



Halvor Ola Tangen

Deres ref.:

Vår ref.:

25/5862 - 13

Saksbehandler:

Sissel Karin Andersen

Dato:

23.09.2025

**Endelig referat fra oppstartsmøte 9.september 2025. Reguleringsplan for Garder - hotell, gnr.165, bnr. 195 og 196.**

|                                                           |                                                           |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Sakstittel: <i>Foreløpig: Detaljregulering for Garder</i> | Gnr. 165, bnr. 195 og 196.                                |
| Forslagsstiller:                                          | Fagkyndig:                                                |
| Møtedato: 09.09.2025                                      | Møtested: Microsoft Teams-møte, Ullensaker kommune rådhus |
| Referatdato: 23.09.25                                     | Referent: Sissel Andersen                                 |

**Til stede:**

| Navn                  | Firma og rolle                   | epostadresse                                                                                                   |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Halvor Ola Tangen     | plankonsulent                    | <a href="mailto:hot.siv@outlook.com">hot.siv@outlook.com</a> ;                                                 |
| Martin Rogstad Nilsen | forslagstiller                   | <a href="mailto:martin_kolby@hotmail.com">martin_kolby@hotmail.com</a> ;                                       |
| Geirr Jakobsen        | part/rådgiver for forslagstiller | <a href="mailto:jakobsen.geirr@gmail.com">jakobsen.geirr@gmail.com</a> ;                                       |
| Anne Catherine Ekroll | UK, plan                         | <a href="mailto:Anne.Catherine.Ekroll@ullensaker.kommune.no">Anne.Catherine.Ekroll@ullensaker.kommune.no</a> ; |
| Christine Haakstad    | UK, kultur                       | <a href="mailto:Christine.Haakstad@ullensaker.kommune.no">Christine.Haakstad@ullensaker.kommune.no</a> ;       |
| Ingunn Servold        | UK, regulering                   | <a href="mailto:Ingunn.Servold@ullensaker.kommune.no">Ingunn.Servold@ullensaker.kommune.no</a> ;               |
| Atle Sander           | UK, regulering                   | <a href="mailto:Atle.Sander@ullensaker.kommune.no">Atle.Sander@ullensaker.kommune.no</a> ;                     |
| Sissel Andersen       | UK, regulering, saksbehandler    | <a href="mailto:Sissel.karin.andersen@ullensaker.kommune.no">Sissel.karin.andersen@ullensaker.kommune.no</a>   |

**Bakgrunn for møte**

Sivilingeniør Halvor Tangen har på vegne av Martin Rogstad Nilsen, eier av gnr. 165, bnr.195 samt eierne av gnr. 165, bnr.196, Marit Søndena Svendsen og Oddlaug Søndena, sendt inn planinitiativ med ønske om oppstartsmøte for *detaljregulering for Garder gnr.165 bnr. 195 og 196* i Ullensaker

kommune. Planområdet ligger i jordbrukslandskapet vest for E16 og Oslo Lufthavn Gardermoen. I sør grenser planområdet mot fylkesvei 120. Det viste planområdet er på 21,7 daa.

## **Referat fra møtet**

### **Generelt**

Kommunen tok opp at det etter intern høring foreligger detaljerte høringsuttalelser som det ikke er hensiktsmessig å gjengi i sin helhet i møtet. Det vil ta for lang tid. Det ble avtalt at sentrale punkter i uttalelsene tas opp i møtet, mens sammenstilling av uttalelsene oppsummeres i dette referatet, som da blir noe mer detaljert enn det som ble tatt opp i møtet.

### **Navn på detaljreguleringsplanen**

Forslagstiller vil foreslå navn på planen der det kommer fram at formålet er hotellvirksomhet.

### **Berørte grunneiere og eventuelt behov for oppmålingsforretning**

Det er i planinitiativet opplyst at eiere av gnr. 165, bnr. 196 har bekreftet at de ønsker reguleringsprosessen gjennomført.

