

## Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Thai Buddhistisk tempel og kultursenter

Informasjon om saken	
<b>Saksbehandler</b>	Mari Ingeborg Bjor Hognestad, avdeling Plan øst
<b>Arbeidstittel</b>	Detaljregulering for Thai buddhistisk tempel og kultursenter
<b>Adresse/stedsnavn</b>	Trondheimsveien 582
<b>Plantype</b>	Detaljregulering

Informasjon om oppstartsmøtet	
<b>Når</b>	25.02.2026
<b>Hvor</b>	Lillestrøm rådhus
<b>Møtedeltakere</b>	<p><u>Fra kommunen: (PØ)</u> Mari Hognestad, saksbehandler Vetle Hommersand, avdelingsleder Plan øst</p> <p><u>Fra forslagsstiller: (FS)</u> Nina Hartmann, Hartmann arkitekter Ole Forde, Hartmann arkitekter Terje Rustand, Den Thailandske Buddhistforening Rotjana Somkhun Rustand, den Thailandske buddhistforening</p>
<b>Referent</b>	Mari Hognestad

Faktura for gjennomføring av oppstartsmøte sendes forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøtet. Kommunen minner for øvrig om vedtatt gebyrregulativ for Lillestrøm kommune, som finnes her: <https://www.lillestrom.kommune.no/bygg-og-eiendom/gebyrer-og-priser-for-plan-byggesak-geodata-og-landbruk/>.

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Hartmann arkitekter AS har sendt inn et planinitiativ på vegne av Den Thailandske buddhistforening for å endre reguleringsplan for *Thai Buddistisk tempel/kultursenter gnr. 90 bnr. 10* (planID 0226\_163) vedtatt 15.06.2005.

Hensikten med planendringen er å legge til rette for å etablere et nytt forsamlingsbygg for større samlinger og arrangementer og erstatte dagens munkebolig med et nytt bygg tilpasset dagens behov. Planendringen skal også sikre at anlegget får et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

## 1.2 Historikk

Hartmann arkitekter sendte først anmodning om forhåndskonferanse i 2021 (LK ref.: BYGG-21/01704-2). Forhåndskonferansen ble avholdt 19.11.2021 (for referat, se BYGG-21/01704-6).

Forenklet planinitiativ med oppdatert informasjon og spørsmål om videre prosess ble sendt til kommunen 24.10.2025 (BYGG-21/01704-7). I brev 18.12.2025 avklarte kommunen at planendringen må gjennomføres som en ordinær planendring og ikke etter forenklet prosess (PLAN-25/02137-9), fordi planforslaget vil omdisponere regulert LNF-areal. Planinitiativ med anmodning om oppstartsmøte ble sendt til kommunen 29.01.2026 (PLAN-25/02137-10).

## 1.3 Planområdet – status og prosess

Planområdet ligger ved Bjørkemoen, sør for Kløfta i Ullensaker kommune. Planområdet som er skissert i planinitiativet omfatter Trondheimsveien 582 med gbnr. 290/10. I dag består planområdet av et tempel med forsamlingslokaler, kjøkken, garderober og enkelte overnattingsmuligheter samt en enebolig (tidligere våningshus) som benyttes som bolig for munkene. Omgivelsene består i hovedsak av LNFR-områder preget av jordbruk, skog og spredt bebyggelse. Langs planområdet går Trondheimsveien.

I kommuneplanens arealdel (2023-2035) er planområdet avsatt til *Bebyggelse for off. eller priv. Tjenesteyting* og *LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring*. Planområdet omfattes også helt eller delvis av følgende hensynssoner: H310\_79 og H310\_80. Langs Trondheimsveien ligger en linje for framtidig gang- og sykkelveg.

I gjeldende regulering, *Thai Buddistisk tempel/kultursenter gnr 90 bnr 10* (planID 0226\_163), som ble vedtatt 15.06.2005, er arealet regulert til *Område for særskilt angitt allmennyttig formål: Tempel/kulturhus, Område for jordbruk, privat veg/ parkering og område for kjøreveg*. Planen inneholder også en frisiktsone og en regulert støyskjerm.

En liten del av planområdet overlapper med en pågående regulering, *detaljregulering for Bjørkemoen næringsområde*, med planID 0226\_268. Delen av planområdet for Thai buddhistisk tempel/kultursenter som er tatt med i planområdet til Bjørkemoen-planen er per dags dato foreslått regulert til *offentlig privat tjenesteyting, midlertidig bygge- og anleggsområde* og *hensynssone for bevaring av kulturmiljø*. Planforslaget for Bjørkemoen næringsområde skal regulere og opparbeide den nye gang- og sykkelveien langs Trondheimsveien, som er foreslått plassert på østsiden av Trondheimsveien.



Figur 1 Utsnitt av forslag til plankart for detaljregulering for Bjørkemoen næringsområde, datert 26.02.2026, Planområdet overlapper delvis med planområdet for Thai Buddhistisk tempel og kultursenter.

#### 1.4 Planen berører følgende eiendommer direkte

##### Planområdet:

- 290/10
- 290/12

##### Naboer:

- |          |          |          |
|----------|----------|----------|
| • 289/1  | • 289/29 | • 290/12 |
| • 289/2  | • 289/12 | • 290/19 |
| • 289/7  | • 290/1  | • 290/37 |
| • 289/8  | • 290/2  | • 290/39 |
| • 289/9  | • 290/4  | • 329/39 |
| • 289/25 | • 290/6  |          |

#### 1.5 Presentasjon av planønsket

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for et nytt forsamlingsbygg og en ny munkebolig. Eksisterende munkebolig forutsettes revet. Felt L2 i gjeldende regulering foreslås utvidet og omregulert til kombinert parering og grønnstruktur. Området er tenkt som en «grønn» parkering ved de få anledninger dette kreves (store arrangementer). Felt L1 i gjeldende regulering foreslås omregulert til grønnstruktur i tråd med dagens bruk. Eksisterende parkering foreslås noe redusert, men vil dekke det daglige behovet.

