

## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 23/1865

### PLANID 202302 - DETALJREGULERINGSPLAN FOR FISKEHUSVEGEN VEGSERVICEANLEGG MCDONALDS - MESTA - TOMTA

Saksbehandler: Ingvild Jokstad	Arkiv: REGL 201102C
<b>Saksnr.: Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
50/24 Plan- og miljøutvalget	10.09.2024
127/24 Kommunestyret	26.09.2024

#### Vedlegg:

- Plankart R01-F6, revidert 11.06.2024
- Planbestemmelser, datert 03.09.2024
- Planbeskrivelse, datert 23.08.2024
- Illustrasjonsplan full utnytting, 02-03 F4, revidert 14.08.24
- Illustrasjonsplan redusert utnytting, 02-05 F1, revidert 14.08.24
- Notat innkomne merknader off ettersyn, datert 21.05.2024
- Epost fra Innlandet fylkeskommune datert 26.08.2024
- Tilbakemelding- anmodning om å trekke innsigelse – Statens vegvesen datert 03.09.24

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- ROS-analyse, datert 22.01.2024
- Notat RIG01 Områdestabilitet, datert 09.10.2023
- Notat Flomvurdering 2023-12-07, datert 07.12.2023
- Notat Vann, avløp og overvann, datert 19.10.2023
- Oversiktsplan, Vann, avløp og overvann, datert 17.10.2023
- Innkomne merknader, datert 03.10.2023
- Innspill 1 fra Statens vegvesen etter Regionalt planforum, epost datert 27.11.2023
- Innspill 2 fra Statens vegvesen etter Regionalt planforum, epost datert 29.11.2023

#### Forslag til innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Fiskhusvegen vegserviceanlegg, PLANID 202302, med planbestemmelser datert 03.09.2024 og plankart sist revidert 11.06.2024.

2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

## **Sammendrag:**

Reguleringsplan for Fiskehusvegen vegserviceanlegg legger til rette for kombinert formål bevertning og vegserviceanlegg med tilhørende parkering og vegservice ved E6/Granrudmoen-krysset. Det planlegges for en restaurant med hurtigmat, med innendørs servering og «drive-thru», samt tilhørende parkering for gjester. Det tilrettelegges for forflytningshemmede og ladestasjoner på nærmere angitte plasser.

Planforslaget er endret på bakgrunn av innspill og innsigelser ved offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas med endringer gjort etter offentlig ettersyn.

## **Saksutredning:**

### **FORSLAGSTILLER**

Planforslaget til detaljregulering for Fiskehusvegen vegserviceanlegg er mottatt fra Food Folk Norge AS. Planen er utarbeidet av Structor Lillehammer AS.

### **FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Hensikten med reguleringen, slik det fremgår av planbeskrivelsen, er å legge til rette for etablering av en restaurant for hurtigmat ved E6 / Granrudmoen-krysset i Øyer kommune. Hovedvirksomhet på området vil være matservering samt bestilling og utlevering av mat til biler, såkalt «drive-thru», samt parkeringsplasser og ladestasjoner.

### **FORHOLD TIL OVERODNA PLANER**

Planforslaget (bevertning og vegservice) er i strid med overordna plan - områdeplan for Øyer sentrum.

Planforslaget er i kommunedelplan for Øyer sør for perioden 2006-2015, vedtatt 31.05.2007, avsatt til forretning, kontor og industri. Det er tillatt med plasskrevende varer, håndverksbedrifter, annen næring og vaktmesterbolig knyttet til næringsformålet. Kommunedelplanen er under revisjon.

Innenfor planområdet er kommunedelplan for Øyer sør erstattet med områdeplan for Øyer sentrum, planID 201102, vedtatt 21.03.2013. Her er planområdet avsatt til kombinert formål forretning/kontor/industri, samt veg. Planområdet vil erstatte mindre deler av reguleringsplan for E6 Granrudmoen-Tingberg, planID 508. Med erstatte betyr i denne sammenhengen å inkludere formål fra gjeldende regulering, for å sikre sammenhenger og nødvendige rekkefølgebestemmelser.