#### Etterskrift fra Ullensaker kommune

*Det ble i møtet ikke gjennomgått hvilke øvrige grunneiere som blir omfattet av planen. Framføring av gang/sykkelvei vil medføre at flere grunneiere blir berørt. Ved eventuelle usikre grenser som kan ha betydning for reguleringsarbeidet, må det i nødvendig grad gjennomføres oppmålingsforretning.*

### **Planforslaget – presentasjon fra forslagstiller**

Det ble informert om bakgrunnen for planinitiativet og om prosessen for å få næringsområde for hotell inn i kommuneplanen. Det ble vist til Snøhettas presentasjon fra november 2020 for Vestre Garder Hotell, som var vedlagt planinitiativet. Det ble opplyst at man har holdt kontakt med mulige interessenter fra kommuneplanprosessen for å utvikle hotellvirksomhet på området. Man har også hatt dialog med andre interessenter. Forslagstiller informerte om at aktuelle aktører ikke ønsker å ha reguleringsrisikoen.

Størrelsen på samlet bebyggelse er antatt opp mot 14 000 m<sup>2</sup>, antatt antall rom er 270, og man tenker å etablere konferansefasiliteter. Forslagstiller opplyser at planforslaget så langt er vurdert i h.h.t. pbl § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift i forhold til konsekvensanalyse. Planforslaget anser ikke å falle inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### **Kommunens tilbakemeldinger på planforslaget/avklaringer**

#### **Planstatus**

Området er uregulert. En stor del av planområdet er i kommuneplanen avsatt til formål «næringsbebyggelse- framtidig». Resterende del er LNFR-område.

#### Kommuneplanens bestemmelser for Garder:

Planbestemmelse 4.4. *Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav* stiller særlige krav for planområdet (2019-23 Gaarder). Disse kravene er:

- 1) Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her.
- 2) Det skal gjennomføres en bygningsantikvarisk registrering av husene på eiendommen. Bygningsmessige tiltak tillates ikke før slik registrering foreligger.

- 3) Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Bygg som er revet kan erstattes, men den historiske tunstrukturen skal videreføres. Det tillates ikke nybygg utover dagens tun eller i siktlinjene mellom gravhaugene. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk.
  - 4) Alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes.
  - 5) Det må etableres gang og sykkelveg med en tilrettelagt kryssing av fv. 120, fra innkjøringen til hotellet langs Sogndalsvegen til E16 før hotellet kan tas i bruk.
- Rekkefølgekravene må ivaretas i den videre reguleringsplanprosessen.

Signalene og føringene som ble gitt ved behandling av innsigelsene for dette området må blir ivarettatt og fulgt opp i den videre planprosessen. Det vises til Kommunal - og distriktsdepartementets brev av 14. 06.2024 – *motsegn til arealdelen for kommuneplanen 2021- 2023*, der det framgår at det blant annet er lagt vekt på at tiltaket i liten grad rører dyrka mark, at kommunen setter vilkår om etablering av gang- og sykkelvei samt at konseptet er unikt og tar vare på kulturlandskapet. Det er viktig at disse forholdene ivaretas i plankartet og i planbestemmelsene, som er juridisk bindende dokumenter.

Planområdet ligger under maritim grense. En stor del av planområdet ligger innenfor faresonen for ras og skredfare H310\_1. Planområdet ligger også innenfor hensynssone for Kulturmiljø H 570\_99 og innenfor sikringssonen byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130\_1. Vilkår vedr. dette må oppfylles.

#### Reguleringsformål innenfor planområdet

En stor del av det viste planområdet i planinitiativet er i kommuneplanen avsatt til formål «næringsbebyggelse - framtidig». Resterende del er LNFR-område. Plankartet må vise hva som skal reguleres til hotellvirksomhet, til trafikkformål og hva som fortsatt skal være LNFR-formål. Dersom reguleringsformålet i detaljplanen ikke følger kommuneplankartetets arealavgrensing for næringsbebyggelse, vil det være strid med kommuneplanens arealdel. Kommunen informerte om at det ikke kan påregnes å få omdisponere dyrket mark til næringsbebyggelse. Det vil medføre stor reguleringsrisiko å prøve å omdisponere dyrket mark til næringsbebyggelse. Administrasjonen vil være imot slik omdisponering.