##### Funksjonsbeskrivelse nye bygg

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

er dimensjonert for det samme antallet munker som i dag. Til sammen vil anlegget kunne ta imot noen flere overnattingsbesøkende enn i dagens situasjon.

### Utbyggingsvolum og byggehøyder

Estimert bruksareal for ny bebyggelse er ca. 1400 m<sup>2</sup>. Høyde på forsamlingslokalet er foreslått ca. 7 m beregnet fra gjennomsnitt terreng, og høyde på munkebolig er foreslått ca. 4,2 m beregnet fra gjennomsnitt terreng. De nye byggene skal legges inn i terrenget og underordnes tempelet både i høyde, volum og uttrykk.

## 2 Planstatus

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Planområdet er satt av til: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebyggelse for off. eller priv. Tjenesteyting (felt BOP9)</li> <li>- LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring.</li> </ul> Planområdet omfattes også av følgende hensynssoner: <ul style="list-style-type: none"> <li>- H310_98 og 90 fare kvikkleire, se KPA § 8-1.8</li> </ul>
Reguleringsplaner	Thai Buddhistisk tempel/kultursenter gnr 90 bnr 10 (0226_163)
Tilgrensende planer	Planområdet grenser ikke til noen gjeldende reguleringsplaner.
Byutviklingsplan	Planområdet omfattes ikke av byutviklingsplanen.
Pågående planer	Planområdet overlapper delvis med forslag til detaljregulering for Bjørkemoen næringsområde, 0226_268.  Kommunen reviderer KPA. Planarbeidet skal forholde seg til gjeldende kommuneplan. Avhengig av planarbeidets varighet kan det bli endringer i krav og føringer.

### 2.1 Overordnede føringer

Listen er ikke uttømmende, men omfatter nasjonale og regionale føringer som anses som særlig relevante for planarbeidet.

Oversikt over lokale føringer for planarbeid (normer, veiledere m.v.) finnes på kommunens hjemmeside.

Nasjonale føringer
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, 20.6.2023
Statlig planretningslinje for klima og energi (2024)
Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 20.12.2024
Nasjonal arkitekturstrategi - Rom for kvalitet, (KDD) 2025
Nasjonal jordvernstrategi 2023, fra Prop. 121S (2022-2023).
Rundskriv H-5/18 - Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
Regionale føringer
Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus
Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus
Regional plan for masseforvaltning i Akershus
Veiledningsmaterieill
Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging, DSB 2017

### 3 Kommunens tilbakemelding

#### 3.1 Viktige vurderingstemaer

Temaene som er listet opp under, må vurderes av forslagsstiller i planarbeidet. Temaene skal omtales i planbeskrivelsen. Noen temaer må utredes og omtales i egne rapporter eller fagnotater.

Listen over viktige vurderingstemaer er ikke uttømmende. Krav til dokumentasjon og løsninger i kommuneplanen, samt oversikten over temaer som skal redegjøres for og vurderes i kommunens mal for planbeskrivelse, skal også følges med mindre annet er avtalt. Planmyndigheten kan kreve ytterligere vurderinger og utredninger senere i planprosessen hvis det er nødvendig for at planforslaget skal være tilstrekkelig opplyst.

##### 3.1.1 Forhold til overordnede planer

Planinitiativet vurderes å være i strid med regional plan for areal og transport, kommuneplanen og langsiktig arealstrategi, siden dette er en besøksintensiv funksjon som ikke har gangavstand til kollektivtransport. Planinitiativet er også i strid med arealformål i kommuneplanens arealdel, siden det foreslås å omdisponere LNF-areal.

PØ vurderer at det er bedre å utvide det eksisterende anlegget enn å lokalisere det et annet sted, og anbefaler derfor oppstart av planarbeid selv om planen er i strid med overordnede føringer.

Det er viktig at avvik fra overordnede føringer redegjøres for og begrunnes godt i planforslaget.

Forholdet til overordnede planer må omtales med en setning i varsel om oppstart.

##### 3.1.2 Kulturminner og kulturmiljø

###### Kartlagte verdier

I Kulturminneplan Sørumsdal 2017 - 2021

(<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kulturminneplaner/kulturminneplan-sorum-2017---2021.pdf>) med Register over kulturminner og kulturmiljøer i Sørumsdal 2017-2021

(<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kulturminneplaner/register-over-kulturminner-og-kulturmiljoer-i-sorum-2017-2021.pdf>) inngår planområdet i Kulturmiljø- og landskap «MILJØ3A», i verneklasse 3 – lokal verdi. Det er viktig at ny bebyggelse tar hensyn til landskapet.

Buddhisttempelet er registrert som et nyere tids kulturminne i verneklasse 2 – regional verdi. Planarbeidet må vurdere om tempelet skal reguleres til bevaring. Regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen) bør involveres i den vurderingen.

###### Fjernvirkningsillustrasjoner

Illustrasjoner av visuelle fjernvirkninger vil bli en viktig del av planens dokumentasjonsgrunnlag. Standpunkt for fjernvirkningsillustrasjoner skal avtales med kommunen.

Det er ønskelig at forslagsstiller leverer 3D-modell. Kravspesifikasjon finnes på kommunens hjemmeside:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplanforslag/>, under «Utarbeide planforslag».

