

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Trondheimsveien 582, gnr. /bnr.290/10



Utarbeidet av: Hartmann arkitekter as v/ Nina Hartmann
Dato: 22.01.2026

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Hartmann arkitekter as
	Adresse	Strøket 6a, 1383 Asker
	Org.nr	987 593 091
	Kontaktperson	Nina Hartmann
	E-post	nina@hartark.no
	Telefon	93081644
Forslagsstiller	Firma	Hartmann arkitekter as
	Adresse	Strøket 6a, 1383 Asker
	Org.nr.	987 593 091
	Kontaktperson	Nina Hartmann
	E-post	nina@hartark.no
	Telefon	93081644
Hjemmelshaver		Den Thailandske Buddhistforening
	Adresse	Trondheimsveien 582
	Kontaktperson	Terje Rustand
	E-post	terje.rustand@hotmail.com
	Telefon	97 09 15 12

Fakturaadresse for plansaksgebyr: Den Thailandske Buddhistforening

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Den Thailandske Buddhistforening har sitt norske hovedsete i Trondheimsveien 582. Eiendommen ble ervervet i 2003, og i 2007 ble det oppført et tempel med forsamlingslokaler, kjøkken, garderober og enkelte overnattingsmuligheter der den tidligere driftsbygningen var plassert. Våningshuset på eiendommen benyttes i dag som bolig for munkene.

Anlegget fungerer i dag som et buddhistisk senter, men har også en viktig kulturell rolle i lokalsamfunnet – blant annet gjennom kurs i thailandsk matlaging, kulturformidling og åpne arrangementer.

Foreningen har de siste årene opplevd betydelig vekst, og medlemsmassen teller nå over 5 180 medlemmer. Større samlinger har derfor måtte avholdes i midlertidige teltløsninger, noe som ikke er tilfredsstillende over tid. I tillegg er dagens munkebolig, eksisterende våningshus, både uhensiktsmessig og preget av slitasje.

Det er et markant arkitektonisk avvik mellom tempelet og munkeboligen (våningshuset), og det er et ønske å utvikle en helhetlig og funksjonell løsning som ivaretar både brukernes behov og stedets estetiske kvaliteter.

Formålet med planen:

- Etablere et permanent forsamlingsbygg for større samlinger og arrangementer
- Oppføre en ny og funksjonell munkebolig tilpasset dagens behov
- Sikre at anlegget får et helhetlig arkitektonisk uttrykk og høy kvalitet i utforming og materialbruk
- Videreutvikle eiendommen som et nasjonalt og internasjonalt senter for buddhistisk kultur og undervisning

Planforslaget legger opp til en videreføring av dagens bruk av eiendommen og vil gi en varig og fremtidsrettet løsning som ivaretar både religiøse, kulturelle og samfunnsmessige hensyn.



Tempel og munkebolig i dag

2.2 Planområdet

Planområdet ligger syd for Gardermoen lufthavn og Kløfta i Lillestrøm kommune og utgjør i sin helhet 10 170.2m². Adressen er Trondheimsveien 582 med gbnr. 290/10.

Eiendommen ligger mot Trondheimsveien i øst, og grenser til omkringliggende jordbruksarealer i nord, vest og sør. Området er preget av jordbruk og skog, med spredt bebyggelse i form av boliger og småbruk. Lindeberg ligger ca. 3 km fra eiendommen og har områder med industri, boliger og næring. Avstanden til Kløfta sentrum er ca. 6 km. Rett utenfor eiendommen ligger det et busstopp.



Kartutsnitt som viser planområde/ planens avgrensning



Flyfoto av planområdet med eksisterende tempel og munkebolig.

3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Plan for Thai Buddhistisk tempel/ kultursenter gbnr.290/ 10 ble vedtatt 15.6.2005.
 Planavgrensning vil bli tilsvarende som i plan fra 2005 men det er ønske å justere på formål innenfor avgrensningen.


