

Jessheim, 28.10.2025

Til offentlige myndigheter, instanser mv.
iht. liste fra Ullensaker kommune

ULLENSAKER KOMMUNE

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID: DETALJREGULERING FOR GARDER HOTELL

PlanID: 508

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles igangsetting av detaljregulering for ovennevnte område i Ullensaker kommune.

Forslagsstiller er Martin Rogstad Nilsen, mens plankonsulent er siv. ing. Halvor Tangen.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for hotell med tilhørende funksjoner på Garder. Planområdet ligger vest for Oslo Lufthavn Gardermoen og ca. 400 m vest for E16 inntil fv120/Sogndalsvegen. I planen hører med «arm» av Sogndalsvegen og fortau fra fv120 til busslommen og Ravinevegen nær E16. Planområdet utgjør i sum 29,8 daa hvorav 14,9 daa skal nyttes til hotell med tilhørende funksjoner, mens 12,3 daa reguleres til vegformål. Det inngår 2,6 daa som reguleres til jordbruk.

Området for hotell består i hovedsak av de gamle tunene på Vestre Garder og er fradelt som eiendommene gnr. 165 bnr. 195 og gnr. 165 bnr. 196. En liten del av bnr. 195 ligger utenfor, mens et mindre areal av gnr. 165 bnr. 5 inngår i hotell-området. Formålet og avgrensningen er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det kan for øvrig opplyses at reguleringen skjer i samsvar med Kommunal- og distriktsdepartementets vedtak av 14.06.2024.

Avkjørselen fra fv120/Sogndalsvegen beholdes i hovedsak slik den ligger, men blir regulert og anlagt i tråd med vegvesenets vegnormal (N100). Avkjørselen til hotellet blir felles med de øvrige brukene og boligeiendommene på stedet. Den berører gnr. 166 bnr. 21 og gnr. 227 bnr. 1, sistnevnte er off. veggrunn der også frisiktarealer inngår.

Sogndalsvegen med plass til fortau og grøfter settes ved denne varslingen av som en korridor. Fortauet skal gi sikker forbindelse fra hotellet til busslomme og gang-/sykkelveg-systemet ved Ravinevegen i sør. Det er så langt ikke tatt stilling til på hvilken side av vegen fortauet blir anlagt. Dette fastlegges i den etterfølgende reguleringsprosessen.

Det er i samråd med Ullensaker kommune avklart at reguleringen ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU) iht. Plan- og bygningsloven og Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017.

Besøksadresse:
Trondheimsvegen 57 B
2050 Jessheim

Tlf. nr.: 975 23 560
E-post: hot.siv@outlook.com
Post: Hovinv. 4, 2067 Jessheim

Bank: 1622 05 05778
Org. nr.: 969 927 608 MVA

Med dette varsles samtidig at det iht. Plan- og bygningslovens § 17-4 vil innledes forhandlinger med Ullensaker kommune om inngåelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Planområdets beliggenhet, avgrensning og forholdet til omgivelsene framgår av eget kartvedlegg, tilsvarende det som inngår i kunngjøringen. For øvrig vedlegges planinitiativ datert 07.07.2025, referat fra oppstartmøtet holdt 09.09.2025 samt kunngjøringen i Romerikes Blad.

Frist for merknader settes til 10.12.2025.

Eventuelle merknader skal sendes:

Pr. epost til siv. ing. Halvor Tangen, hot.siv@outlook.com

Kopi av merknader kan sendes:

Som brev til Ullensaker kommune, Areal og landbruk, Postboks 470, 2051 Jessheim eller som epost til postmottak@ullensaker.kommune.no

Eventuelle merknader ønskes merket med saksnummer: **25/5862**

Opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til siv. ing. Halvor Tangen, tlf. 975 23 560, eller e-post hot.siv@outlook.com

Alt materiale knyttet til varslingen kan også ses på Ullensaker kommunes nettsider: www.ullensaker.kommune.no under Teknisk, næring og eiendom – Arealplaner – Varslet oppstart i varslingsperioden.

Med hilsen



Siv. ing.

Vedlegg:

- *Kunngjøringen i Romerikes Blad*
- *Kart som viser planområdets beliggenhet, avgrensning og forholdet til omgivelsene (1:2500 i A3)*
- *Planinitiativ datert 07.07.2025*
- *Referat fra oppstartmøtet holdt 09.09.2025 og datert 23.09.2025.*