

# Planinitiativ - Gnr/bnr 28/25 og del av 28/1

Dato: 13.02.2026

## Disposisjon:

- Formålet med planen
- Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- Utbyggingsvolum og byggehøyder
- Funksjonell og miljømessig kvalitet
- Stedsanalyse
- Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
- Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- Prosesser for samarbeid med kommunen og andre, og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt
- Videre framdrift



**Besøksadresse**  
LPO arkitekter AS  
Rosenborggata 19C  
0356 Oslo

**Postadresse**  
LPO arkitekter AS  
PB 7033 Majorstuen  
0306 Oslo

**Kontakt**  
(+47) 23 32 71 00  
lpo@lpo.no  
www.lpo.no

**Org nr.**  
934 007 514 MVA

## Formålet med planen

Forslagsstiller:	Miklagard Properties (MP)
Plankonsulent:	LPO arkitekter AS
Tiltakshaver/utbygger:	Miklagard Properties (MP)

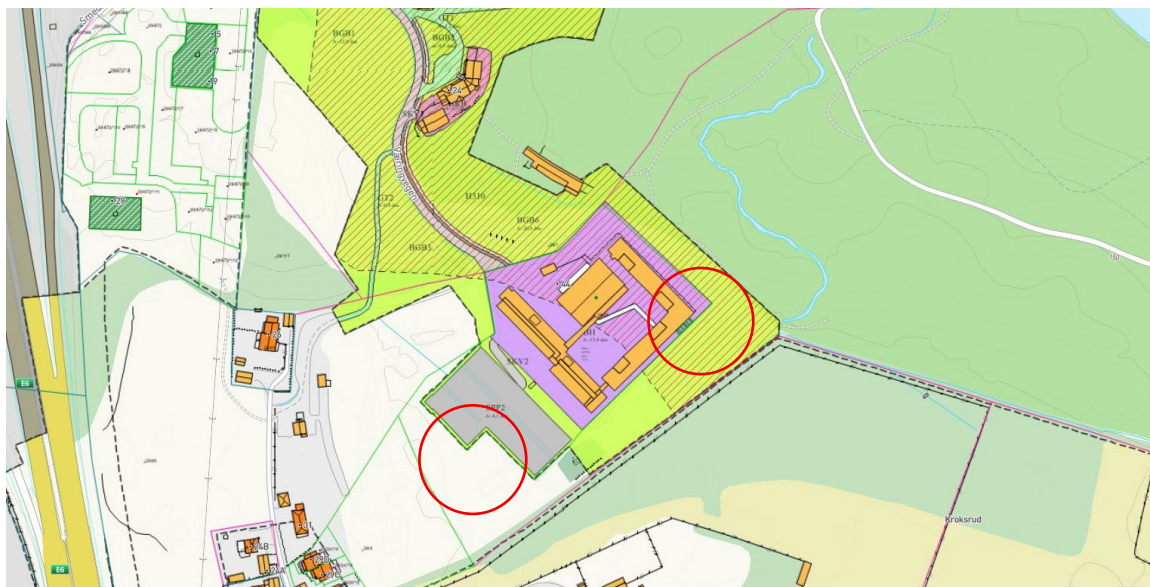
Miklagard Properties AS (MP), som eier av Lily Country Club, ønsker å etablere et utendørs spaanlegg med basseng og tilhørende fasiliteter sørøst for hotellbygget, i tilknytning til den eksisterende innendørs spaavdelingen. I tillegg har MP behov for økt parkeringskapasitet, og ønsker derfor å utvide eksisterende parkeringsareal sørvest for hotellbygget. Det er ønskelig med en så enkel planprosess som mulig.

De foreslåtte tiltakene vil styrke Lily Country Club som et helhetlig hotellprodukt og befeste hotellets posisjon som et ledende kurs-, konferanse- og spahotell i Norge. Lily Country Club utgjør et viktig servicetilbud for Ullensaker kommune generelt og Kløfta spesielt. Med 326 arbeidsplasser representerer hotellet en sentral hjørnestensbedrift i kommunen.

LPO arkitekter er engasjert som plankonsulent for oppdraget. LPO har tidligere vært ansvarlig for prosjektering av vesentlige deler av bebyggelsen på MPs areal, og har også bistått med mindre endringer av gjeldende reguleringsplan.

## Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Utvidelsen av spaanlegget ønskes etablert innenfor gjeldende reguleringsplan for Lily Country Club, mens utvidelsen av parkeringsarealet ønskes etablert i området rett sørvest for planområdet.