#### Sogna naturreservat

Kommunen informere om Sogna naturreservat, som nylig er vernet (06.12.2024). Naturreservatet ligger vest og sør for planområdet. Det består av en stor ravinedal på østsiden av elva Sogna, og inkluderer flere sidegreiner av elva. For mer informasjon vises til faktaark for Sogna naturreservat.

#### **Planavgrensning:**

Planområdet må også omfatte gang- og sykkelveg fra innkjøringen til hotellet langs Sogndalsvegen til E16.

#### **Kultur:**

##### Beskrivelse og verne vurdering

Eiendommen er del av tunklyngen på Garder, en av de største gårdene i området. Tunklyngen har en markant beliggenhet på kanten av sandmoen i det sørvestre "hjørnet" av Gardermoplatået. Bebyggelsen er omgitt av jordveg på alle kanter, og dype ravinedaler skjærer seg stedvis langt inn mot tunområdet. Gårdshistorien er nært knyttet til det militære nærværet gjennom flere hundre år. Garder har avgitt store utmarksarealer til ekserserplass og flyplass, og mange småbruk og eiendommer i området er i skilt ut herfra.

Garder ligger i kulturmiljøplanen med følgende vurdering:

*De gamle gårdene i området representerer en eldre bosetting og ressursutnyttelse i et område som er sterkt preget av militæranlegget og flyplassen. Garder er den største og mest markante av gårdene i moens randsone. Selv om gårdshistorien er nært knyttet til utviklingen av ekserserplassen, er selve tunområdet i liten grad preget av dette. Bebyggelse og eiendomsstruktur i de nærmeste innmarksområder har en form som peker langt bakover i tid. Dette gir anlegget som helhet høy autentisitet og alderspreg. Slike anlegg er i dag sjeldne, men har trolig vært langt vanligere før. Enkelthus har bygningshistorisk interesse og relativt høy autentisitet. Samlet dokumenterer bebyggelsen typisk, tradisjonell gårdsbebyggelse med stor aldersspredning. Gården historiske forankring, navn og beliggenhet utgjør et identitetsskapende element av stor verdi i kulturmiljøet.*

Tunområdet og omkringliggende jordbrukslandskap, inkludert tre automatisk fredete gravhauger, er også omfattet av hensynssone H570 i kommuneplanen, med følgende generelle bestemmelser (§ 6.3): *Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder, gårds- og isdammer o.l. skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming. (...)*

I tillegg foreligger det særegne krav for Garder i kommuneplanen (§ 4.4), se avsnittet over om planstatus.

I tillegg ligger planområdet innenfor KULA-landskapet Kringler-Hovin. KULA er Riksantikvarens register over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Området er beskrevet som et storskala, bølgende jordbrukslandskap i nordre del av Romerikssletta der sandmoplatå møter leirjord med dype raviner. Det er et kulturlandskap med stor tidsdybde, med gårder på høydene mellom ravinene og på kanten av sandmoplatået ut mot leirjordsområdene, omgitt av vide jorder med korn og grasproduksjon. I ravinedalene er det dels åpne, terrasserte beitebakker og dels tett, frodig blandingsskog. Området er også sterkt preget av nærheten til Gardermoen, som fra 1740 var landets største ekserserplass.

I KULA-rapporten angis det at landskapet er sårbart for utbygging av boligfelt, næringsområder, bakkeplanering, masseinntak og andre arealkrevende inngrep som ikke er knyttet til landbruksdrift. Viktige punkter for forvaltning av området er blant annet:

- Bebyggelse og struktur på gårdstun og plasser bør beholdes.
- Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.
- Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter bør ivaretas, slik som gravhauger, og gravfelt, gamle veier og alleer.

