



Grunneiere, naboer og gjenboere,
Statsforvalter og Fylkeskommunen

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL

Besøksadresse
Hotvetalléen 11
Postboks 9327
3063 Drammen
Tlf. 32 21 52 90
Faks 32 21 52 91
E-mail: heras@heras.no
Foretaksregisteret:
NO 879 421 322

Drammen, 12.11.2025

**Varsel om utvidelse av planområdet for Vietnamesisk buddhisttempel –
Trondheimsvegen 209, gnr og bnr 136/36, 136/96 og 136/140
Svarfrist 15.12.2025**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, ble det varslet oppstart av planarbeid for eiendommen 136/36 den 27.06.2025. Nå er det aktuelt å justere litt på eiendomsgrensene mellom 136/36 og 136/140 og det varsles derfor om en utvidelse av planområdet, med hele naboeiendommen for å ha fleksibilitet i forbindelse med grensejustering uten å miste fremdrift for reguleringsplanen. Planen er at det endelige planområdet skal følge de kommende eiendomsgrensene for 136/36. For sikkerhets skyld er også eiendommen 136/96 tatt med, så man skal slippe ytterligere varsel, om noe skulle justeres i det området.

Om planområdet av en eller annen grunn skulle innbefatte alle de tre eiendommene vil det være aktuelt å regulere de delene av 136/96 og 136/140 som ikke eventuelt blir tillagt til tempelfunksjonen, følgende formål: «Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting» (1160), «Helse eller omsorgsinstitusjon» (1168) eller «Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting» (1169)

Forslagstiller og planlegger

Tiltakshaver/forslagstiller er Det vietnamesiske Buddhistsamfunn i Norge og Ullensaker.
Rådgiver for utarbeidelse av planforslaget er Halvorsen & Reine AS, Sivilarkitekter MNAL.

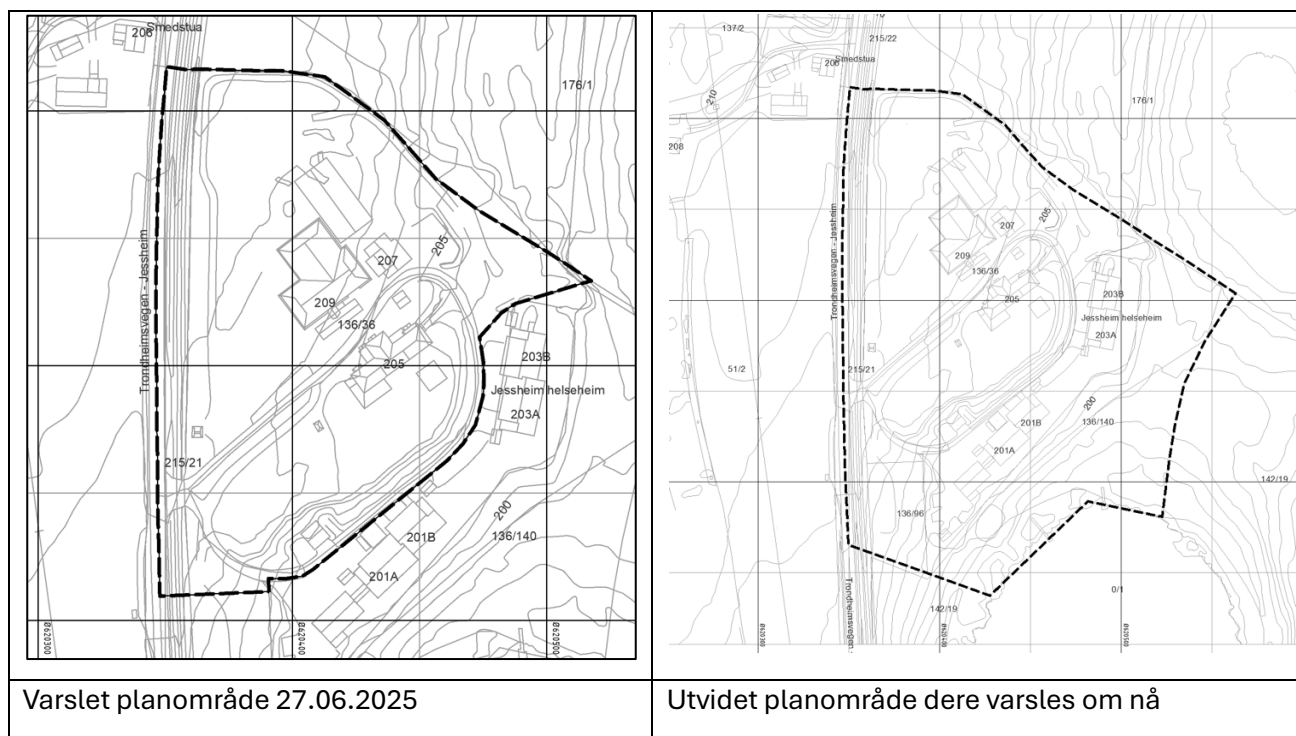
Avgrensning av planområdet

Planområdet ligger langs Trondheimsvegen, ca. 3,5 km nord for Jessheim sentrum og 4-5 km øst for Oslo lufthavn.

