



# Referat fra oppstartsmøte for endring av detaljreguleringsplan for Miklagard golfhotell

Sakstittel: Endring av detaljreguleringsplan for Miklagard golfhotell, plan-ID 355	Gnr./bnr.: 28/25 og 28/1
Forslagsstiller: Miklagard Properties	Fagkyndig: Randi Wøien, LPO
Møtedato: 5.5.2026.	Møtested: Microsoft Teams-møte, Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 11.05.2026.	Referent: Atle Sander

## Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Randi Wøien	LPO, fagkyndig	<a href="mailto:rw@lpo.no">rw@lpo.no</a>
Marie Clausen	LPO	<a href="mailto:mc@lpo.no">mc@lpo.no</a>
Jan-Petter Tenold	Miklagard Properties, forslagsstiller	<a href="mailto:jan-petter.tenold@fornebuporten.no">jan-petter.tenold@fornebuporten.no</a>
Kenneth Jensen	Miklagard Properties	<a href="mailto:kenneth.jensen@akerproperty.com">kenneth.jensen@akerproperty.com</a>
Jonny Leirpoll	UK, Byggesaksavdelingen	<a href="mailto:Jonny.Leirpoll@ullensaker.kommune.no">Jonny.Leirpoll@ullensaker.kommune.no</a>
Hans Petter Langbakk	UK, Landbruksavdelingen	<a href="mailto:Hans.Petter.Langbakk@ullensaker.kommune.no">Hans.Petter.Langbakk@ullensaker.kommune.no</a>
Atle Sander	UK, saksbehandler	<a href="mailto:Atle.sander@ullensaker.kommune.no">Atle.sander@ullensaker.kommune.no</a>
Sumeet Singh	UK, tospannspartner	<a href="mailto:sumeet.singh@ullensaker.kommune.no">sumeet.singh@ullensaker.kommune.no</a>

## Bakgrunn

Eier av hotellet Lily Country Club ønsker å bygge ut sin utendørs spa-avdeling og bygge flere parkeringsplasser. Miklagard Properties (MP) er eier og hjemmelshaver til gnr. 28, bnr. 25. Tiltakene beskrevet i planinitiativet, er lokalisert på arealer som MP har bruksrett til og rett til å få fradelt i en privat avtale med grunneier.

## **Planforslaget**

Ved Lily Country Club ønskes et utendørs spaanlegg med basseng og tilhørende fasiliteter og pergola i det østre hjørnet av hotellbygget, i tilknytning til den eksisterende innendørs spaavdelingen. Det skal fortsatt være mulig å kjøre forbi med landbruksmaskiner. I tillegg har hotellet behov for økt parkeringskapasitet innenfor de 300 plassene som eksisterende reguleringsplan åpner for, 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.

Forslagstiller ønsker å varsle planoppstart ihht Pbl § 12-8 med en planavgrensning som omfatter flere alternativer til utvidet parkeringsareal slik at disse kan vurderes videre i plansaken i tråd med vedtaket i Formannskapet. Det ble enighet om at planavgrensningen også skal omfatte hele detaljreguleringsplanen for Miklagard golfhotell.

## **Planstatus**

Tiltakene som er omtalt i planinitiativet er innenfor områder avsatt til idrett/golf-formål i kommuneplanens arealdel og regulert til golfbane, i henholdsvis Golfbane Hillern, vedtatt 21.10.1996 og Miklagard Golfhotell, vedtatt 10.05.2016, med senere mindre endringer.

I oppstartsak om endring av detaljreguleringsplan for Miklagard golfhotell i Formannskapet den 21.04.2026, PS-sak 53/26, ble dette vedtaket fattet:

*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.*

## **Avklaringer**

### **Trafikk og parkering**

Ihht Formannskapets vedtak må det utredes flere alternativer plasseringer av nye parkeringsplasser som har mindre negative konsekvenser for dyrkbar jord. I tillegg må reguleringsbestemmelsene utformes slik at matjord på parkeringsareal kan tilbakestilles i en krisesituasjon.

Kommunen støtter utredning av alternative plasseringer ved tidligere driving-range og på begge sidene av atkomstvegen nord for hotellet. I tillegg er det mulig å vurdere parkeringsdekke i to plan på dagens parkeringsplass.

Det må utredes trafikkonsekvensene av økte antall parkeringsplasser dersom dette ikke er gjort tidligere.

## **Vann og avløp / overvann**

Dersom det planlegges nye vann- eller avløpsledninger eller endring av overvannshåndteringen, må det utarbeides en revidert VAO-rammeplan.

## **Landbruksforhold**

Kommunen er opptatt av at tiltakene påvirker god tidligere fulldyrket jord minst mulig. Tidligere del av golfbanen som blant annet besto av driving-range bør dyrkes opp og tilbakeføres til landbruket. Forslagstillers ønsket plassering av parkeringsutvidelsen skjer på det som antas å være den beste jorda av de alternativene som ble vist. Det er også viktig at moderne landbruksmaskiner kan kjøre mellom hotellet og gjerdet til Kroksrud ved fremtidig behov.

## **Blågrønn faktor**

Det må ved endring av detaljreguleringsplaner sannsynliggjøres at blågrønn faktor for planområdet ikke blir dårligere av planendringen og tiltakene. Kommunen har foreløpig lite erfaring med ulike varianter av BGF-beregning. Her foreslår vi at dere beregner for hele planområdet som utgangspunkt. Viser til kap. 8.6 i vår veileder om reguleringsplaner. Alternativt bare for endringen/tiltaket, men det kan kanskje bli vanskeligere å oppnå den blågrønne faktoren da. Dette må vurderes videre i planprosessen.

## **Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen**

Rapporter og utredninger skal vise nåværende situasjon og framtidig situasjon. Det skal beskrives 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.

- Forslag til ønsket endret plankart
- Bestemmelser som viser ønsket endring
- Enkel planbeskrivelse som sier det som er ønsket i planendringen og med nødvendig oppsummeringer av utredninger inkludert alternative plasseringer av parkeringsplassen
- Illustrasjonsplan/utomhusplan
- ROS-analyse, eventuelt revidert fra reguleringen
- Geoteknisk rapport, eventuelt revidert fra regulering/byggesak. *(Legges inn i NADAG)*
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Trafikkanalyse, eventuell tidligere utarbeidet dersom den fortsatt er aktuell
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS-3845
- Matjordplan
- Situasjonsplan som viser renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for brannbil, dersom planendringen medfører endringer på dette.

## **Oppstart av planarbeid**

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

Reguleringsplaner skal utarbeidet av fagkyndige. Kommunen anser at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Det vises til *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune, Mal for annonse ved varsel om oppstart, og Mal for planbeskrivelse*. Disse finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag. [veileder-for-a-utarbeide-reguleringsplaner-i-ullensaker-kommune-24.nov.25.pdf](#)

Planavgrensning, varslingsbrev, alle plandokumenter og annonse til avis skal godkjennes av kommunen før varsling. Varslingsmaterialet bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning.

Dersom det er planer som skal oppheves, bør dette fremkomme av varslingen.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles av plankonsulenten 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**

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet. Ved endringer i planforslag ved eller etter varsling/høring 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.

### **Godkjenning av referat**

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 7.mai 2026. Tilbakemelding ble gitt 8.mai 2026. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 11.05.2026.