### 3.1.3 Utforming av bebyggelse og funksjoner

FS har sendt inn illustrasjoner av bebyggelse og plantegninger ifm. planinitiativet. PØ har ikke gjennomgått dette grundig, siden planarbeidet er i oppstartsfasen, men ga noen foreløpige tilbakemeldinger: Vi er generelt positive til volumene, formen og uttrykket som er vist. Byggene glir godt inn i landskapet, form gjenspeiler funksjon på en god måte, og prosjektet har flere gode visuelle kvaliteter. Det gjøres oppmerksom på at planarbeidet kan dekke behov for å gjøre endringer i både plassering og utforming av bebyggelse.

Det skal leveres en estetisk redegjørelse (se KPA § 1-8.2.6).

Det er ikke behov for å levere volum- og funksjonsanalyse i denne saken (se KPA § 1-8.2.3).

#### Funksjoner

Det er viktig at planforslaget redegjør for byggenes funksjoner på en tydelig måte. PØ er særlig opptatte av overnattingskapasitet (både fastboende og besøkende). Forskjellen på dagens situasjon og ny situasjon må fremkomme.

#### Små bygg og andre installasjoner på eiendommen

PØ hadde vært på befaring på eiendommen og lagt merke til at det er mange frittstående mindre bygninger og installasjoner, som garasjer, utekjøkken, paviljonger og plattinger. Flere er plassert innenfor byggegrense mot landbruksjord.

Planforslaget må redegjøre for behovet for denne typen installasjoner og vurdere om noen av dagens installasjoner bør flyttes av hensyn til kulturlandskapet. Som eksempel, mener PØ det bør vurderes en annen plassering av utekjøkkenet dersom det skal videreføres.

Kommuneplanens byggegrense mot landbruksareal legges til grunn for planprosessen.

Det er viktig at planen gir tydelige rammer for oppføring/videreføring av paviljonger o.l., særlig der disse er i strid med det som normalt er tillatt innenfor arealformålet (f.eks. grønnstruktur). Både bestemmelser til arealformål og bestemmelsesområder kan være aktuelle virkemidler.

Det er oppført en støyskjerm innenfor gjeldende frisiktsone. Det må vurderes om denne kan videreføres eller om den må endres eller rives.

### 3.1.4 Landbruk

PØ åpner for at eksisterende regulert landbruksareal, som ikke er i bruk til landbruk, foreslås omregulert til grønnstruktur og «grønn parkering». Det vises til brev sendt 18.12.2025 (LK ref.:PLAN-25/02137-9).

Det må utarbeides et arealregnskap som viser hvor mye regulert LNF-areal som omdisponeres, og redegjørelse for dette. Redegjørelsen må si noe om jordkvalitet.

Bygge- og anleggsområde må løses på eiendommen. Det er ikke aktuelt med midlertidig bygge- og anleggsområde på dyrka mark.

Minner om byggegrense mot dyrka mark i KPA § 1-6.3 på 15 meter. Eksisterende tempel ligger nærmere, og det er greit siden bygget allerede er oppført. Eksisterende vegetasjonsskjerm mellom tempelet og jordet bør videreføres.

### 3.1.5 Støy

Det må leveres en støyutredning i tråd med kravene i KPA § 1-14.1, T-1442 og veileder M-2061.

Boligfunksjon for fastboende munker er å regne som støyfølsomt bruksformål selv om arealet ikke reguleres til bolig. Grenseverdier for støy i T-1442 og KPA gjelder både på soverom/oppholdsrom, fasade og uteoppholdsareal.

Et forsamlingslokale er normalt ikke definert som støyfølsomt. Skal lokalene brukes til aktiviteter som krever konsentrasjon eller stillhet (f.eks. undervisning), kan kommunen vurdere strengere krav. FS redegjorde for at meditasjon og undervisning vil foregå i tempelet og ikke i det nye forsamlingslokalet. Dette må redegjøres for i støyrapporten.

### 3.1.6 Trafikk, parkering

#### Trafikk

Det må redegjøres for om planen vil medføre trafikkøkning og i tilfelle hvor mye. Redegjørelsen må omfatte både normalsituasjon og «toppene» (store arrangementer). Kapasitet i kryss mellom innkjøring til planområdet og Trondheimsveien må inngå i vurderingen. Med mindre planendringen medfører vesentlige trafikkendringer, er det tilstrekkelig at redegjørelsen for trafikk gjøres i planbeskrivelsen. Hvis planen medfører vesentlige endringer, må det utarbeides en trafikkanalyse.

#### Parkering

Tilsvarende må det redegjøres for parkeringsbehovet både i normalsituasjon og ved toppene. For formålet offentlig og privat tjenesteyting, sier KPA (§ 1-12) at antall parkeringsplasser for bil og sykkel vurderes i den enkelte sak og fastsettes i reguleringsplan. Parkeringsnorm skal vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser og trafikale utfordringer.

PØ er åpne for å forsøke å regulere kombinert parkering og grønnstruktur. For at dette skal kunne fungere, er det avgjørende med gode bestemmelser om form og funksjon. Bestemmelsene må si noe om hvordan arealet skal utformes, inkl. beplantning/dekke, hvordan den skal sperres av når den ikke er i bruk til parkering og at den skal ha god infiltrasjonskapasitet (overvann). Dagens situasjon, der arealet er oppgruset, kan ikke fortsette. Det må også vurderes om det er mulig å begrense når på året parkering kan skje.

### 3.1.7 Naturmangfold

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 må redegjøres for i planforslaget.

