



Referat fra oppstartsmøte

Sakstittel: Vietnamesisk buddhisttempel – Trondheimsvegen 209	Gnr./bnr.: 136/36
Forslagsstiller: Det vietnamesiske Buddhistsamfunn i Norge og Ullensaker	Fagkyndig: Halvorsen og Reine AS
Møtedato: 13.06.2025	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 18.06.2025	Referent: Sumeet Singh

Til stede:

Navn	Firma og rolle	Epost-adresse
Helge Martens	Halvorsen & Reine AS, fagkyndig	<i>hmartens@heras.no</i>
Juey Nguen	Fagkyndig	<i>Juey.nguen@ncc.no</i>
Thích Viên Ngộ	Frivillig ved tempelet/ forslagsstiller	
Sumeet Singh	UK, saksbehandler	sumeet.singh@ullensaker.kommune.no
Sindre Cedell	UK, tospannspartner	Sindre.cedell@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Halvorsen og Reine AS har sendt inn planinitiativ og bestilt oppstartsmøte i forbindelse med oppstart av planarbeid på Trondheimsvegen 209. Hensikten med planen er å legge til rette for en utvidelse av eksisterende forsamlingslokale.

- Trondheimsvegen 209 – gnr/bnr 136/36
- Forslagsstiller var representert ved en munk og en frivillig ved tempelet.
- Eiendommen har god kvalitet på eiendomsgrensene.

Planstatus

- Kommuneplan – avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.
- Omfattes av reguleringsplan for Grustak Vilbergområdet, planID 36, vedtatt i 1978.

Planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for en utvidelse av eksisterende forsamlingslokale. Prosjektet er tiltenkt som et tilbygg mot nordøst. Det er ikke tenkt endringer av adkomstforhold eller parkering. Tilbygget skal ha plass til inntil 1000 mennesker, inkludert

tilliggende rom og mesanin. Grunnflaten på bygget er tiltenkt på opp mot 1500 m² og en mønehøyde opp mot 13 m.

Det er registrert tre bygninger med verneklasse 3 innenfor planområdet. Det er hovedbygning, uthus og stabbur. Det er også en bjørkalle og bjørklund innenfor området.

Området ligger inntil Bonntjern og Svensketutjern naturreservat, opprettet 17.12.1999
Forskrift om fredning av Svensketutjern som naturreservat, Ullensaker kommune, Akershus
- Lovdata

Forslagsstillers presentasjon

Forslagsstiller fikk 10 minutter til å presentere. Her ble ønskede plangrep, vist i planinitiativet, presentert.

- Naboeiendommene i sør er ikke tatt med i planområdet for å få en raskere fremdrift av planprosessen.
- Det holdes tre-fire store samlinger i året. Noen tilreisende kommer i fly til disse.
- Tempelet fungerer som hovedsete for buddhister i Norge i dag, og vil fortsette med denne funksjonen ved en utvidelse.
- Det er 70 p –plasser på eiendommen i dag. Forslagstiller mener dekningen er god i dag. Anledningsvis leies det inn busser for å transportere besøkende til og fra tempelet.

Avklaringer

Under følger tilbakemeldingene fra kommunen gitt i oppstartsmøte i sin helhet. Enkelte tilbakemeldinger er noe utdypet i referatet, grunnet kompleksitet.

Trafikk og parkering

- Området har adkomst via Trondheimsvegen (fv. 1551) som er en fylkesveg. Akershus fylkeskommune er rett veimyndighet og skal gi sin uttalelse.
- Parkering
 - Det må ses nærmere på parkeringsløsning. Kommunen har fått tilbakemeldinger om at det står biler parkert langs fylkesvegen ved store samlinger. Dette går ut over trafiksikkerheten i området. Kommunen planlegger nå ny hoved brannstasjon i området som vil kunne benytte Trondheimsvegen som utrykningsvei. Parkering langs etter Trondhjemsvegen vil derfor ikke være godtatt.
 - Kommuneplanens parkeringsnorm omfatter ikke forsamlingslokale.
 - Kommunen viser til at dette må belyses gjennom trafikkanalyse, og beskrives i planbeskrivelsen.
- Utrykning
 - Planforslaget må hensynta ambulanse og fremtidig brannvesens utrykningssatser.
- Det må lages en trafikkanalyse som ser på adkomst til område, parkering, og hensynet til myke trafikanter.