Thai Tempel opplever en økning av deltagere og medlemmer på arrangement og i Tempelet. Tempelet, med sine støttefunksjoner, dekker ikke antallet som møter opp og det er et stort behov for tilleggsareal som ivaretar brukere av anlegget. Planforslaget legger opp til å rives eksisterende munkebolig (våningshuset), oppføre et nytt forsamlingslokale, samt ny munkebolig som kan huse fastboende og besøkende munkener.



Eksisterende reguleringsplan 2005



Ønsket endring av planen, ny plan

- | | | |
|--|---|---|
|  Område for særskilt angitt allmennyttig formål |  1241 - Stenging av avkjørsel |  1221 - Regulert senterlinje |
|  Område for jord- og skogbruk |  1211 - Byggegrense |  1222 - Frisiktlinje |
|  Kjørevei |  1213 - Planlagt bebyggelse |  1227 - Regulert støyskjerm |
|  Felles parkeringsplass |  1214 - Bebyggelse som inngår i planen |  Formålgrense |
|  640 - Frisiktsone |  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet |  Gjeldende plan |

Området A1 ønskes å utvide formål for å kunne få plass til et nytt forsamlingslokale og munkebolig. I dagen reguleringsplan er område for særskilt angitt allmenntilgjengelig formål ca. 2707m², dette arealet ønskes økt med ca. 427m².

Areal regulert til område for jord-skogbruk området markert som L2, ønskes å økes fra ca. 2 276m² til 3 652 m². Etter tilbakemelding fra kommunen må L2 endre formål om dette området skal kunne benyttes som parkering. Området er tenkt som en «grønn» parkering ved de få anledninger dette kreves. L2 foreslås regulert til kombinert grønnstruktur/parkering.

Område L1 kan bevares til område for jordbruk og benyttes til dyrkning, men for at paviljongen i området skal kunne bevares er det etter råd fra kommunen endret formål på L1 til grønnstruktur.

P1 blir noe mindre, men vil dekke det daglige behov for parkering.

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Bebyggelse og anlegg (BA)	1001	privat
Veg (V)	2010	offentlig
Parkering (P)	2080	privat
Grønnstruktur (G)	3001	privat
Grønnstruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (K G)	3800	privat
LNRF	5100	privat
Renovasjonsanlegg (RA)	1550	privat

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder



Illustrasjon som viser ønsket situasjon med mulighet for utvidelse av dagens bygg. Eksisterende munkebolig rives og erstattes av nye bygg som gir anlegget en arkitektonisk helhet.

For området A1 ønskes BYA satt til 40% med mulighet for å etablere et forsamlingshus og bolig for munkene.

Bruksareal for eksisterende tempel er i dag ca. 822m². Bruksareal for ny bebyggelse blir ca. 1400m².

Høyder

Snitt viser hvordan ny bebyggelse underordner seg tempelet, følger terrenget og trapper seg ned mot vest.

- Høyde på forsamlingslokalet: ca. 7m beregnet fra gjennomsnitt terreng
- Høyde på munkebolig: ca. 4,2 m beregnet fra gjennomsnitt terreng



3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Overordnet grep

Eksisterende munkebolig foreslås revet og erstattet med ny bebyggelse som er tilpasset tempelets arkitektur, landskapet og behovet for å tilrettelegge for flere besøkende og utøvende. Tiltaket omfatter ny munkebolig, nytt forsamlingslokale samt utvidelse av parkeringsareal. Samlet gir dette et helhetlig og harmonisk anlegg som understøtter tempelets funksjon og økte aktivitet.

De nye bygningene er plassert sør for eksisterende tempel og underordner seg tempelet både i høyde, volum og uttrykk. Bebyggelsen er i hovedsak lagt inn i terrenget slik at kun én etasje oppleves fra vei.

Plassering og volum

Forsamlingslokalet er plassert mellom tempelet og ny munkebolig og danner sammen med disse et skjermet uterom. Begge de nye byggene er i to etasjer, med betydelige deler av volumene gravd ned i terrenget for å redusere synlig høyde og silhuett.