#### Vurdering av tiltaket

Selv om eksisterende gårdsbygninger rives, bør ny bebyggelse innordne seg kulturlandskapet, og videreføre tunpreget i plassering, utforming, høyde, volum, farge og materialbruk. Dette iht. føringer i planverk nevnt over, og gjennom tidligere prosess med føringer bl.a. fra departementet.

## **VAO - Vann, avløp og overvann**

I henhold til kommuneplanbestemmelse 4.3.1 skal det til førstegangs behandling av reguleringsplan følge med VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger. Overvann skal håndteres etter 3-trinnsstrategien med høy klimafaktor. Flomveier skal sikres for ny situasjon, evt. også med tiltak utenfor planområde for håndtering. Overvann tillates ikke tilført kommunal spillvannsledning. Slokkevann kan tas ut maksimalt 50 l/s fra kommunalt nett, evt. behov utover dette bes vurdert for etablering private anlegg for formål. Slangeutlegg, adkomst m.v. må være i henhold til krav og retningslinjer fra [Øvre Romerike Brann og Redning](#).

Det er ikke VA-anlegg innen planområdet som kan betjene planlagt reguleringsformål. VA-anlegg har mulig tilknytning til kommunalt anlegg utenfor planområde, fremføring får virkning utenfor planområdet.

Arealer avsatt for overvannshåndtering, kommunaltekniske anlegg o.l. settes med formål i plankart.

## **Blågrønn faktor**

Ullensaker kommune har innført krav til blågrønn faktor i arealplan- og byggesaker. Blågrønn faktor skal utredes og leveres i h.h.t. Norsk standard NS 3845, som vedlegg til planforslaget til førstegangsbehandling. Ved regulering kreves det kun at det dokumenteres at det er mulig å oppnå faktoren. Utregningen av blågrønn faktor i reguleringsprosessen er ikke juridisk bindende og låser ikke løsninger eller tiltak. Måltallene som er gjeldende for deres planinitiativ er vurdert til 0,6 i BGF faktor.

## **Trafikk**

Eiendommen grenser til FV 120. Akershus Fylkeskommune skal gi sin uttalelse i saken. Det ble i møtet tatt opp om etablering av fortau i stedet for G/S-vei kan være tilstrekkelig. Forslagstiller vil se nærmere på dette i det videre arbeid. Man bør se på kryssløsningen på FV 120. Det er uheldig at veiene «ligger» rett overfor hverandre da det kan føre til at biler krysser FV 120 i høy fart. Ullensaker Kommune eier og drifter del av Sogndalsvegen mellom FV120 og E16.

## **Renovasjon**

For næringsavfall er eier, jf. forurensingsloven §32, pliktig til å sørge for at eget avfall gjenvinnes eller håndteres på lovlig måte. Avfallshåndtering skal blant annet vises fysisk adskilt fra øvrig varehåndtering, når det gjelder de interne transportveier. Standplass (oppstillingsplass) for henting av avfallet, skal vises ivaretatt med inntegnet sporingskurver for hente- og kjøremønster.

Ovennevnte er et generelt krav for næringsavfall, mens kommunen har ansvaret for henteordningen til husholdningsavfall. Kommunen har åpnet opp for at næringsdrivende som produserer avfall som i sammensetning ligner på husholdningsavfall, kan etter avtale med kommunen inkluderes i den kommunale henteordningen. I så tilfelle, henvises til kommunens nettside for krav som gjelder for renovasjonstekniske planer (RTP) Renovasjon i regulering og byggesak.

## **Vannmiljø**

Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster, skal vurderes i henhold til vannforskriften. Formålet med vannforskriften er å beskytte og om nødvendig forbedre miljøtilstanden i alle elver, innsjøer, grunnvann og kystnære områder. Det må gjøres en vurdering om tiltaket kan påvirke/forringe vannforekomster i nærheten, om tiltaket kommer i konflikt med miljømålene i vannforskriften og om vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.