Vann og avløp

- Det skal med plandokumenter til 1. gangs behandling av reguleringsplanen sendes inn en rammeplan for vann, spillvann og overvannshåndtering for planområdet. Denne skal vurderes hos VA-enhet før 1. gangs behandling av plan.
- Tiltakets private vann- og spillvann ledninger er ikke oppdatert i kommunens ledningskartverk. Blant annet ender spillvannsledning fra Trondheimsvegen 207 og 209 blindt på plen ved Jessheim helseheim. I VA-rammeplan må det sendes inn oppdatert ledningskart VA for bygningene, som også viser traséer til påkoblingspunkt kommunale ledninger.
- I VA rammeplan må det angis tilstrekkelig dekning kapasitet i interne ledninger og dekning med slangeutlegg fra kum/hydrant. Det angis også adkomst og oppstilling for brannbil og slokkeinnsats, viser til Ørbranns retningslinjer og krav.
- Arealer som avsettes for overvannshåndtering, evt. brannoppstilling o.l. vil en be sikret med arealformål eller hensynssoner i plankart. Vedr. planbestemmelser og planens innhold vil en komme tilbake til det når plangrunnlag foreligger.

Kulturminner

- Forslagstiller må i planinitiativet redegjøre for kulturminnene på eiendommen og hvordan framtidig vern kan ivaretas.
- Vurdere tilbakeføring av bygningsdetaljer, ivareta bjørkeallé og bjørkelund, skille ut verneverdige bygninger for å tydeliggjøre dem som kulturmiljø, vurdere hensynssone for å ivareta kulturmiljøet og sette begrensninger for hva som er tillat innenfor område.
- Pilegrimsleden følger Trondheimsvegen og går forbi planområdet i vest. Denne må hensyntas i planforslaget.

Båndlegging etter lov om naturvern

- Området ligger inntil Svensketutjern naturreservat, opprettet 17.12.1999. Dette må hensyntas både i forhold til ferdsel til områder og at overvann ikke kanaliseres hit.

Geodata

- Eiendommen har god kvalitet på eiendomsgrensene, og utløser ikke behov for videre oppmåling.

Vannmiljø

- Planen må vurderes opp mot vannforskriften, som har som mål om å beskytte og forbedre miljøtilstanden i alle elver, innsjøer, grunnvann og kystnære områder. Vannforekomster skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det må gjøres en vurdering om tiltaket kan påvirke/forringe vannforekomster i nærheten, om tiltaket vanskeliggjør oppnåelse av miljømålene i vannforskriften og om vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.
- Tiltakene i planen må ikke forringe de to grytehullsjøene. I området ligger også grunnvannsforekomsten Leira (002-997-G). Det er i Vann-nett god kvantitativ og god

kjemisk tilstand i denne vannforekomsten. Grunnvannet i området skal beskyttes mot forurensning og grunnvannsstanden skal ikke endres.

- Avrenning fra området under anleggsarbeid vil kunne medføre midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til nærliggende grytehullsjøer. Problemstillingen om midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til grytehullsjøene må innarbeides i miljøoppfølgingsplan eller andre miljødokumenter som legges til grunn for anleggsarbeidene, slik at nødvendige tiltak blir iverksatt for å ivareta vannmiljøet også i anleggsperioden.