Bygningene trapper seg ned og åpner seg mot åkerlandskapet, mens de vender seg bort fra Trondheimsveien. Hovedfasaden vender vestover, og i mellomrommene mellom byggene er det sosiale utelivet tenkt konsentrert.

Uteområder og forbindelser

Mellom tempelet og forsamlingslokalet etableres et uterom som er lukket på tre sider og skjermet mot Trondheimsveien. Forsamlingslokalet er forbundet med tempelet via en overdekket pergola som både rammer inn uteområdet og knytter anleggets volumer sammen.

Langs vestfasadene etableres et uterom, delvis senket i terrenget, som betjener kulturhuset, forsamlingslokalet og munkeboligen. Terrenghøyden mellom øst og vest er tatt opp i en bred trapp mellom forsamlingslokalet og munkeboligen, som også fungerer som et sosialt samlingssted.

Funksjonsbeskrivelse

Forsamlingslokalet er dimensjonert for inntil 200 personer i 1. etasje. I underetasjen er det garderober, toaletter og overnattingsmuligheter for gjester.

Ny munkebolig er dimensjonert for flere munkere enn i dag, og kan i tillegg ta imot besøkende for korttidsopphold. Bygget er organisert rundt et indre gårdsrom som gir dagslys til sentrale fellesfunksjoner og oppholdsarealer.

Arkitektonisk uttrykk og materialitet

De nye byggene har en tydelig todeling i volumene, med en lys base og en mørkere hoveddel. Dette grepet bidrar til å redusere opplevd høyde og gjør bygningene mindre dominerende i landskapet, særlig sett på avstand. Materialbruk og fargevalg er tilpasset eksisterende tempel for å sikre visuell sammenheng i anlegget.

Terrengtilpasning og geoteknikk

Tiltaket er tilpasset tomtens topografi, og store deler av bygningsmassen ligger under terreng. Utgraving er basert på geoteknisk rapport og vurderes som fordelaktig for tiltaket.

Parkering

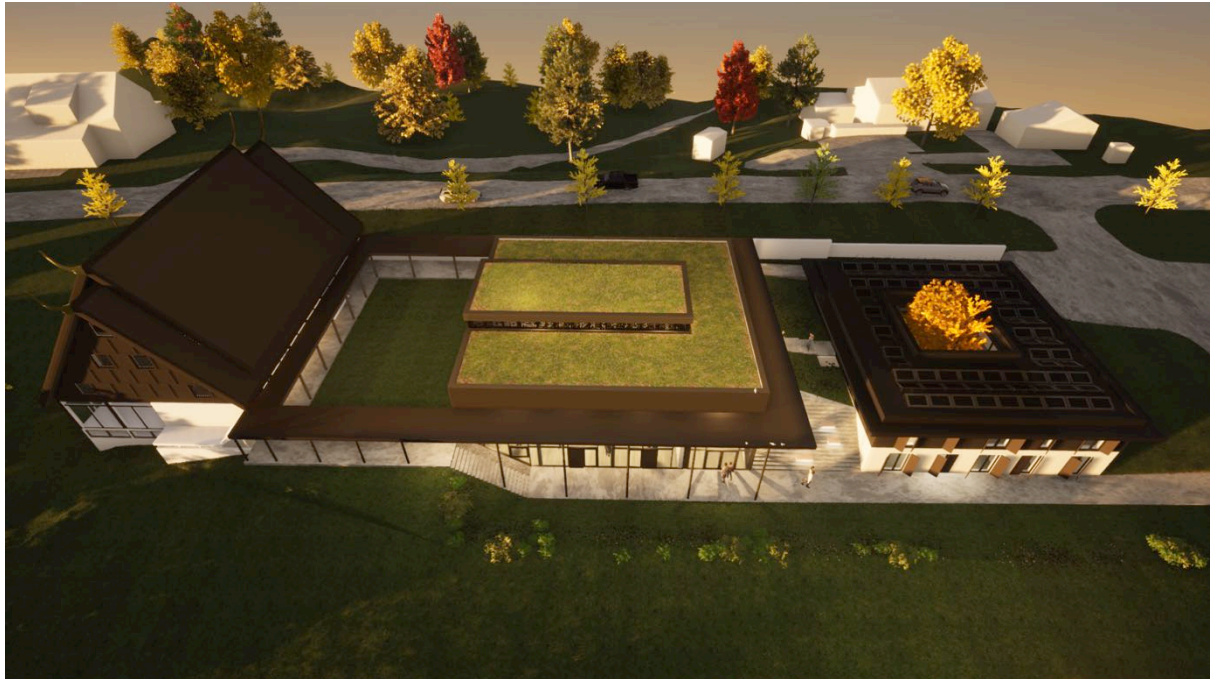
På grunn av økende medlemsmasse og aktivitet er det behov for økt parkeringskapasitet. Dette foreslås løst gjennom etablering av «grønn parkering» på området L2. Med grønn parkering menes et parkeringsareal med robust, grønn overflate som tåler periodisk bruk til parkering, samtidig som arealet enkelt kan tilbakeføres ved behov.