I illustrasjonen ovenfor er arealene som vil bli berørt av de aktuelle tiltakene markert med rød sirkel. Kartgrunnlaget er hentet fra kommunens kartportal.

Planområdet ligger i arealer regulert til golfområdet, men tiltakene vil ikke forstyrre eller påvirke hverken bruken eller driften av golfbanlegget.

Ingen naboer eller nabobebyggelse vil bli berørt av tiltakene. Vi forventer at økt trafikkmengde som følge av de foreslåtte tiltakene er ubetydelige og at dagens veisystem er dimensjonert for å kunne håndtere trafikken.

MP er eier og hjemmelshaver til gnr. 28, bnr. 25. I tillegg har MP bruksrett til og rett til å få fradelt deler av gnr. 28, bnr. 1. Tiltakene beskrevet i dette planinitiativet, er lokalisert på arealer som MP har bruksrett til og rett til å få fradelt.



Illustrasjon av eierforhold og bruksrett, skissene kan inneholde avvik.

Illustrasjonen til venstre viser med blått det arealet MP eier og har hjemmel til (gnr. 28, bnr. 25), og med oransje det arealet MP har bruksrett til og rett til å få fradelt (del av gnr. 28, bnr. 1). Kristian Kjos er eier og hjemmelshaver av gnr. 28, bnr. 1.

Illustrasjonen til høyre viser det samlede arealet MP disponerer gjennom både eierskap og bruksrett.

## Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

### Beskrivelse av tiltaket

#### Uteområde for spaavdelingen

Det pågår allerede en utvidelse av spaanlegget på Lily Country Club med etablering av et nytt innendørs basseng og en enkel utvidelse av uteområdet med tredekke og beplantning. Det er ønskelig å utvide uteområdet ytterligere, utover det som allerede er godkjent. Utenfor spaanlegget er det en landskapsform, formet som en skål, som oppsto i forbindelse med etableringen av hotellet. Det er ønskelig å la ytterkanten av landskapsformen danne en naturlig avgrensning av uteområdet. Landskapsformen er tenkt fylt med et basseng med mål 4.5x12

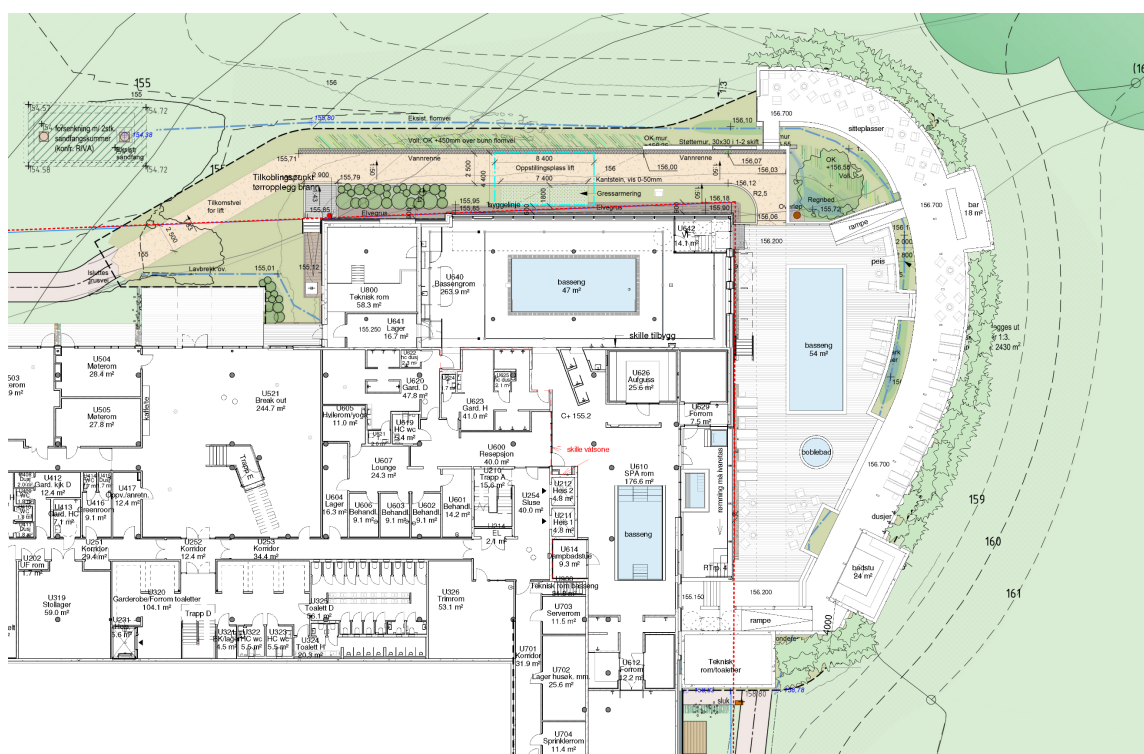
meter, et boblebad med en diameter på ca. 2.4 meter, en badstue på ca. 25 m<sup>2</sup> og en åpen pergola med servering og sitteplasser. Basseng og boblebad vil kreve et teknisk rom på ca. 32 m<sup>2</sup> som planlegges integrert i terrenget mot det eksisterende bygget.