Det er registrert en ask nordøst på tomta. Dette er en sterk truet art av særlig stor forvaltningsinteresse. Det er viktig at denne ikke berøres utilsiktet i anleggsfasen. PØ

anbefaler at treet merkes med punktsymbol i plankartet. FS opplyste at det ikke er planer om å gjøre tiltak i denne delen av planområdet.

### 3.1.8 Risiko og sårbarhet

#### ROS-analyse

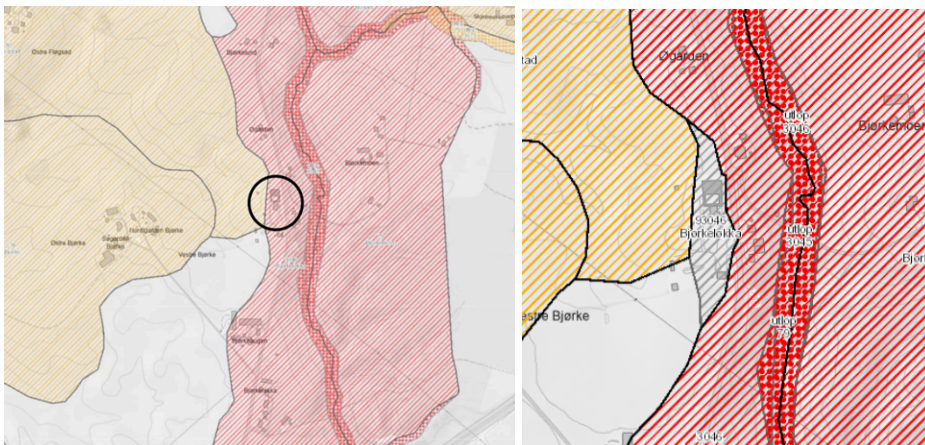
Det må utarbeides en ny ROS-analyse. Denne vil avdekke om det finnes vesentlige samfunnssikkerhetsmessige utfordringer ved planen og om det er behov for justeringer eller særlig oppfølging av planforslaget.

#### Særlig om geoteknikk

FS har utarbeidet en vurdering av områdestabilitet iht. NVE-veileder 1/2019 som var vedlat planinitiativet. Det er foretatt uavhengig kvalitetssikring. PØ har ikke vurdert rapporten, men registrerer at det er konkludert med at tiltaksområdet ikke ligger innenfor et løсне- eller utløpsområde for kvikkleireskred og at rapporten er meldt til NVE og NADAG. Hvordan rapporten skal følges opp i kart og bestemmelser vil bli tema i utarbeidingsfasen.

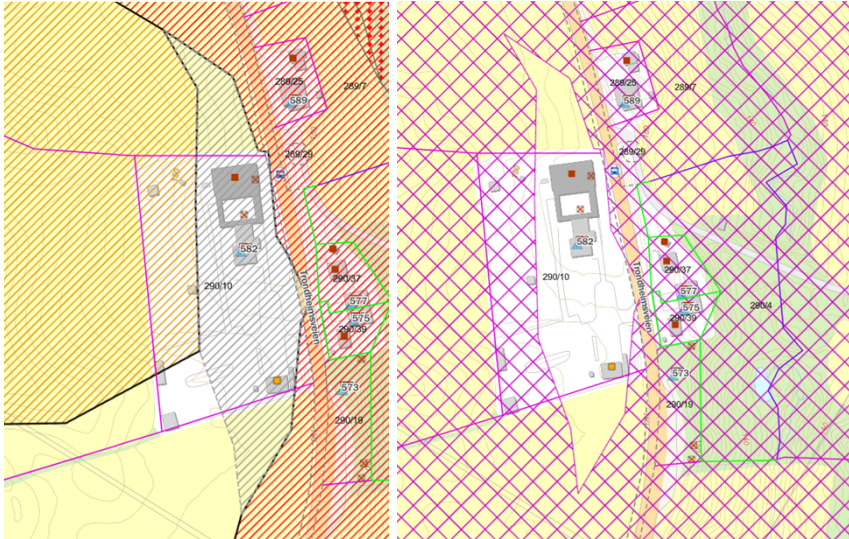
PØ gjorde oppmerksom på at kvikkleirekartet i stedsanalysen ikke er oppdatert. Oppdatert kart finnes hos NVE Atlas. Kartet i stedsanalysen må oppdateres.

*Etterskrift: PØ undersøkte avviket nærmere etter møtet og funnet at det er rapporten som ble utarbeidet ifm. dette planinitiativet som er bakgrunnen for at faresonen er revidert og at arealet som er markert som grått i figur 2 (høyre) er tatt ut. Tegningen «Situasjonsplan med endret løснеområde» i 23453 Rapport nr. 2 Vurdering av områdestabilitet viser dette.*



Figur 2. Venstre: kart fra stedsanalyse. Høyre: utsnitt fra NVE Atlas. Kart som viser kvikkleiresoner i stedsanalysen, må oppdateres.

PØ stilte spørsmål ved om hele planområdet er undersøkt eller om undersøkelsene bare gjelder området der de nye byggene er foreslått plassert. Kommunens utgangspunkt er at hele planområdet skal undersøkes. Et hjørne sørvest på eiendommen har ikke kartlagt faregrad, men inngår i aktsomhetsområde for områdeskred, se figur 3. I utarbeidingsfasen må geotekniker vurdere behov for ytterligere kartlegginger.



Figur 3. Kartlagte faresoner kvikkleire og eiendomsgrenser. Arealet innenfor eiendommen som ikke er omfattet av faresone for kvikkleire (bildet til venstre) inngår i aktsomhetsområde for kvikkleire (bildet til høyre).