Samlet vurdering

Utvidelsen fremstår som et helhetlig anlegg med klar arkitektonisk sammenheng mellom eksisterende og nye bygg. Tiltaket ivaretar behovet for økt kapasitet som følge av voksende medlemsmasse og aktivitet, samtidig som det tilpasses landskap, topografi og omkringliggende omgivelser. Terrengbearbeiding og volumplassering bidrar til skjermede uterom og bidrar til redusert visuell påvirkning i landskapet.



Foto av eksisterende tempel og munkebolig, det er ønske om å rive eksisterende munkebolig (våningshuset) å erstatte dette med en mer tilpasset bygning.

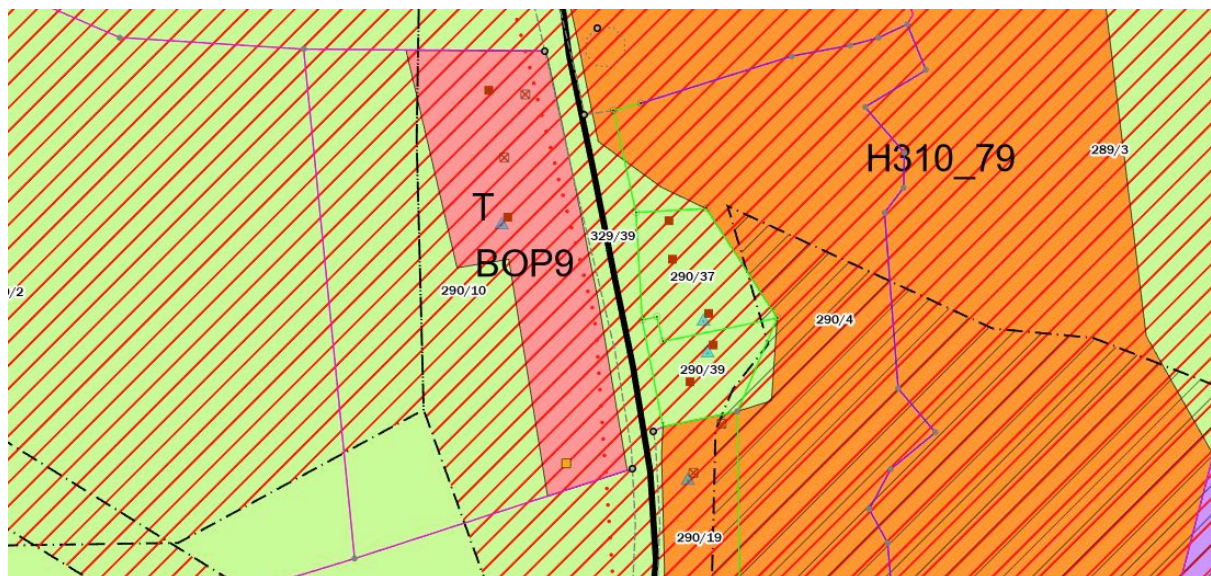


Illustrasjon som viser en ønsket utbygning. Eksisterende atrium bevares og det bygges et forsamlingslokale og en ny munkebolig.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Eiendommen inngår i Kommuneplanens arealdel 2023-2035.