Planområdet kan ha avrenning til vannforekomsten Sogna - Vikka (vannforekomstID 002-604-R) i vannområde Leira-Nitelva. I Vann-nett har Sogna - Vikka dårlig økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Det er mål om at vannforekomsten skal oppnå god tilstand, og tiltakene i planen må ikke redusere muligheten for å nå miljømålene i vannforekomsten. Rett ved området ligger også grunnvannsforekomsten Leira (vannforekomstID 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 vannforekomsten Sogna - Vikka. Problemstillingen om midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til bekken må innarbeides i miljødokumenter som legges til grunn for anleggsarbeidene, slik at nødvendige tiltak blir iverksatt for å ivareta vannmiljøet også i anleggsperioden. Behovet for avbøtende tiltak, som for eksempel sedimentasjonsanlegg for vann fra byggegrøp, må vurderes.

### **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.

Det viser til kommuneplanens rekkefølgekrav punkt 4.4. for planområdet. Det må i planbeskrivelsen, planbestemmelser og øvrige relevante dokumenter redegjøres for og sikres at disse blir oppfylt.

Det ble i møtet avtalt å ikke gjennomgå listen under i detalj, men at plankonsulent i etterkant tar opp eventuelle spørsmål/behov for avklaringer.

Følgende skal innsendes:

- Oversendelsesbrev til kommunen
- Planbeskrivelse. Malen som skal følges ligger på [kommunens hjemmesider](#)).
- [Plankart i egnet målestokk](#).
- Reguleringsbestemmelser. [Nasjonal mal reguleringsbestemmelser](#) skal følges.
- Kopi av innkomne innspill ved varsel om planoppstart.
- Samledokument med oppsummerte og kommenterte innspill fra varsel om planoppstart.
- ROS-analyse i tråd med veileder fra [Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap](#).
- Registrering av naturmangfold. Det vises til [naturmangfoldsloven](#) §7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12) og til [veileder T-1554](#) til naturmangfoldsloven kapittel II.
- Illustrasjonsplan, det skal vises maksimal utnyttelse av forslaget
- Snitt og oppriss
- [Volumillustrasjoner i henhold til standardkrav](#)
- [Sol/skygge analyse](#)
- Renovasjonsløsninger vist på en situasjonsplan med plassering, dimensjonering og kjørevei .
- VAO-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveier
- [Stedsanalyse](#)
- [Støyutredning](#)
- Geoteknisk rapport
- Situasjonsplan som viser oppstillingsplass for brannbil

- Trafikkanalyse med transportsikkerhet/kapasitet
- Dimensjonering av veg i henhold til [felles kommunal vegnorm](#). Følgende tegningsgrunnlag skal alltid legges ved reguleringsplan: plan- og profil (C-tegninger), Normalprofil (F-tegning). Øvrige tegninger tilpasses enkelte plan. Modeller skal leveres som SketchUp eller CAD-modeller.
- Ved berøring av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides [matjordplan](#).
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav om blågrønn faktor kan oppfylles i henhold til Norsk Standard (NS) 3845. Skjemaet er et vedlegg til standarden. Kartutsnitt(ene) skal vise eventuelle områdetiltak, ulike arealtyper og tilleggs kvaliteter. Hva som ligger i disse parameterne, er beskrevet i standarden. Det skal i tillegg i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan krav til blågrønn faktor kan oppfylles.
- Arkeologisk registrering
- Fotografier

Opplistingen er ikke uttømmende.

Det vises for øvrig til vår [Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune 250404.pdf](#), til [mal-for-annonse-ved-varsel-om-oppstart.docx](#), og [Mal for planbeskrivelse](#). Disse ligger på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

### Oppstart av planarbeid

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

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

### 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 offentlig ettersyn er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

### Gebyr

Det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Forslagsstiller har i planinitiativet oppgitt fakturaadresse.

### Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 16.09.2025. Tilbakemelding ble gitt 22.09.2025, ingen merknader. Endelig referatet sendt 23.09.2025..

Med hilsen

Sissel Karin Andersen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Mottakere**

Geirr Jakobsen

Martin Adolf Rogstad Nilsen

Morkveien 437

Tauglandsvegen 107

1925

2067

Blaker

Jessheim