Etablering av bassenget, boblebad, og badstue med tilhørende tekniske anlegg vil medføre bygging av permanente installasjoner. Pergolaen legges inn i terrenget og vil trenge en mur mot terrenget i bakkant. Selve pergolaen og gulvet kan bygges som enkle konstruksjoner med punktfundamentering. Det er ønskelig med vann- og avløp knyttet til et enkelt serveringstilbud i pergolaen. I tillegg er det behov for dusjer knyttet til bassenget og badstuen.

Det ønskes helårsbruk av bassenget, boblebadet og badstuen og av den grunn vil det være behov for varme i tilstøtende gulvoverflater. Det planlegges imidlertid å minimere omfanget av oppvarmede gulvoverflater.

Etableringen av uteområdet vil berike den allerede etablerte terrengformen og skape en harmonisk og funksjonell overgang mellom innendørs og utendørs spa. Tiltaket vil gi et helhetlig spa-konsept med et unikt helårstilbud som kombinerer det beste fra innendørs komfort og utendørs naturopplevelse.

Uteområdet ønskes nå utviklet slik som de følgende illustrasjonene viser:



Plan uteområde



Hotellet med uteområde fra syd



Hotellet med uteområde fra øst

### Utvidet parkering

Lily Country Club har i dag betydelige utfordringer med å kunne tilby tilstrekkelig parkering for hotellets besøkende. Hotellet har 486 hotellrom, men kun 166 parkeringsplasser. Hotellet har store kurs- og konferansefasiliteter og høy aktivitet, særlig i ukedagene, noe som medfører et høyt antall besøkende. I tillegg mangler området kollektivtilbud, noe som gjør de besøkende avhengige av bil. Dette medfører samlet at hotellet ikke kan tilby tilfredsstillende parkeringsløsninger til samtlige gjester. For å løse denne vesentlige utfordringen ønsker MP å utvide eksisterende parkeringsområde mot sydvest. Det er ønskelig å opparbeide en utvidet parkeringsplass med samme utførelse som eksisterende parkering, med grusbelagt overflate og dreneringsfelt mellom radene.

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.



Eksisterende parkering



Forslag til utvidet parkeringsplass

### **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Tiltakene som foreslås utgjør bakkeparkering og utespa med ingen eller begrenset bygningsvolum. I tilknytning til spaanlegget foreslås kun noen mindre én-etasjes volumer og en åpen pergola.

## Funksjonell og miljømessig kvalitet

En utvidelse av utespaaanlegget på Lily Country Club vil være et attraktivt tilskudd til brukerne av hotellet - både tilreisende fra andre deler av landet, og ikke minst innbyggere i Ullensaker kommune som er hyppige brukere av hotellets fasiliteter. Terrengskålen som i dag ikke har noen funksjon, vil få en bruksverdi gjennom et anlegg som tilpasser seg terrenget og skaper gode oppholdssoner. Bepantning av uteområdet med busker og blomster vil bidra til et estetisk tiltalende utemiljø og samtidig øke det biologiske mangfoldet i området.

Utvidelsen av parkeringsarealene vil gi en minimal økning i trafikken til og fra området.