Utsnitt fra kommuneplan.

Eiendommen er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting (rosa felt) og jordbruk. Over deler av eiendommen ligger det en hensynssone knyttet til ras- og skredfare.

I forbindelse med hensynssonen er det gjennomført grunnundersøkelser i form av prøveboringer, og det er utarbeidet et geoteknisk notat. Notatet konkluderer med at etablering av et nytt bygg vil ha en positiv effekt på stabiliteten i området. Området merket «T» ønskes utvidet og endret i kommuneplan. Område avsatt til landbruk enders til grønstruktur.



4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Planavgrensning vil bli tilsvarende som i reguleringsplan fra 2005 men det er ønske å endre og justere på formål innenfor planområdet. Se illustrasjoner over.

Relevante bestemmelser til kommuneplanen må legges til grunnlag for planarbeidet.

4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus har som mål å legge til rette for en bærekraftig areal- og transportutvikling gjennom effektiv arealbruk, samordnet areal- og transportplanlegging og redusert transportbehov. Planen vektlegger blant annet fortetting i etablerte byggeområder, god tilgjengelighet til kollektivtransport og hensynet til landbruks-, natur- og friluftsområder.

Tiltaket vurderes å være i samsvar med føringene i regional plan. Utbyggingen er lokalisert i tilknytning til avsatt byggeområde for allmenntilgjengelig formål og medfører ikke vesentlig endring i bruk. Tiltaket vurderes ikke å bidra til økt transportbehov av regional betydning, og har begrensede konsekvenser for det overordnede transportsystemet.

På denne bakgrunn anses tiltaket å være forenlig med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

4.4 Forholdet til andre regionale eller statlige føringer

Tiltaket vurdert opp mot statlige føringer knyttet til samfunnssikkerhet og naturfare, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning samt krav i plan- og bygningsloven § 28-1. Gjennomførte grunnundersøkelser og geoteknisk notat dokumenterer at hensynet til ras- og skredfare er ivaretatt, og at tiltaket ikke medfører økt risiko.

Tiltaket kan berøre statlige og regionale interesser knyttet til landbruk, ettersom areal foreslås regulert til grønnstruktur der arealformålet tidligere var landbruk/ jordbruk. Det aktuelle arealet har imidlertid ikke vært benyttet til jordbruksdrift eller dyrking, og omdisponeringen vurderes derfor å ha begrensede konsekvenser for landbruksinteressene. Arealinngrepet medfører ikke tap av aktivt dyrket eller dyrkbar jord.

I henhold til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal utbygging lokaliseres og utformes slik at transportbehov begrenses og at eksisterende bebyggelse og infrastruktur utnyttes best mulig. Tiltaket er lokalisert i tilknytning til eksisterende tempel og innenfor et område som allerede er brukt til allmennyttig formål, og vurderes derfor å være i samsvar med retningslinjenes intensjon.

Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinjer Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet
- Statlig planretningslinjer Universell utforming
- Statlige planretningslinjer for samfunnssikkerhet og beredskap
- 1995 RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige og regionale interesser knyttet til landbruk og jordvern

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket omfatter etablering av ny munkebolig og forsamlingslokale tilknyttet eksisterende tempel. Tiltaket er vurdert med hensyn til virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser, herunder relevante planfaglige temaer.

Natur- og ressursgrunnlaget

Tiltaket berører i begrenset grad natur- og ressursgrunnlaget. Det er ikke aktivt landbruk i planområdet, og det er ikke registrert verdifulle naturtyper eller arter av nasjonal eller regional verdi innenfor tiltaksområdet. Inngrepet vurderes å ha begrensede konsekvenser for naturmangfoldet.