Kommunen har en mal for innledende geoteknisk vurdering som vi ønsker at dere bruker. Denne ligger på kommunens hjemmeside. Tekst fra den geotekniske rapporten kan antakeligvis gjenbrukes.

Standardtekst om krav geotekniske vurderinger i planforslag i Lillestrøm kommune er gjengitt under. PØ vil gjøre grundigere vurderinger av de geotekniske rapportene når planforslaget er i utarbeidingsfasen.

Områdestabiliteten skal vurderes og svares ut i tråd med krav i pbl. § 28-1, TEK17 § 7-3 med veiledning og NVE sin veileder nr. 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*. Kommunen legger særlig vekt på at geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner. Kommunen har en mal for innledende geoteknisk vurdering som skal brukes.

Det foreligger grunnundersøkelser Områdestabilitetsvurderingene som finnes, må gjennomgås og suppleres ved behov. Det minnes om at datasettene og rapportene som ligger i NADAG har blitt utarbeidet for bestemte formål/prosjekt. Dersom det skal benyttes data for nye formål/prosjekt må det gjøres egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Det skal også refereres til rapport/dataeier.

PØ gjorde oppmerksom på at KPA stiller i strengere krav til uavhengig kvalitetssikring enn NVE-veilederen, se KPA § 1-10 Geotekniske undersøkelser. For tiltak innen tiltakskategori K3 og K4 kreves uavhengig kvalitetssikring av et godkjent foretak. Uavhengig kvalitetssikring må foreligge ved innsending av komplett planforslag.

Det er innmeldingsplikt for nye grunnundersøkelser til NADAG. Naturfareutredninger skal meldes til NVE.

### 3.1.9 Massehåndtering

PØ er i utgangspunktet positive til at bygg legges delvis inn i terrenget i dette planområdet. Massebalanse bør likevel etterstrebtes så langt som mulig.

Det må utarbeides massehåndteringsplan i tråd med kravet i KPA § 1-16.2. Det er viktig å vurdere massehåndtering tidlig. Massehåndtering må løses på en måte som ivaretar områdestabiliteten.

### 3.1.10 Teknisk infrastruktur

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-rammeplan) (KPA § 2-1.2.1). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter. Kommunens VA-norm, veinorm og overvannsveileder skal følges. Disse kan finnes på kommunens hjemmeside.

Kommunen skiller ikke på krav på kvalitet på kommunale og private anlegg.

#### Overvann

Kommunen har utarbeidet en ny overvannsveileder som skal følges. Her finnes krav til både dokumentasjon og løsninger. Utredding av overvann i planområdet må ta hensyn til hele nedbørsfeltet.

Det har kommet nye krav i pbl. og TEK17 til håndtering av overvann siden gjeldende regulering ble vedtatt. Særlig nevnes pbl § 28-10 og TEK 17 § 15- 8 første ledd. Det må påregnes at det stilles strengere krav enn i dagens situasjon.

Planområdet befinner seg øverst i et nedbørsfelt med avrenning vestover, vekk fra Trondheimsveien. Denne situasjonen bør ivaretas og det må påses at overvann fra planområdet ikke krysser Trondheimsveien mot Jeksla (bekken).

Kommunen har ikke overvannsledninger i området. Alt av overvann skal håndteres lokalt, på egen eiendom. PØ ønsker åpne og naturbaserte overvannsløsninger. Det bør ses på løsninger som ivaretar eller øker infiltrasjon fra p-areal.

Snøopplag må planlegges i sammenheng med overvannsanlegg slik at de ikke reduserer overvannsanleggenes funksjon eller gjør at overvannet tar nye veier. Avrenningen fra snøopplag, spesielt i tilknytning til samferdselsareal, kan inneholde forurensing. Det må derfor vurderes om det er behov for at avrenning fra snøopplag ledes til renseløsninger.

Merk av kommuneplanen stiller krav om at bygg med flate tak med en takhelning på 0 – 5,5 % skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og takterrasser (§ 2-1.7).

#### Slokkevann

Dagens vannforsyning skjer via vannledning SID 27468, en Ø63 mm ledning tilkoblet kum SID 27023, som er nærmeste punkt med brannvannsdekning. Kummen ligger omtrent 660 meter unna i retning Lindeberg.

For å sikre tilstrekkelig kapasitet til slokkevann må eksisterende vannledning oppgraderes fra kum SID 27023, og kummen må samtidig oppgraderes til gjeldende standard. Nye kummer og hydranter skal etableres i henhold til dagens VA-norm.

### Avløp

Dagens anlegg har privat avløps-/minirensanlegg. Kapasitet på dagens avløpshåndtering må dokumenteres. Ved behov må oppgraderes iht. estimert forbruk for vann og avløp i fremtidig situasjon.

### Energiløsning

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene (KPA § 2-1.2.3 Energiforsyning). Det må fremkomme hva slags energiløsning det er i dag og om det er potensiale for å effektivisere. Mulighet for solcelleanlegg bør vurderes. Det er tilstrekkelig at dette omtales i planbeskrivelsen.

FS opplyste at de vurderer solcellepaneler.

### Vei

Det må avklares om det er behov for å oppgradere avkjørselen.

Det må også avklares om det er behov for å søke om utvidet bruk av avkjørsel. FS bør ha dialog med fylkeskommunen om dette før høring og offentlig ettersyn hvis ikke de uttaler seg om dette ifm. varsel om oppstart.

### Renovasjon

Avfallsløsninger skal fremgå av planforslaget. Behov for å sette av areal til renovasjon med eget formål i plankartet avklares senere i planprosessen.