Arkitektur

- Det kan være positivt at tilbygget og buddhisttempelet i sin helhet skiller seg fra kulturminnet, Jessheim Helseheim.
- Det bør ses på om det vernede kulturmiljøet kan skilles ut, slik at det tydeliggjøres at det er to ulike miljøer.
- Det er viktig å ivareta siktlinjer og sørge for at det er et godt rom for kulturminnet.
- Jessheim helseheim har tidligere vært hvit. Den er nå malt gul og rød. Som et ledd i å skille ut kulturmiljøet og tempelet kan det være relevant å stille krav om at tuberkulosehjemmet, sidebygg og stabbuer skal tilbakeføres og få opprinnelig farge. Dette må i så fall sikres i bestemmelsene.
- Alleen må ivaretas.
- Eventuelle nye parkeringsplasser bør ikke plasseres slik at de blir sjenerende for kulturmiljøet.
- Det må tas stilling til detaljeringsgraden – skal bygget i stor grad ferdigprosjekteres i plansaken og gjøre tegninger juridisk bindende eller skal planen legge opp til mer fleksibilitet ved en byggesak?
- Plassering må vurderes i forhold til terrenget. Kan man unngå store skjæringer?
- Det planlegges for et stort volum. Høyden og volumet bør tilpasses kulturmiljøet og landskapet rundt.
- Kan deler av bygget vurderes trappet ned. Det er ønskelig å konsentrere volumet i nord og trappe ned mot sør.

Generelle merknader

- Planavgrensningen omfatter areal satt av til LNF. Dette er areal som er registrert som dyrkbar jord. Dette må endres slik at plangrensen følger areal avsatt til tjenesteyting.
- Det ser ut til å være vietnamesisk skrift på skisser i planinitiativet. Dette må endres til norsk.

Etterskrift

Støy

Kommunen gjør oppmerksom på at retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) gjelder. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse skal denne retningslinjen følges.

Blågrønn faktor

Kommunestyre i Ullensaker kommune vedtok den 28. mars 2023 sak 27/23 å innføre krav til blågrønn faktor i arealplan- og byggesaker. Kravet gjelder for alle nye reguleringsplaner. Ullensaker kommune legger til grunn Norsk Standard (NS) 3845 Blågrønn faktor sin metodikk for utregning av blågrønn faktor. NS 3845 skal derfor brukes. Krav til blågrønn faktor fremkommer blant annet av vår [veileder for å utarbeide reguleringsplaner](#), kap 8.5. Det er ikke satt et måltall for forsamlingslokale, men vi mener det mest nærliggende er å se til formålet *kommunale formålsbygg*. Dette gir et krav på BGF-faktor 0,85.

Vurdering av konsekvensutredning

Kommunen viser til forslagsstillers vurdering av behovet for konsekvensutredning. Kommunen støtter forslagsstiller vurdering om at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

Rapporter og utredninger skal vise nåværende situasjon og framtidig situasjon. De skal beskrive løsninger som sikrer at tiltaket er i tråd med lover og forskrifter. Rapportene og utredningene skal ha klare og tydelige konklusjoner. Forslagsstiller skal beskrive hvordan temaene i rapportene og utredningene er løst, i planbeskrivelsen til planforslaget,

- ROS-analyse
- Geoteknisk rapport. Denne skal forslagsstiller legge inn i NADAG
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Trafikkanalyse
- Teknisk plan: Dimensjonering av veg i henhold til felles kommunal vegnorm. Følgende tegningsgrunnlag skal alltid legges ved reguleringsplan: plan- og profil (C-tegninger), Normalprofil (F-tegning). Øvrig tegninger tilpasses enkelte plan. Modeller skal leveres som SketchUp eller CAD-modeller.
- Stedsanalyse
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS3845
- Matjordplan, dersom området avsatt til LNF videreføres som en del av planområdet.
- Situasjonsplan som viser renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for brannbil
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget, jf. 7.6 i *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune*
- Utomhusplan
- Miljøoppfølgingsplan

Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Ullensaker kommune tilslutning til oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8.

Planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen før varsling. Varslingsmaterialet bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning. Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 4 uker ved ordinær varsling. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingstiden.

Den videre prosessen

Fagkyndig har et estimat om å få inn ett planforslag før/ved årsskifte.

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet. Ved endringer i planforslag ved eller etter offentlig ettersyn er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Forslagsstiller bes om å sende fakturaadresse til saksbehandler.

Det vises til *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune, Mal for annonse ved varsel om oppstart, og Mal for planbeskrivelse 241101*. Disse finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 18.06.2025. Tilbakemelding ble gitt 26.06.2025. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 26.06.2025.