Tidligere varslet avgrensning omfatter eiendommen 136/36 samt midt i Trondheimsvegen (fv. 1551) mot vest, gnr/bnr: 215/21. Planavgrensningen dekket et areal på ca. 23 daa.

Ny planavgrensning følger eiendomsgrensene rundt 136/36, -96 og -140, samt midtlinje i Trondheimsvegen og arealet er ca. 41 daa. Det er justert litt på midtlinje i veien for å sikre seg at denne samsvarer/overlapper med midtlinje i kommende reguleringsplan, som Plan1 AS er i gang med.

Forslag til planavgrensning fra 27.06.2025 og ny utvidelse er vist under her:



Planområdet er avsatt til allmenntilleggsformål i reguleringsplan «Grustak Vilbergområdet», planID 36, fra 1978.

I gjeldende kommuneplan (2021) er området avsatt til Tjenesteyting – Nåværende.
Buddhisttempel er ikke i strid med kommuneplanen.

Formål med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for en utvidelse av eksisterende forsamlingslokale med mer hensiktsmessig utforming av bebyggelsen. Det er ikke planer om å utvide antall boenheter. Om naboeiendommen kommer med i planområdet er det aktuelt å regulere denne i tråd med dagens bruk - barnevernsinstitusjon.

Behov for konsekvensutredning

Kommunen og forslagstiller har vurdert at planforslaget ikke faller inn under kravet om konsekvensutredning og planprogram.

Utarbeidelse av planforslag

Etter varslingsperioden for oppstart av planarbeid, vil arbeidet med å utarbeide et planforslag starte opp. Arbeidet er i startfasen, som betyr at det er mulig å påvirke det endelige resultatet.

På bakgrunn av innkomne innspill, vil det bli utarbeidet et planforslag for området. I planarbeidet vil konsekvenser og virkninger utredes i planbeskrivelsen, og det vil fastsettes detaljerte føringer for hva som tillates bygget. Dette vil resultere i plankart og bestemmelser, som vil være juridisk bindende dokumenter.

Planforslaget vil bli behandlet av politikerne i kommunen, før det sendes ut på høring (offentlig ettersyn). Berørte parter vil bli tilskrevet om dette, og det vil bli annonsert i Romerikes Blad.

Etter høringen vil innkomne merknader bli vurdert, og på bakgrunn av dette vil planforslaget eventuelt

bli justert før saken blir sluttbehandlet i kommunestyret. Etter vedtak vil berørte parter få tilsendt informasjon av vedtaket.

Spørsmål og informasjon

Varsellet gjøres tilgjengelig på kommunens nettside <https://www.ullensaker.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/regulering/varsel-om-oppstart/>

Dersom du trenger flere opplysninger eller veiledning i tilknytning til saken eller saksbehandlingen, kan du kontakte Halvorsen & Reine AS, sivilarkitekter MNAL, v/ Helge Martens.

Mulighet for å komme med innspill til planarbeidet

Dersom dere vil bidra til et godt grunnlag for planarbeidet, så kan og bør dere komme med dine innspill nå, om dere ikke allerede har sendt inn ved forrige varsel.

Har du sendt inn innspill ved varsel om oppstart vil disse følge saken videre. Det er bare nødvendig med nytt innspill, om det er nye momenter i saken.

Følgende parter har sendt inn innspill allerede:

1. Statsforvalter
2. Akershus fylkeskommune
3. NVE
4. Ruter
5. Politiet
6. Elvia
7. Øvre Romerike Brann og redning IKS
8. Plan 1
9. Statsbygg
10. Nasjonalt Pilegrimssenter

Hvis du vil sende inn innspill, må du innen 15.12.2025 sende disse skriftlig til Halvorsen & Reine AS, Pb 9327 Åssiden – 3063 Drammen eller til hmartens@heras.no, med kopi til Ullensaker kommune, Areal og landbruk, Postboks 470, 2051 Jessheim eller til postmottak@ullensaker.kommune.no. Innspillet bør inneholde en beskrivelse av hvilke interesser du mener bør ivaretas ved utarbeidelse av planforslaget, hvordan dette eventuelt kan løses og en begrunnelse for dette.

Med vennlig hilsen



HELGE MARTENS

Master i Arkitektur

Vedlegg:

1. Planinitiativ
 2. Referat fra oppstartsmøte
-