## Stedsanalyse

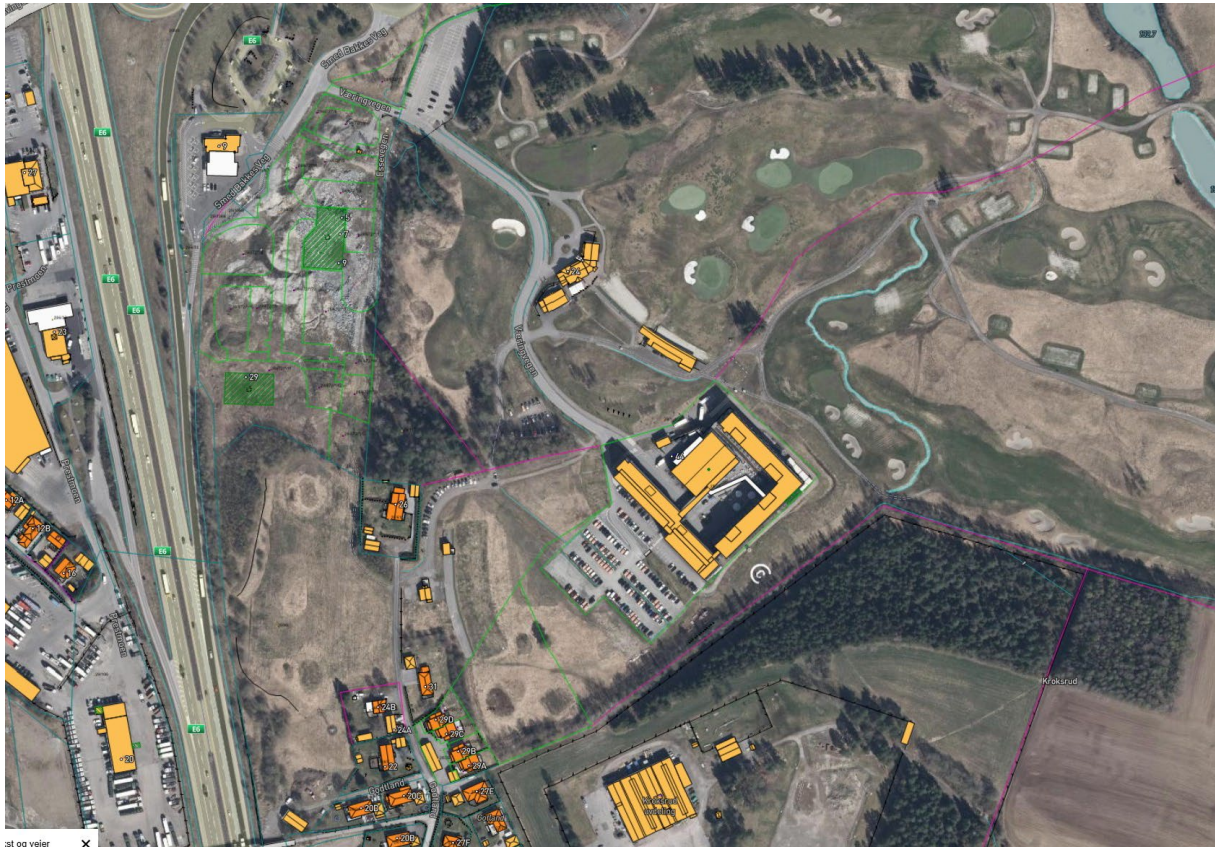
Vi har satt sammen noen enkle temakart som viser dagens situasjon for området der de to tiltakene foreslås.

### Overordnet veisystem



Lily Country Club ligger tett på krysset mellom E6 og E16 på Kløfta. Hotellet har, sammen med Miklagard Golfklubb, egen adkomstvei fra E16 som kun benyttes av disse to tiltakene.

## Bebyggelse



Bebyggelsen til Lily Country Club er utformet som et lukket anlegg rundt et sentralt gårdsrom. Anlegget har en klart definert bygningsstruktur og fremstår med et helhetlig uttrykk.

Lily Country Club har ingen nabobebyggelse som ligger tett på hotellet. Mot nordøst ligger klubbhus og driving range for golfbanen, mot vest ligger det noe boligbebyggelse som har adkomst fra vei sørvest for hotellet og mot syd ligger Romerike fengsel, Kroksrud avdeling, skjermet fra hotellet med et skogholt, også denne med adkomst fra sørvest.

På vestsiden av E6 ligger det en blanding av småhusbebyggelse og noen større bygningsvolumer for lager og engros. Selve Kløfta sentrum ligger nordvest for E6.

