

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR**Fiskehusvegen vegserviceanlegg****Reguleringsbestemmelsene sist revidert: KST vedtak 26.09.2024****1 Planens hensikt**

Hensikten med planen å legge til rette for etablering av en restaurant for hurtigmat ved E6 / Granrudmoenkrysset, med tilhørende parkering og vegservice i form av ladestasjoner for biler.

2 Formål og hensynssoner

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og avgrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert iht. pbl. § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- *Sosi 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Beverting og vegserviceanlegg (B/VS)*
- *Sosi 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning/kontor/industri/Beverting og vegserviceanlegg (F/K/I/B/VS)*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- *Sosi 2010 - Veg (V)*
- *Sosi 2012 - Fortau (FO)*
- *Sosi 2015 - Gang- og sykkelveg (GS)*
- *Sosi 2019 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG)*

Hensynssoner (pbl 11-8 a, jf. §12-6)

- Andre sikringssoner, veg

Bestemmelsesområder (pbl §12-7 nr. 2)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet**3.1 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

3.2 Parkering og trafikk

Parkering tillates ikke utenom områdene **B/VS** og **F/K/I/B/VS**.

Varelevering skal foregå fra internveg inne på **B/VS**, dvs. via viste avkjørslers fra Fiskehusvegen.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Food Folk Norge AS

- Rev. 1.0 – 18.10.2023: Forslag for 1. gangs behandling
Rev. 1.1 – 05.01.2024: Revidert etter dialog med Øyer kommune, NVE, Statens vegvesen, Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren.
Rev. 1.2 – 12.01.2024: Revidert etter tilbakemelding fra Øyer kommune.
Rev. 1.3 – 22.01.2024: Revidert etter tilbakemelding fra Øyer kommune.
Rev. 2.0 – 10.05.2024: Forslag til endringer etter offentlig ettersyn
Rev. 2.1 – 27.05.2024: Forslag til endringer etter offentlig ettersyn, Øyer kommune.
Rev. 2.2 – 30.05.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV, Øyer kommune.
Rev. 2.3 – 21.08.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV og IFK, Øyer kommune.
Rev. 2.3 – 21.08.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV og IFK, Øyer kommune.
Rev. 2.4 – 03.09.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV, Øyer kommune.
Rev. 2.5 – 08.10.2024: Påført dato etter KST vedtak 26.09.2024

3.3 Teknisk infrastruktur og adkomstveier

Framføring og kryssing av teknisk infrastruktur (VA og kabler) tillates i hele planområdet. Innenfor planområdet kan det anlegges installasjoner for kommunaltekniske anlegg som trafo og andre installasjoner for teknisk infrastruktur. Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Slike anlegg kan plasseres utenfor regulert byggegrense, så lenge de ikke er til hinder for sikt. Det må utarbeides en avtale mellom veieier om bruk av arealet, som tinglyses som heftelse på eiendommen.

3.4 Flaggstenger og reklameinstallasjoner

Oppsetting av flaggstenger og belyste skilt (for reklame ol.) tillates, også mellom byggegrenser og veg. Reklameskilt eller tilsvarende innretning langs offentlig veg er søknadspliktig tiltak etter veglova § 33.

3.5 Krav til anleggsperiode

Masseflytting ut av planområdet skal reduseres så langt det er mulig. I anleggsperioden for utbygging kan planområdet benyttes til massedeponi, riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften.

3.6 Byggesak og dokumentasjon

Søknad om byggetillatelse/rammetillatelse skal inkludere situasjonsplan som viser adkomstveg, fremtidig bebyggelse og regulerte byggegrenser. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av utbyggingsområdet som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraséer (inngrepsone). Det skal også vises hvordan ubebygde deler skal disponeres, slik som uteareal, gangtraséer, varelevering og avfallshåndtering (utomhusplan).

Ved byggesøknad skal det redegjøres for:

- hvordan lavt energibruk kan oppnås
- hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet
- hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet

Søknad om byggetillatelse/rammetillatelse skal inkludere massehåndteringsplan inkludert eventuelle tiltak mot spredning av plantesykdommer.

4 **Bebyggelse og anlegg**

4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bevertning og vegserviceanlegg (B/VS):

4.1.1 Bruken av arealet:

På arealet tillattes oppført bygning for bevertning: Restaurantbygg med kjøkken, bevertningsarealer, lager, toalettrom, personalrom mv. Innenfor området tillates også tilhørende kjørearealer for bestilling og henting av mat, parkering og parkeringsarealer, herunder også ladeplasser for el-biler.

4.1.2 Grad av utnyttning og byggehøyder:

Maksimal %-BYA inklusive alle ovennevnte formål er 80%. Bebyggelse for vegservice kan utgjøre inntil 540 m2 BYA.