Landskap

Bebyggelsen lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og innenfor et allerede bebygde og delvis opparbeidet område. Tiltaket tilpasses eksisterende terreng og landskapsstruktur, og det legges vekt på å redusere visuelle virkninger gjennom plassering, høyde og materialbruk. Samlet sett vurderes tiltaket å ha moderate og akseptable landskapsvirkninger.

Verneinteresser

Tiltaket berører ikke områder med formelt vern eller kjente kulturminneinteresser. Det er ikke registrert konflikter med nasjonale eller regionale verneinteresser.

Trafikkforhold

Tiltaket forventes å gi noe økning i trafikk, hovedsakelig knyttet til intern bruk av eiendommen og periodisk bruk av forsamlingslokalet. Trafikkøkningen vurderes å være håndterbar innenfor eksisterende vegsystem og medfører ikke vesentlige trafikale konsekvenser.

Risiko og sårbarhet

Eiendommen ligger innenfor en hensynssone for ras- og skredfare. Det er gjennomført grunnundersøkelser og utarbeidet geoteknisk notat som dokumenterer at tiltaket kan gjennomføres uten å øke risikoen, og at ny bebyggelse kan bidra positivt til områdets stabilitet. Hensynet til samfunnsikkerhet vurderes dermed som ivaretatt.

Sosial infrastruktur

Etablering av munkebolig og forsamlingslokale styrker eksisterende religiøs og sosial virksomhet og bidrar til møteplasser og sosial bærekraft. Tiltaket vurderes å ha positive virkninger for lokalsamfunnet.

Teknisk infrastruktur

Tiltaket kan tilknyttes eksisterende teknisk infrastruktur for vann, avløp, strøm og renovasjon. Kapasitet undersøkes videre i planarbeidet.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen tilpasses eksisterende bygningsmiljø når det gjelder skala, volum og materialbruk. Det legges vekt på god arkitektonisk kvalitet og helhetlig utforming, i tråd med tempelets karakter.

Barn og unges interesser

Tiltaket vurderes å ha begrenset direkte betydning for barn og unge. Det medfører ikke inngrep i leke- eller oppholdsarealer som benyttes av barn og unge, og vurderes ikke å gi negative konsekvenser for denne gruppen. Tiltaket kan være positivt med tanke på kulturutveksling.

Universell utforming

Forsamlingslokalet planlegges med universell utforming i tråd med gjeldende krav, slik at bygget er tilgjengelig for alle brukergrupper.

6 Virkninger utenfor planområdet

Planarbeidet vurderes i liten grad å medføre virkninger utenfor planområdet. Tiltaket er lokalisert i tilknytning til eksisterende bebyggelse og virksomhet, og endrer ikke strukturer i omkringliggende områder.

Eventuelle virkninger utenfor planområdet knytter seg i hovedsak til noe økt trafikk i nærområdet i forbindelse med bruk av forsamlingslokalet. Trafikkøkningen vurderes som begrenset og håndterbar innenfor eksisterende vegnett, og antas ikke å gi vesentlige konsekvenser for trafikkavvikling, støy eller trafiksikkerhet.

Tiltaket vurderes heller ikke å gi negative virkninger for omkringliggende landskap, natur- eller landbruksområder, og medfører ikke økt risiko knyttet til naturfare utenfor planområdet. Samlet sett vurderes planarbeidet ikke å ha vesentlige virkninger utenfor planområdet.

7 Samfunnssikkerhet

Det er ikke identifisert utfordringer knyttet til flom eller overvann innenfor planområdet. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser, og geoteknisk rapport konkluderer med at området er egnet for utbygging.

Planlagt virksomhet omfatter ikke aktiviteter som medfører risiko for brann, eksplosjon eller utslipp til ytre miljø. Trafikksikkerhet vil bli ivaretatt i henhold til gjeldende krav og standarder.