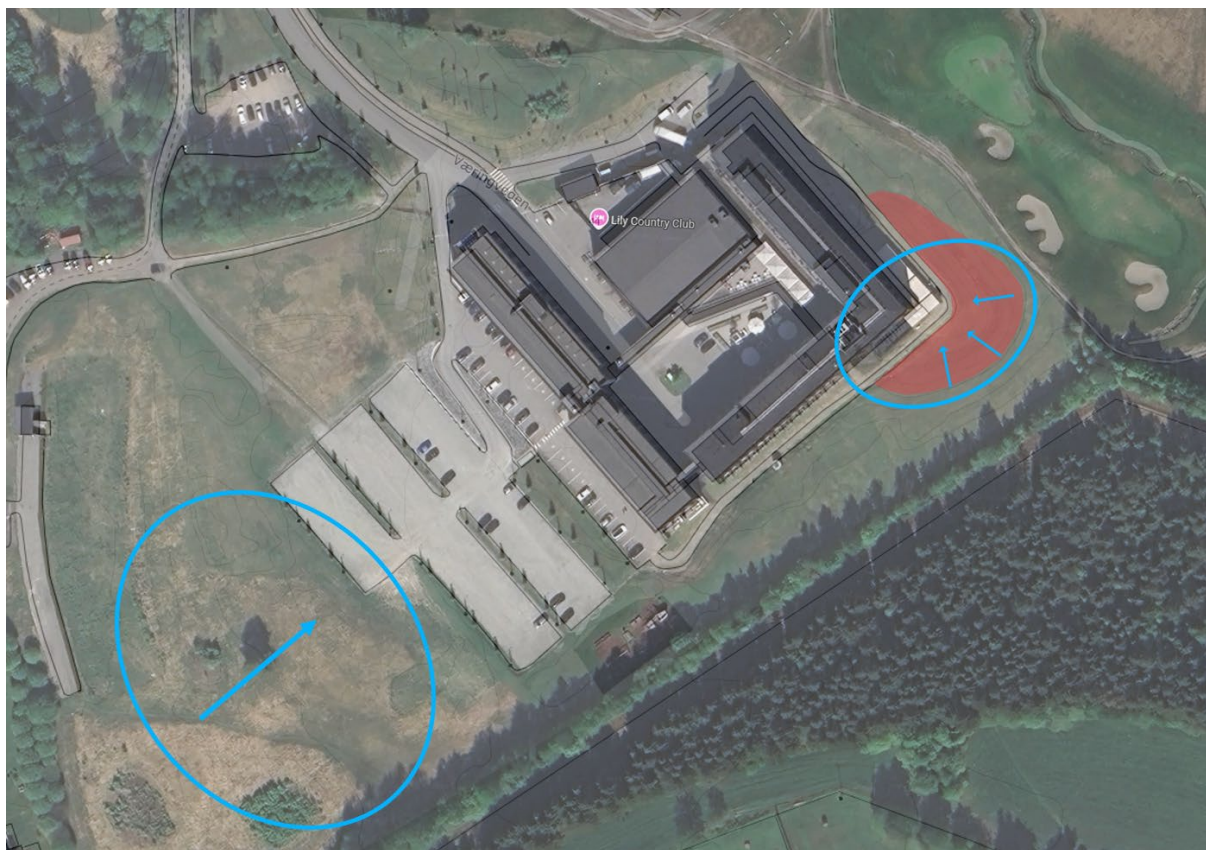
## Landskap



Landskapet rundt Lily Country Club består av raviner med primært fall mot nordøst. Nord og nordøst for hotellet ligger Miklagard Golfklubb. På området syd-øst for hotellet er det et sammenhengende felt med trær. Vest for hotellet er det et lite område med dyrka mark.

Terrenget rundt hotellet skråner ned mot golfbanen.. Området er opparbeidet med gressplen mot syd og vest, samt overflateparkering for hotellet. Mot vest lå det tidligere en driving range for golfbanen. Dette arealet er i dag ukultivert gressmark

## Tiltaksområde



Illustrasjon som viser tiltaksområdenes plassering i landskapet og terrenget

I forbindelse med byggingen av hotellet ble det formet en terrengskål i hotellets østre hjørne for å lede vann vekk fra bygningens nederste etasje.



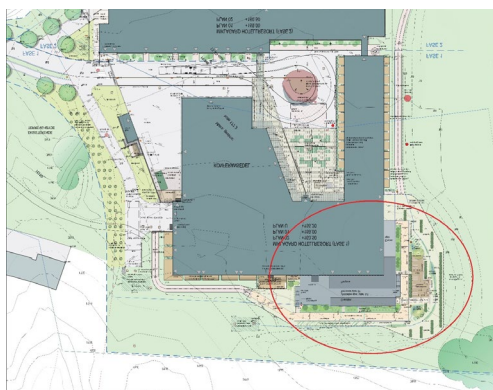
Terrengskål sett fra nord



Terrengskål sett fra syd

## Pågående prosjekt

Eksisterende spaavdeling i hotellets østre hjørne er under utvidelse (saksnummer 20/10213-24). I forbindelse med utvidelsen er det allerede godkjent etablering av tredekke og beplantning på det foreslåtte arealet for utespa. Dersom etablering av utendørs spaanlegg blir godkjent, vil det erstatte – og ikke komme i tillegg til – det allerede godkjente tredekket og beplantningen på dette arealet.



