



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 53/26	Formannskapet	21.04.2026

Oppstartssak om endring av detaljreguleringsplan for Miklagard golfhotell

Kommunedirektørens innstilling:

Planoppstart for endring av detaljreguleringsplan for Miklagard golfhotell for økt parkeringsareal og utvidet utendørs spaanlegg på tidligere dyrka jordressurser avslås, jfr. plan- og bygningsloven § 12-8. Utvidelsen vurderes i forbindelse med revidering av kommuneplanens areal.

Kort sammendrag:

Ved Lily Country Club ønskes et utendørs spaanlegg med basseng og tilhørende fasiliteter sørøst for hotellbygget. I tillegg har hotellet behov for økt parkeringskapasitet, og ønsker derfor å utvide eksisterende parkeringsareal sørvest for hotellbygget med ca. 130 parkeringsplasser. De ønsker en forenklet planprosess. Begge endringene er i strid med dagens kommuneplan og vil beslaglegge tidligere fulldyrket og nå dyrkbar jord. Da planendringen også er sendt inn i forbindelse med kommuneplanrulleringen, mener kommunedirektøren at planoppstart må avvente vedtak av kommuneplanen.

Vedlegg:

Planinitiativ - Gnr 28 bnr 25 og 1 - Detaljregulering for gnr 28 bnr 25 og del av gnr 28 bnr 1

Formannskapet 21.04.2026:

Behandling:

Omforent forslag, foreslått av Ståle Lien Hansen, Fremskrittspartiet
Ihht Pbl §§ 12-8 og 12-14 kan planendring av detaljreguleringsplan for Miklagard golfbane startes opp, da med flere alternativer som har mindre negative konsekvenser for dyrkbar jord.

Gjeldende reguleringsbestemmelser hensyntas i prosessen på en måte som sikrer at matjord på parkeringsarealer kan tilbakestilles i en krisesituasjon.

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentant

Votering:

Repr. Ståle Lien Hansens omforente forslag ble enstemmig vedtatt

FSK - PS 53/26 Vedtak:

Ihht Pbl §§ 12-8 og 12-14 kan planendring av detaljreguleringsplan for Miklagard golfbane startes opp, da med

flere alternativer som har mindre negative konsekvenser for dyrkbar jord.

Gjeldende reguleringsbestemmelser hensyntas i prosessen på en måte som sikrer at matjord på parkeringsarealer kan tilbakestilles i en krisesituasjon.

Bakgrunn for saken:

LPO arkitekter har på vegne av Miklagard Properties (som eier Lily Country Club) sendt inn et planinitiativ for et ønske om å endre detaljreguleringsplanen for Miklagard golfhotell etter forenklet planprosess.

Saksopplysninger:

Ved Lily Country Club ønskes et utendørs spaanlegg med basseng og tilhørende fasiliteter sørøst for hotellbygget, i tilknytning til den eksisterende innendørs spaavdelingen. I tillegg har hotellet behov for økt parkeringskapasitet, og ønsker derfor å utvide eksisterende parkeringsareal sørvest for hotellbygget. Den ønskede utvidelsen av parkeringsområdet vil føre til en økning på ca. 130 parkeringsplasser som kommer i tillegg til de 166 parkeringsplassene som allerede er etablert på parkeringsplassen i dag. Begge endringene er i strid med dagens kommuneplan og vil beslaglegge tidligere dyrket og nå dyrkbar jord.



Gjeldende reguleringsplan med plassering av ønskete tiltak/endringer av planen.

Planstatus:

I gjeldende kommuneplans arealdel er de foreslåtte tiltakene/planendringene avsatt til nåværende idrettsanlegg-golfbane. Ønsket om planendringen ble også sendt til oppstart av revisjon av kommuneplanen nå i vinter. Begge arealene som ønskes utvidelse på, er regulert til golfbane, i

henholdsvis Golfbane Hillern, vedtatt 21.10.1996 og Miklagard Golfhotell, vedtatt 10.05.2016, med senere mindre endringer.

Vurderinger og konsekvenser:

Forhold til overordnede planer og strategier, kommuneplanens areal, reguleringsplan m.m.

Arealene som ønskes omdisponert/omregulert har vært fulldyrket jord, men opparbeidet som golfbane siden 90-tallet inntil hotellet ble bygd og "driving-rangen" ble flyttet. Strengt tatt skulle disse arealene nå vært dyrket opp siden de ikke brukes til golfbane. Det er en nasjonal jordbruksstrategi og -politikk om at nedbygging av dyrkbar og dyrket jord skal begrenses. Det er et fokus på å øke matproduksjonen i Norge, også tatt i betraktning en urolig og konfliktfylt verden.