Tiltaket forventes ikke å medføre vesentlig forurensning i form av støy eller luft. Eiendommen er imidlertid eksponert for eksisterende støy, og bebyggelsen vil bli utformet i samsvar med gjeldende retningslinjer. Det vil bli utarbeidet en egen støyrapport som dokumentasjon i reguleringsaken.

8 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Planen innebærer endring av arealformål fra landbruk (LNFR) til allmenntilrettelagt formål og grønnsstruktur i kommuneplanens arealdel, for å legge til rette for etablering av ny munkebolig og forsamlingslokale tilknyttet eksisterende tempel.

Tiltaket er vurdert opp mot forskriftens vedlegg I og II. Selv om planen innebærer omdisponering av areal som i kommuneplanen er avsatt til landbruk, har arealet ikke vært benyttet til aktiv jordbruksdrift eller dyrking. Omdisponeringen medfører ikke tap av dyrket eller dyrkbar jord av betydning, og vurderes derfor ikke å få vesentlige virkninger for landbruksinteressene.

Bruksarealet for hele anlegget er ca. 2 250 m². Tiltaket omfattes ikke av vedlegg 1 punkt 24, jf. forskrift om konsekvensutredninger, ettersom samlet bruksareal for bygg til allmenntilrettelagte formål er vesentlig under terskelverdien på 15 000 m².

Planen vurderes på denne bakgrunn ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 6, jf. vedlegg I og II. Potensielle virkninger for miljø og samfunn, herunder landbruk, naturmangfold, landskap, trafikk, støy og samfunnssikkerhet, vil bli vurdert gjennom planbeskrivelsen og ROS-analysen.

Kravene i forskrift om konsekvensutredninger anses ivaretatt gjennom de utredninger og vurderinger som inngår i planprosessen.

9 Planprosess og medvirkning

9.1 Vesentlige interesser som berøres

Planforslaget berører flere offentlige og private interesser, som vurderes nedenfor.

Landbruksinteresser

Planen innebærer at arealet foreslås endret fra landbruk til allmennyttig formål og grønnstruktur. Arealet har ikke vært benyttet til aktiv jordbruksdrift, og omdisponeringen vurderes å ha begrensede konsekvenser for landbruksinteressene. Inngrepet er av begrenset omfang og medfører ikke tap av dyrket eller dyrkbar jord av betydning.

Samfunnssikkerhet og naturfare

Eiendommen ligger innenfor en hensynssone for ras- og skredfare. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser, og geoteknisk rapport konkluderer med at tiltaket kan gjennomføres uten å øke risikoen, og at ny bebyggelse kan bidra positivt til områdets stabilitet. Hensynet til samfunnssikkerhet vurderes som ivaretatt.

Landskap og omgivelser

Tiltaket lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og vurderes å være godt tilpasset landskap og omgivelser. Bebyggelsen vil ikke medføre vesentlige negative virkninger for landskapsbildet.

Trafikk og tilgjengelighet

Planforslaget kan medføre en økning i trafikk, hovedsakelig knyttet til bruk av forsamlingslokalet. Trafikale forhold vurderes å kunne håndteres innenfor eksisterende vegnett uten vesentlige ulemper for omgivelsene.

Sosiale og kulturelle interesser

Etablering av ny munkebolig og forsamlingslokale tilknyttet eksisterende tempel bidrar til å styrke tros- og livssynsutøvelse og sosiale møteplasser, og vurderes å ha positive virkninger for lokalsamfunnet.

Offentlige myndigheters interesser

Planforslaget berører interesser knyttet til kommune, fylkeskommune og statlige myndigheter, særlig innenfor landbruk, samfunnssikkerhet og planfaglige hensyn. Disse interessene vil bli vurdert og ivaretatt gjennom planprosessen og tilhørende utredninger.

9.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Planforslaget berører flere offentlige organer og andre interesserte aktører, som vurderes å ha særlig interesse i saken.

Kommunale myndigheter

Kommunen er planmyndighet og berørt gjennom ansvar for arealplanlegging, byggesak, landbruk, miljø, teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet.