FS opplyste om at de har privat avtale om henting av renovasjon i dag. Avfallsdunkene er plassert innenfor areal regulert til parkering i gjeldende plan. Avfall hentes som regel en gang i uken, noen ganger oftere.

### 3.2 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

PØ ønsker dialog om rekkefølgekrav og gjennomføring i utarbeidingsfasen. Foreløpig vurderes følgende som aktuelt:

- Etablering av løsninger som sikrer tilstrekkelig slukkevann (før brukstillatelse)
- Opparbeide L2 som «grønn parkering»

### 3.3 Medvirkning

Det skal avholdes et åpent informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart. PØ har ellers vurdert at det eller ikke er behov for medvirkning utover lovens krav.

Forslagsstiller arrangerer informasjonsmøtet, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

- Informere kort om planinitiativet
- Informasjon om oppstartsmøtet og føringene kommunen har gitt
- Informasjon om videre planprosess og hvordan interesserte parter kan påvirke.

Møtet informeres om gjennom brev, nettside og annonse i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet bør finne sted 1-2 uker etter at det blir varslet oppstart.

Møtet skal avholdes digitalt og fysisk (samtidig).

### 3.4 Behov for å oppdatere kart, bestemmelser og planbeskrivelse

Siden det vil bli innført nye objekttyper i plankartet, må det lages nytt plankart iht. gjeldende standard. PØ ønsker at eksisterende og ny bebyggelse deles i ulike arealformålsområder. Det vil gjøre det lettere å gi tydelige bestemmelser.

FS hadde i forkant av møtet sagt at de ønsket avklaring om arealformål og SOSI-koder. PØ understreket at det er for tidlig i planprosessen for endelige avklaringer om arealformål. Gjeldende kart- og planforskrift skal følges. Det er generelt er lurt å være så spesifikk som mulig, fordi det gjør det enklere å vurdere planforslagets virkninger. Følgende kan brukes som utgangspunkt:

- *Forsamlingslokale for tro- og livsytøvelse* (1164) (ny og eksisterende bebyggelse bør plasseres i ulike felt, siden disse vil få ulike bestemmelser)
- L2: Vi kan forsøke å regulere kombinert parkering og grønnstruktur ved bruk av *Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål* (3900). Det er usikkert hvordan Statsforvalteren og fylkeskommunen vil stille seg til dette.
- L1: *Grønnstruktur* (3001) kan være aktuell.

Det må gjøres nye vurderinger av formål i utarbeidingsfasen.

Kommunens mal for reguleringsbestemmelser skal brukes. PØ vurderer det ikke som hensiktsmessig å videreføre gjeldende bestemmelser, men det går an å hente inn elementer fra gjeldende bestemmelser hvis de fremdeles er relevante og har hjemmel.

Det må utarbeides en planbeskrivelse. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes.

Mal for planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplanforslag/>, under «utarbeide planforslag». Der finner dere også sjekklister for utarbeidelse av plankart.

## 4 Konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert etter kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger kapittel 2.

Planendringen omfattes ikke av § 6 da det ikke er nevnt i vedlegg I. Bygget vil være mindre enn 15 000 m<sup>2</sup> (jf. punkt 24 i vedlegg I).

Planendringen omfattes ikke av § 7 da tiltaket vil behandles gjennom plan- og bygningsloven.

I henhold til § 8 skal det vurderes om tiltak etter vedlegg II kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. Planforslaget omfattes av vedlegg II nr. 11 j og er derfor vurdert etter veileder fra Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet *Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger* fra 2017. Basert på en samlet vurdering av virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og mulighet for å reversere og begrense dem, har vi kommet frem til at det ikke er krav om konsekvensutredning.

## 5 Behov for ytterligere avtaler

Utbyggingsavtale vurderes foreløpig ikke som aktuelt. Det er ikke behov for å varsle oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale samtidig som varsel om oppstart av planarbeid.

## 6 Utredninger

Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal legges ved planforslaget ved innsendelse. Planforslagets virkninger i bygge- og anleggsfasen og i influensområdet må vurderes. Dokumentasjonen skal være beslutningsrelevant og tilpasses planens omfang og virkninger.

I tabellen under er det listet opp dokumentasjon som skal leveres. Listen under er ikke uttømmende, men inneholder de mest omfattende og viktigste kravene. Se også kommuneplanens bestemmelser, som er konkretisert i vedlagt komplettvurderingsskjema, og mal for planbeskrivelse som sier hvilke temaer som skal omtales.

Det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

Leveranse	Merknad
<b>Utredninger (rapport, fagnotat, redegjørelse i planbeskrivelse)</b>	
ROS-analyse	Skal være eget vedlegg.
Viktige dokumentasjonskrav fra KPA	
Estetisk redegjørelse	Se KPA § 1-8.2.6 Skal være eget vedlegg. Mal ligger på kommunens hjemmeside.
Vurdering materialbruk	Se KPA § 1-8.2.7 Kan gjøres i planbeskrivelsen
Geotekniske undersøkelser	KPA § 1-10, pkt. 3.1.8 i referatet Kommunens mal for innledende geoteknisk vurdering skal brukes
Støyfaglig utredning	KPA § 1-12.1 b. Se pkt. 3.1.5 i referatet. Skal være eget vedlegg
Redegjørelse lokalklima og luftkvalitet	KPA § 1.14-3. Kan gjøres i planbeskrivelsen.
Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer	KPA § 1-14.4. Kan gjøres i planbeskrivelsen. Det er ikke behov for klimagassregnskap.
Vurdering av potensiale for forurensning i grunnen.	KPA § 1.14-8. Vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen kan gjøres i planbeskrivelsen. Er det behov for ytterligere undersøkelser jf. KPA, må det utarbeides egne fagrapporter.
Miljøprogram og innledende MOP	KPA § 1-14.10 Kommunen har en egen mal for MOP med veileder som kan brukes. Denne finnes på kommunens hjemmeside.