Godkjent situasjonsplan og illustrasjon for utvidelse av spaanlegget.

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

Spaanlegget foreslås i en landskapsskål som er lite egnet til jordbruk eller golfanlegg. Prosjektet tilpasses dagens landskap og krever minimale terrenginngrep. Det utendørs spaanlegget ønskes etablert i direkte kontakt og som en forlengelse av eksisterende bebyggelse, med adkomst fra eksisterende bygg. Anlegget vil være lite synlig fra omkringliggende områder, da det blir liggende nede i terrenget.

De nye parkeringsplassene som ønskes etablert, vil ligge som en forlengelse av eksisterende parkeringsplasser og fungere som en utvidelse av disse. Terrenget skråner svakt, i likhet med eksisterende parkering, og det vil ikke være behov for større landskapsinngrep

## Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

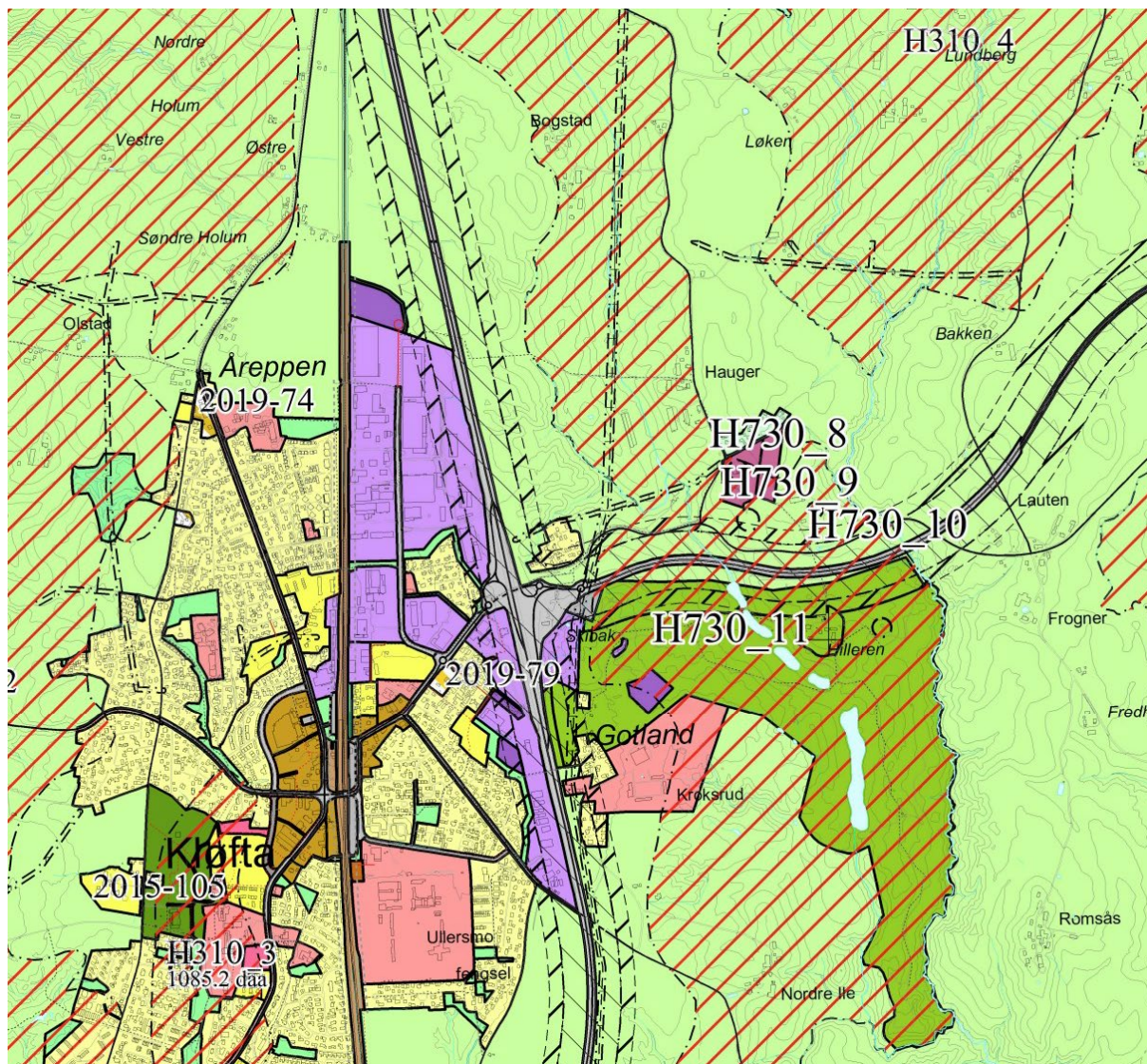
### Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er det aktuelle området avsatt til formål idrettsanlegg i forbindelse med golfanlegget. I den østre delen av arealet er det regulert en hensynsone H310-4 -faresone ras- og skredfare.