Statsforvalteren

Statsforvalteren er berørt som statlig sektormyndighet med ansvar for blant annet landbruksinteresser, samfunnssikkerhet og naturfare, samt oppfølging av nasjonale føringer.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen er berørt som regional planmyndighet, med ansvar for regionale planer, kulturminneforvaltning og overordnede samferdselsinteresser.

Statens vegvesen

Statens vegvesen kan være berørt dersom tiltaket har konsekvenser for riks- eller fylkesveg, herunder trafikkavvikling og trafiksikkerhet.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE er berørt som fagmyndighet innen flom-, overvanns- og skredfare, gitt at eiendommen ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare.

Naboer og grunneiere

Tilstøtende grunneiere og naboer er berørte parter, særlig med hensyn til bruk av området, landskapsvirkninger og eventuelle trafikale forhold.

Andre interesserte aktører

Andre berørte aktører kan omfatte lokale organisasjoner, brukere av området og eventuelle tros- og livssynsorganisasjoner med tilknytning til tiltaket.

Endelig liste over hvilke offentlige organer og andre interessenter som varsles i planprosessen vil bli utarbeidet i tråd med kommunens faste varslingsliste.

9.3 Medvirkning

Planarbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens krav til medvirkning. Det legges til rette for tidlig og åpen dialog med berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre interesserte gjennom hele planprosessen.

Berørte fagmyndigheter

Relevante statlige, regionale og kommunale fagmyndigheter vil bli varslet om oppstart av planarbeidet og gitt anledning til å komme med innspill. Dialog med berørte fagmyndigheter vil bidra til å avklare relevante problemstillinger knyttet til blant annet landbruk, samfunnsikkerhet, naturfare, trafikk og miljø.

Grunneiere, festere og naboer

Berørte grunneiere, festere og naboer vil bli varslet i henhold til gjeldende regler. Det vil gis anledning til å komme med merknader og innspill både ved oppstart av planarbeidet og ved offentlig ettersyn av planforslaget.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vil bli ivaretatt i planarbeidet i tråd med nasjonale føringer. Tiltaket vurderes å ha begrenset direkte betydning for barn og unge, men planarbeidet vil likevel ta hensyn til eventuelle innspill som kommer frem gjennom kommunens etablerte medvirkningsordninger, herunder eventuelle innspill fra kommunens representant for barn og unge.

Andre berørte

Andre berørte aktører og interessegrupper vil ha anledning til å medvirke gjennom ordinære hørings- og medvirkningsprosesser i planarbeidet.

Medvirkning vil bli dokumentert og oppsummert i planbeskrivelsen, og innspill vil bli vurdert og kommentert i forbindelse med videre behandling av planforslaget.

9.4 Fremdrift

Det tas sikte på å annonsere oppstart av planarbeidet kort tid etter kommunens behandling av planinitiativet. Varsel om oppstart vil bli sendt til berørte parter og offentlige myndigheter i henhold til plan- og bygningsloven.

Etter varslingsfasen vil planforslaget bli videreutviklet på bakgrunn av innkomne innspill, herunder nødvendige fagutredninger og avklaringer. Det er ambisjon om å utarbeide og sende inn komplett planforslag til kommunen så snart som mulig etter oppstart, forutsatt at planarbeidet forløper uten vesentlige avklaringsbehov eller uforutsette forhold.

Endelig fremdrift vil avhenge av omfanget av innspill, behov for supplerende utredninger og kommunens saksbehandling.

Oppstartsmøte

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

- riktig formålsnavn og sosi kode for områdene
- utredningsbehov og omfang av planen
- kommunens holdning til prosjektet

Med vennlig hilsen

HARTMANN ARKITEKTER AS
Nina Hartmann
Sivilarkitekt + Partner

nina@hartark.no
(0047) 930 81 644
www.hartark.no

VEDLEGG

- Mulighetsstudie
- Stedsanalyse
- Geoteknisk rapport
- Skisse plankart