Vurdering av prinsippene i nml §§ 8-12	Kan gjøres i planbeskrivelsen. Dersom det er mangelfull kunnskap om naturmangfoldet jf. § 8 i naturmangfoldloven og det kan finnes naturverdier i planområdet/tiltaksområdet, skal det gjøres en kartlegging av naturmangfoldet inkludert naturtypekartlegging jf. KPA § 1-15.2
Massehåndteringsplan	KPA § 1-16.2. Se pkt. 3.1.9 i referatet. Massehåndteringsplanen skal være en vedlagt rapport.
Matjordplan	KPA § 1-17.12. Kun aktuelt dersom matjord skal flyttes ut av planområdet.
VAO-rammeplan	Se pkt. 3.1.10 i referatet
Redegjørelse for tilrettelegging av brannvesenets rednings- og slukkeinnsats	KPA § 2-1.2.5. Kan gjøres i planbeskrivelsen. Slukkevann omtales også i VAO-rammeplan. Ev brannoppstillingsplasser må vises på landskapsplan.
<b>Annen tilleggsdokumentasjon bestilt i oppstartfasen</b>	
Redegjørelse trafikk og parkeringsbehov	Kan gjøres i planbeskrivelsen. Se pkt. 3.1.6 i referatet
Et arealregnskap som viser omdisponert landbruksareal sammenlignet med gjeldende plan og med dagens bruk	Se pkt. 3.1.4 i referatet.
Vurdering av om buddhisttempelet bør reguleres til bevaring	Se referat pkt 3.1.2. LK og AFK bør involveres i vurderingene, forankring er viktig. Hvis vern vurderes som aktuelt, skal vurderingen omtale hva som bør bevares og hvor strengt vernet skal være. Dette vil være utgangspunkt for å vurdere hvordan reguleringsbestemmelsene skal utformes.
Dokumentasjon kapasitet minirensesanlegg	Se referat pkt. 3.1.10.
<b>Illustrasjonsmateriale</b>	
Illustrasjonsplan, snitt og fasadeoppriss	Se KPA § 1-8.2.5  Avfallsløsning kan fremgå av illustrasjonsplanen (må også redegjøres for i planbeskrivelse) Se KPA § 2-12-4.  Illustrasjonsplan/landskapsplan. Skal være i egnet målestokk og minst vise: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plassering av bebyggelse inkl. inngangssoner (maks utnyttelse iht planforslaget)</li> <li>- Eksisterende og nytt terreng inkludert overgang til tilstøtende tomt/areal.</li> <li>- Kjørearealer, gangarealer, varelevering og adkomst/avkjørsel med frisikt.</li> <li>- Parkering for bil og sykkel iht. parkeringsnormens maksimumskrav</li> <li>- Utforming av utomhusarealer med dekke, beplating og møblering</li> <li>- Støyskjermer</li> <li>- Renovasjonsløsning</li> <li>- Oppstillingsplass for brannbil</li> <li>- Løsninger for håndtering av overvann innenfor feltet og ut til tilgrensende terreng eller veigrøfter</li> </ul>
Illustrasjonshefte	Skal være eget vedlegg, noen illustrasjoner kan i tillegg inngå i planbeskrivelsen. Standpunkt for fjernvirkningsillustrasjoner skal avtales med kommunen. Se KPA § 1-8.2.8
Brøyteplan	KPA § 1-16.3
3D-modell	Krav til 3D-modell: <a href="https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplanforslag/krav-til-3d-modell/">https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplanforslag/krav-til-3d-modell/</a>

## 7 Planarbeidet kan anbefales

Oppstart av planarbeid kan anbefales. Utstrekning på varslingsområdet avklares i dialog mellom kommunen og forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøtet.

Planprosessen skal starte som en ordinær planprosess.

PØ vurderer at kravet til fagkyndighet er oppfylt.

Det vurderes ikke som aktuelt å bringe saken inn for regionalt planforum.

### 7.1 Navnsetting av planforslag

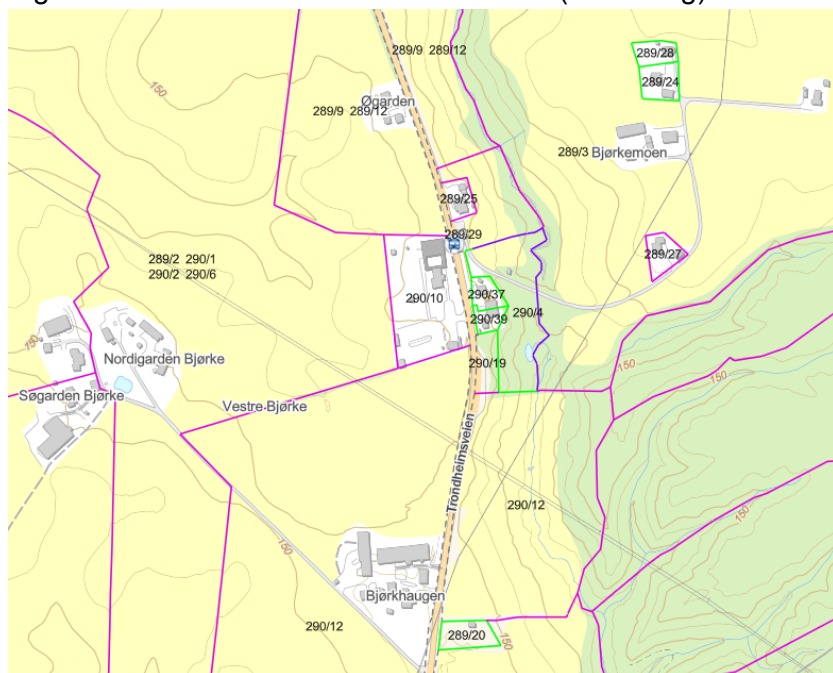
Plannavn: Detaljregulering for Thai Buddhistisk tempel og kultursenter

PlanID: L073

### 7.2 Varslingsområde og kartutsnitt for varslingsområde

Varslingsområde skal følge plangrensen til gjeldende regulering.