Ønsket om formålsendringene er også sendt inn til planoppstart av kommuneplanens arealdel. Områdene for endringene ligger i arealer regulert til golfområde.

Jordvern/jordvernstrategi

Både nasjonalt og kommunalt er strategien at man må unngå å bygge ned arealer som kan brukes til matproduksjon. Golfbaneområdet skal tilbakeføres til områder for matproduksjon dersom golfbanedriften opphører, ihht reguleringsbestemmelsene. Når det gjelder utvidelsen av spa-anlegget, så har kommunen vært opptatt av at det skal være mulig å komme fram med landbruksmaskiner langs eiendomsgrense mot Krogsrud. Foreslåtte utbygging av hotellet kan vanskeliggjøre en atkomst på denne siden av hotellet. Det medfører en stor reguleringsrisiko med fare for innsigelse dersom reguleringsendringen starter opp før kommuneplanrevisjon er ferdig og jordvernshensynet er vurdert og hørt hos de regionale landbruksmyndigheter.

Trafikk

Økt parkeringsdekning vil føre til økt trafikk, men om vegsystemet tåler det må eventuelt utredes nærmere.

Parkering

I reguleringsplanen for Miklagard golfhotell i 2016, var det en forutsetning at det skulle etableres maksimalt 300 nye p-plasser til hotellet inne og ute til sammen. Det var den gang planlagt ca 120 p-plasser på terreng og resten inne i en p-kjeller. Det er siden 2016 vært to omganger med mindre endringer som omhandler flytting av parkeringsplassen for hotellet. Ved bygging av hotellet ble det anlagt ca 166 p-plasser ute der de er i dag. P-kjeller eller p-hus ble ikke bygd av økonomiske og/eller geotekniske årsaker.

Dagens hotellparkering ligger nære hotellet, og er skilt ut fra den opprinnelige eiendommen til Hillern gård. Det er uheldig at hotellets eier kun satser på utvidet p-areal på arealet til Hillern gård. Det burde vært jobbet med flere alternativer, enten parkering i flere etasjer på dagens plassering, tilrettelegging for ansatt-parkering ved den gamle driving-range lenger vest eller nytt areal lenger nord, på begge sider av atkomstvegen mellom klubbhuset og hotellet. Her ville konsekvensene for dyrket mark vært mindre. Nordvest for hotellet er det delvis skog i dag og allerede inneklemt areal. Disse arealene eies av Allstad, tidligere Opplysningsvesenets fond.



Alternativ plassering av nytt p-areal.

Overvann:

Dersom plansaken skal fortsette, så er det viktig at overvannshåndtering blir riktig planlagt og utført da det i området her er fareområde for skred og dette må sikres.

Økonomi:

Ingen direkte konsekvenser for kommunens økonomi.

Miljø:

Uheldig dersom jordressurser bygges ned.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Norges sikkerhet og beredskap svekkes for hvert dekar dyrkbart og dyrket mark som bygges ned eller omdisponeres.

Universell utforming:

Ønsket p-areal er nærmere hotellet enn parkeringsplassen til golfbanen. Enklere for eldre og de med forflytningsvansker å besøke hotellet.

Folkehelse:

Økt parkeringskapasitet gjør at færre vil gå fra golfbanens p-areal eller fra togstasjon/bussholdeplass.

Forebygging av kriminalitet:

Lite relevant.

Barn og unges interesser:

Lite relevant.

Forslag til alternativer:

For å redusere reguleringsrisikoen, så burde tiltakshaver planlegge for flere alternativer til plassering og økt parkeringsdekning. Som nevnt over er det flere andre arealer som er bedre å nedbygge med tanke på jordressurser enn å utvide dagens p-plass vestover på tidligere fulldyrket mark. Utvidelse av utvendig spa-anlegg kan planlegges videre dersom det dokumenteres at landbruksmaskiner som tresker kan kjøre forbi mellom hotellet og Krogsrud leir. Alternativt vedtak kan da være; Ihht Pbl §§ 12-8 og 12-14 kan planendring av detaljreguleringsplan for Miklagard golfbane startes opp, da med flere alternativer som har mindre negative konsekvenser for dyrkbar jord.

Kommunedirektørens vurdering:

Det er forståelse for ønske og behovet for utvidelse av parkeringsplasser og utvendig spa-anlegg, men dette er av stor viktighet at spørsmålet om omdisponering av dyrkbart og dyrket jord bør avklares i en overordnet plan. I kommuneplanen blir kommunens totale behov og arealer vurdert samlet i et arealregnskap. Derfor anbefales det å vente på vedtak av kommuneplanens arealdel før eventuelt reguleringsendringen får starte opp.