I bestemmelsene står det:

8.2 Områder tilrettelagt for golf

*I områdene tilrettelagt for golf, skal allmennheten ha adgang i form av gangforbindelser gjennom området.*



Kartutsnitt plankart til kommuneplanens arealdel



til matproduksjon skje. I en krisesituasjon skal statlige eller regionale landbruksmyndigheter kreve at området igjen settes i produksjon. Det tillates ikke at matjord blir fraktet bort fra området. Jordloven gjelder fortsatt innenfor områdene regulert til golfbane.

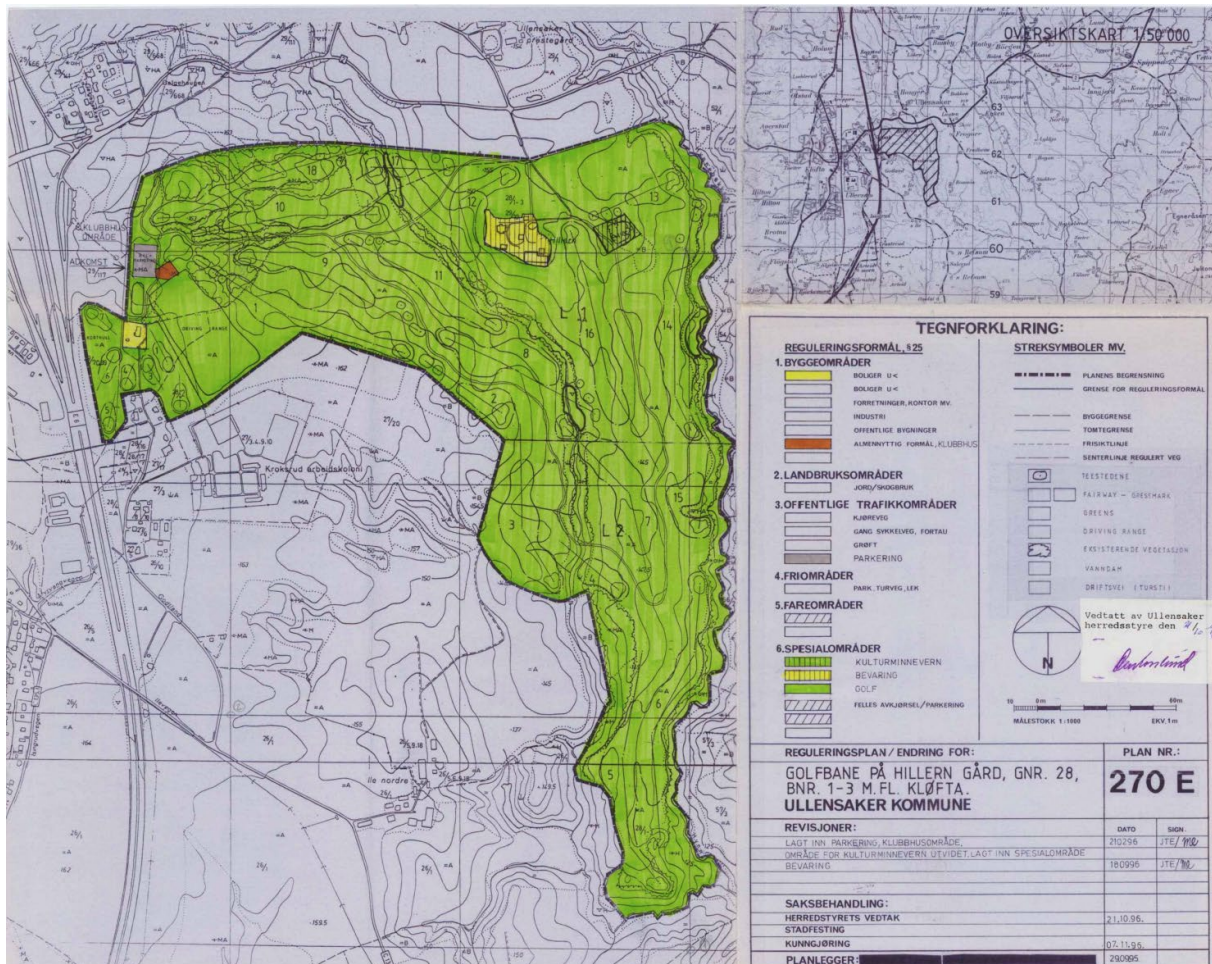
I bestemmelsene for hensynssoner står det:

#### 4.2 Faresoner- ras- og skredfare

Ved tiltak innenfor området skal det tas særlig hensyn til grunnforholdene. Infrastruktur og ny bebyggelse innenfor hensynssonen plasseres og fundamenteres i tråd med geotekniske anbefalinger. Infrastruktur og parkeringsplasser skal tilpasses terrenget uten store og omfattende terrenngrep.

Utover dette står det ingen særskilte bestemmelser for arealet som er regulert til idrettsformål i den vedtatte reguleringsplanen for Lily Country Club.

### Golfbane på Hellern gård



Plankart for Golfbane på Hellern gård vedtatt 21.10.1996

Utvidelsen av parkeringsarealet mot sørvest er tenkt innenfor det arealet som MP har bruksrett til. Arealet er en del av reguleringsplanen for golfanlegget fra 1996 (navn: Golfbane Hillern gård,

gnr. 28, bnr. 1-3 m.fl., Kløfta, plan-ID 182). I bestemmelsene står det at området er tillatt brukt til golf og at dette ikke opphever jordlovens bestemmelser. Dersom golfdriften avvikles, skal anlegget tilbakeføres til jordbruksformål. I en krisesituasjon kan fylkesmannen eller fylkeslandbruksstyret kreve at området igjen settes i produksjon.

## **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Bestemmelsene knyttet til jordbruksvern er et hensyn i gjeldende kommune- og reguleringsplan, som kan bli berørt av tiltakene. Vi antar imidlertid at påvirkningen vil være begrenset. Parkeringsarealene vil enkelt kunne tilbakestilles til å benyttes til matproduksjon ved krigstilfeller eller dersom det av andre årsaker oppstår et behov for økt matproduksjon.

Når det gjelder det utendørs spaanlegget, kan bassenget og eventuelt deler av landskapsformen fylles igjen ved behov. Videre fremstår arealet som berøres av spaanlegget som lite egnet for matproduksjon. Arealet er avskjermet, lite og beliggende i et sterkt skrånet terreng. Selv om spaanlegget ikke i samme grad som parkeringsanlegget kan tilbakestilles, antar vi at hensynet til jordbruksvern i liten grad vil bli negativt påvirket.

## **Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Det vurderes at ingen av tiltakene berører særlige hensyn til samfunnssikkerhet. Utendørsbassenget må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Det er en tematikk knyttet til kvikkleire i området som må undersøkes i planarbeidet og ved en eventuell gjennomføring.

## **Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Både fylket og stasforvalter er relevante høringsinstanser i en eventuell plansak. Vi kan ikke se at det er behov for utbyggingsavtale.

## **Prosser for samarbeid med kommunen og andre, og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Det planlegges ikke nye veier. Kartgrunnlaget som foreløpig er benyttet er hentet fra kommunens kartportal. Ved videre arbeid vil det bli bestilt et oppdatert digitalt kartgrunnlag. Det er ikke kjent om eiendomsgrensene er koordinatfestet. Dette vil bli nærmere undersøkt ved videre arbeid. Det foreligger salgsdokumenter med hensyn til bruksrett med mer.

## **Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt**

Tiltakene er ikke av en slik størrelse at det vil kreve konsekvensutredning.

### **Videre framdrift**

Begge tiltakene ligger på arealer golfhotellet har bruksrett til og rett til å få fradelt/overskjøtet til seg selv.

Fra saksfremlegg for forrige omregulering, da parkeringen ble flyttet, ble det forutsatt at arealene som nå utgjør parkeringsplass skulle fradeles og overføres til MP. Slik fradeling og overføring har blitt gjennomført. MP ønsker i forbindelse med denne saken å fradele og overskjøte de øvrige arealene MP har bruksrett til (som illustrert i skisse på side 1).

Det er ønskelig med en så enkel reguleringsprosess som mulig.