Figur 4 viser kartutsnittet som skal brukes (omtrentlig):



Figur 4 Kartutsnitt som skal brukes ved varsel om oppstart.

## 8 Den videre planprosessen

### 8.1 Informasjon om oppstartsvarsling

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmesider. Forslag til annonse, SOSI-fil med planomriss og eierlister skal sendes til kommunen for godkjenning.

Når FS er klare for å varsle oppstart, sender PØ liste med oversikt over hvem som skal varsles utover naboer.

## 8.2 Utarbeidingsfasen: Dialog- og temamøter før politisk behandling

Følgende møter må avholdes før planforslaget kan sendes inn for komplettvurdering:

- Møte om innspill fra varsel om oppstart
  - Leveranser: Samledokument med alle merknader og utfylt skjema for oppsummering av merknader.
- Kart- og bestemmelsesmøte
  - Leveranser: Kart, bestemmelser, fagrapporter (for at kommunen skal vite hvilke løsninger som forutsettes og anbefales innarbeidet i planforslaget) og utkast planbeskrivelse.

Planforslag som sendes inn før ovennevnte møter er avholdt, vil ikke bli komplettvurdert og sendes tilbake til forslagsstiller.

Behov for flere temamøter/dialogmøter avtales ved behov etter varsel om oppstart og ifm. utarbeiding av kunnskapsgrunnlag og dokumentasjon. Hvis FS ønsker avklaringer fortløpende er det også mulig med skriftlige avklaringer og korte teams-møter.

Møter skal avtales slik at nødvendig dokumentasjon kan sendes inn to uker i forkant av møtet. PØ er åpne for at møter og frist for innsending av dokumentasjon kan avtales lengre frem i tid også.

Merk at henvendelser til andre fagområder i kommunen skal skje via saksbehandler. Planmyndigheten samordner og ønsker å ha oversikt.

## 8.3 Maler og veiledningsmateriale

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslingsplan, planbeskrivelse og bestemmelser:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplanforslag/>

## 8.4 Faktaark

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette er vurdert som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagstiller fyller ut spørreskjemaet med nøkkeldata.

Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

## 8.5 Krav til komplett planforslag

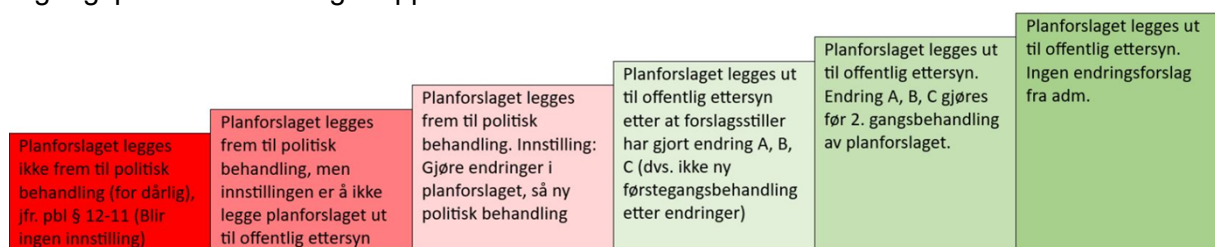
For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no):

- Planbeskrivelse (i Word-format)
- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)

- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekklister for plankart)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 6 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav som avtales i løpet av planprosessen.
- Eierliste – gnr/bnr. må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av annonse for planoppstart

### 8.6 Fremleggelse og kommunedirektørens innstilling til politisk behandling

Saksbehandler har en skrivefrist som er ca. 5 uker før planforslaget tas til behandling i politisk møte. Ved fremleggelse til politisk behandling, tar administrasjonens innstilling utgangspunkt i «innstillingstrappen»:



### 8.7 Endringer i krav og føringer

Noen planprosesser går over flere år, og erfaringsmessig ligger planforslaget tidvis lenge "i bero" hos forslagsstiller mellom hver gang det er dialog i saken. Administrasjonen tilstreber forutsigbarhet i alle planprosesser, men langsom fremdrift i forslagsstillers arbeid med plansaker representerer en risiko for endrede forutsetninger.

Det er påregnelig at tidlige føringer til en viss grad kan bli endret når planprosesser tar tid, som følge av blant annet vedtak av ny kommuneplan, nye temaplaner, strategier, andre kommunale vedtak som kan påvirke plansaken eller nye fokusområder. Særlig nevnes her pågående rullering av KPA. At et planarbeid har pågått over lengere tid er ikke ensbetydende med at nye krav og føringer ikke blir gjeldene.

## 9 Avsluttende merknader

Dersom planprosessen står stille over ett år, ny kommuneplan vedtas eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøtet eller referatet gir partene særskilte rettigheter senere i saksbehandlingen. Nabo- eller beboerprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og/eller fremdriften for prosjektet.