Maksimal gesimshøyde mønehøyde er hhv. 11 og 15 meter. Fri takform.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Food Folk Norge AS

Rev. 1.0 – 18.10.2023: Forslag for 1. gangs behandling
Rev. 1.1 – 05.01.2024: Revidert etter dialog med Øyer kommune, NVE, Statens vegvesen, Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren.
Rev. 1.2 – 12.01.2024: Revidert etter tilbakemelding fra Øyer kommune.
Rev. 1.3 – 22.01.2024: Revidert etter tilbakemelding fra Øyer kommune.
Rev. 2.0 – 10.05.2024: Forslag til endringer etter offentlig ettersyn
Rev. 2.1 – 27.05.2024: Forslag til endringer etter offentlig ettersyn, Øyer kommune.
Rev. 2.2 – 30.05.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV, Øyer kommune.
Rev. 2.3 – 21.08.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV og IFK, Øyer kommune.
Rev. 2.3 – 21.08.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV og IFK, Øyer kommune.
Rev. 2.4 – 03.09.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV, Øyer kommune.
Rev. 2.5 – 08.10.2024: Påført dato etter KST vedtak 26.09.2024

Det tillates skiltmast med høyde inntil 15 meter, med lyssatt skilt i størrelse ca 3,5 x 3,5 meter. Det vises for øvrig til pk. 3.4.

4.1.3 Estetikk

Bebyggelsen skal ha fargesetting som underordner seg landskapet og omkringliggende bebyggelse. Store fasader skal brytes opp med variert bruk av farger, materialer, utforming eller åpninger. Store vindusflater tillates.

4.1.4 Energi

Solcellepaneler tillates på bebyggelsen, forutsatt at det gjøres grep for å unngå unødvendig refleksjon.

4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning/kontor/industri/Beverting og vegserviceanlegg (F/K/I/B/VS):

På arealet kan det oppføres bygninger for forretning for plasskrevende varer, kontor, industri, håndverksbedrifter eller annen næringsvirksomhet, samt kjøkken, bevertningsarealer, lager, toalettrom, personalrom mv. Innenfor området tillates også tilhørende kjørearealer for bestilling og henting av mat, parkering og parkeringsarealer, herunder også ladeplasser for el-biler. Bebyggelse kan ha gesimshøyde inntil 11 meter / maksimalhøyde inntil 15 meter. Bebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres med flatt tak. Skråtak med takvinkel mindre enn 15 grader kan også tillates. Maksimal %-BYA er 50 %.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg (V)

Arealet merket **V1** skal benyttes til adkomstveg (Fiskehusvegen). Arealet merket **V2** er offentlig veg (fylkesveg og kryssområder for E6).

5.2 Fortau (FO)

Fortau skal ha ferdelsbredde minimum 2,5 meter og ellers som vist på plankartet.

5.3 Gang- og sykkelveg (GS)

Områdene merket **GS** er offentlig gang- og sykkelveg.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Arealene er tilstøtende sideareal til veg/fortau. Støttemurer, rekkverk, gjerder o.l. tillates. Det tillates leskur i forbindelse med kantstopp for kollektivtrafikk.

5.5 Avkjørsler

Inn- og utkjøringer til område **B/VS** er vist med avkjørselssymbol. Plasseringen er retningsgivende og kan forskyves inntil 10 meter langs rettlinjen for Fiskehusvegen. Avkjørsler fra Fiskehusvegen til områder sør og vest for vegen kan plasseres langs denne, over arealet regulert til AVG.

6 Frisikt

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Food Folk Norge AS

Rev. 1.0 – 18.10.2023: Forslag for 1. gangs behandling
Rev. 1.1 – 05.01.2024: Revidert etter dialog med Øyer kommune, NVE, Statens vegvesen, Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren.
Rev. 1.2 – 12.01.2024: Revidert etter tilbakemelding fra Øyer kommune.
Rev. 1.3 – 22.01.2024: Revidert etter tilbakemelding fra Øyer kommune.
Rev. 2.0 – 10.05.2024: Forslag til endringer etter offentlig ettersyn
Rev. 2.1 – 27.05.2024: Forslag til endringer etter offentlig ettersyn, Øyer kommune.
Rev. 2.2 – 30.05.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV, Øyer kommune.
Rev. 2.3 – 21.08.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV og IFK, Øyer kommune.
Rev. 2.3 – 21.08.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV og IFK, Øyer kommune.
Rev. 2.4 – 03.09.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV, Øyer kommune.
Rev. 2.5 – 08.10.2024: Påført dato etter KST vedtak 26.09.2024

6.1 Frisiktlinjer

Frisiktlinjer mot fylkesveg er vist på plankartet, 6 x 36 meter (fartsgrense 40 km/t).

Siktsonen ligger i sin helhet innenfor arealer regulert til Veg, Fortau og Annen veggrunn.

Frisikt i alle avkjørsler skal være 4 x 30 meter.

Det tillates ikke sikthindrende objekter høyere enn 0,5 meter over kjørebanelnivå mellom frisiktlinjer og tilstøtende samferdselsformål.

7 Hensynssoner

- 7.1 Område merket H_190 er sikringszone veg, mellom byggegrenser og fylkesveg / påkjøringsrampe til E6. Det er 12,5 meter byggegrense til fylkesveg og 30 meter byggegrense til påkjøringsrampe til E6. I sonen tillates midlertidige parkeringsplasser og tilhørende manøvreringsareal etter nærmere avtale med vegeier. Snøopplag er ikke tillatt. Det må utarbeides en avtale mellom vegeier om bruk av arealet, som tinglyses som heftelse på eiendommen. Midlertidigheten opphører når vegeier får behov for areal innefor sonen til drift og vedlikehold eller utbedring av E6 eller fylkesvegen.

8 Bestemmelsesområder

- 8.1 I område merket **#1** skal det etableres oppmerket og opphøyd gangfelt over fylkesveg, inklusive intensivbelysning.
- 8.2 I område merket **#2** skal det etableres effektbelysning for gangfeltet over sørgående avkjøringsrampe fra E6.

9 Rekkefølgebestemmelser

- 9.1 Fiskehusvegen (**V**) med fortau (**FO**) som vist på plankartet, tiltak angitt under bestemmelsesområder, samt minst 10 plasser for sykkelparkering på **B/VS** skal være etablert før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på **B/VS** og/eller **F/K/I/B/VS**.
- 9.2 Eventuelt forurensede masser skal fraktes til godkjent mottak.
- 9.3 Før det kan gis igangettingstillatelse skal det foreligge plan for sikring av byggeplass og sikkerhet på gangveger/skoleveger under anleggsperioden.
- 9.4 Før det kan gis tillatelse til tiltak må plan for vann og avløp inkludert valg av fordrøyningsløsning og løsning for brann/slukkevann være godkjent av Øyer kommune. Overvann må ivaretas innenfor planområdet og ikke ledes ut i fylkesvegens overvannssystem uten at det foreligger avtale med fylkeskommunen
- 9.5 Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Food Folk Norge AS

Rev. 1.0 – 18.10.2023: Forslag for 1. gangs behandling
Rev. 1.1 – 05.01.2024: Revidert etter dialog med Øyer kommune, NVE, Statens vegvesen, Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren.
Rev. 1.2 – 12.01.2024: Revidert etter tilbakemelding fra Øyer kommune.
Rev. 1.3 – 22.01.2024: Revidert etter tilbakemelding fra Øyer kommune.
Rev. 2.0 – 10.05.2024: Forslag til endringer etter offentlig ettersyn
Rev. 2.1 – 27.05.2024: Forslag til endringer etter offentlig ettersyn, Øyer kommune.
Rev. 2.2 – 30.05.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV, Øyer kommune.
Rev. 2.3 – 21.08.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV og IFK, Øyer kommune.
Rev. 2.3 – 21.08.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV og IFK, Øyer kommune.
Rev. 2.4 – 03.09.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV, Øyer kommune.
Rev. 2.5 – 08.10.2024: Påført dato etter KST vedtak 26.09.2024

- 9.6 Før det gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssone H_190 jf pkt 7.1 skal det foreligge en avtale med Statens vegvesen om vilkårene for midlertidig parkering og manøvreringsareal mellom byggegrense og sørgående påkjøringsrampe til E6, samt med Innlandet fylkeskommune for arealene mellom byggegrense og fylkesvegen.
- 9.7 Alle tiltak som berører fylkesveg skal utføres iht gjeldende vegnormal N100, og byggeplaner for disse skal forelegges fylkeskommunen for godkjenning før gjennomføring.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS for Food Folk Norge AS

- Rev. 1.0 – 18.10.2023: Forslag for 1. gangs behandling
Rev. 1.1 – 05.01.2024: Revidert etter dialog med Øyer kommune, NVE, Statens vegvesen, Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren.
Rev. 1.2 – 12.01.2024: Revidert etter tilbakemelding fra Øyer kommune.
Rev. 1.3 – 22.01.2024: Revidert etter tilbakemelding fra Øyer kommune.
Rev. 2.0 – 10.05.2024: Forslag til endringer etter offentlig ettersyn
Rev. 2.1 – 27.05.2024: Forslag til endringer etter offentlig ettersyn, Øyer kommune.
Rev. 2.2 – 30.05.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV, Øyer kommune.
Rev. 2.3 – 21.08.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV og IFK, Øyer kommune.
Rev. 2.3 – 21.08.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV og IFK, Øyer kommune.
Rev. 2.4 – 03.09.2024: Forslag til endringer etter dialog med SVV, Øyer kommune.
Rev. 2.5 – 08.10.2024: Påført dato etter KST vedtak 26.09.2024