I områdeplan for Øyer sentrum er det i pkt. 2.1 angitt at det ikke skal settes i verk tiltak nevnt i PBL § 20-1 og § 20-2, før området inngår i en detaljplan.

### **1. GANGS BEHANDLING OG MERKNADER**

Planforslaget ble første gang behandlet av plan- og miljøutvalget den 13.02.2024, sak 8/24. Plan- og miljøutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 04.03.2024 til 15.04.2024. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 7 merknader hvorav én innsigelse fra Statens vegvesen og én teknisk innsigelse fra Innlandet Fylkeskommune. Hovedtrekkene i merknadene er av plankonsulenten referert og kommentert i eget vedlegg. Merknadene fra henholdsvis Statens vegvesen og Innlandet fylkeskommune er ytterligere referert og kommentert i saksutredningen.

<b>Avsender: Statens vegvesen</b>	
Hovedinnhold	Kommentarer
<p><b>Innsigelse</b> til manglende sikring av avtale om bruk av arealer mellom byggegrense og veg langs påkjøringsrampe/E6. Opplyser at innsigelsen kan løses ved at det innarbeides rekkefølgekrav som sikrer at avtale om bruk av arealene er på plass før det gis igangsettingstillatelse, samt at bestemmelsen pkt 3.2 tilføyes at det kun tillates <i>midlertidig</i> etablering av parkeringsplasser og manøvreringsarealer mellom byggegrensen og påkjøringsrampe til E6. Spesifiserer videre hvilke vilkår som må stå i avtalen.</p>	<p>Arealene Statens vegvesen henviser til, er nå angitt med egen hensynssone-sikringszone H190 på plankart og i planbestemmelsene. Vilkårene for bruk innenfor sonen fremkommer av de reviderte bestemmelsene. Det er presisert at det kun tillates midlertidig etablering av parkeringsplasser og manøvreringsareal. Det er videre inntatt et eget rekkefølgekrav i henhold til Statens vegvesen sin merknad.</p>
<p><b>Felt F/K/I/B/VS og gnr/bnr. 17/1:</b> Viser til at området ikke kan bebygges på grunn av byggegrense mot E6-rampe og at området ofte fylles opp med brøytesnø fra E6-rampa. anbefaler at området tas ut av planen, alternativt at det avklares hva som er hensikten med å innlemme området.</p>	<p>I forbindelse med offentlig ettersyn, er det forelagt 2 alternative skisser for arealbruk knyttet til vegserviceanlegget. I begge skissene er det vist parkering på felt F/K/I/B/VS. Uten tilgang til dette arealet vil det være mulig, men svært begrenset, plass til parkering og manøvrering knyttet til formålet. Kommunedirektøren mener derfor felt F/K/B/I/VS bør være med i planforslaget, selv om disponeringsrett til store deler av dette arealet (og deler av B/VS) krever egen avtale med vegeier. At formålene B og VS er medtatt i kombinasjonen F/K/I/B/VS, er for å sikre at evt. (midlertidig) parkering knyttet til bevertning og vegserviceanlegg er i samsvar med reguleringsformålet.</p>
<p>Gjør oppmerksom på at Statens Vegvesen ikke tillater opplagring av snø/is mot E6-rampa. Statens vegvesen tillater ikke</p>	<p>Tas til etterretning. Dette er inntatt som vilkår. Se tidligere kommentarer.</p>

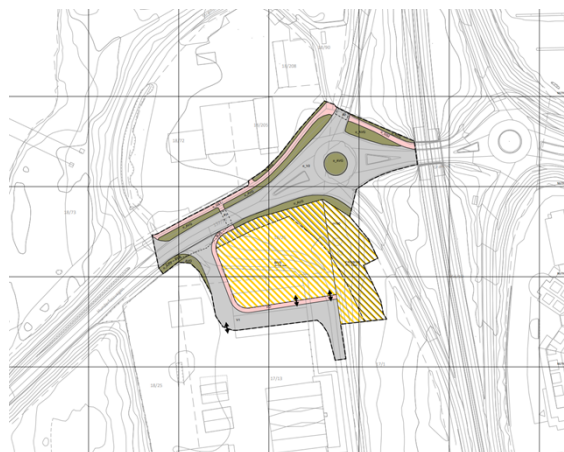
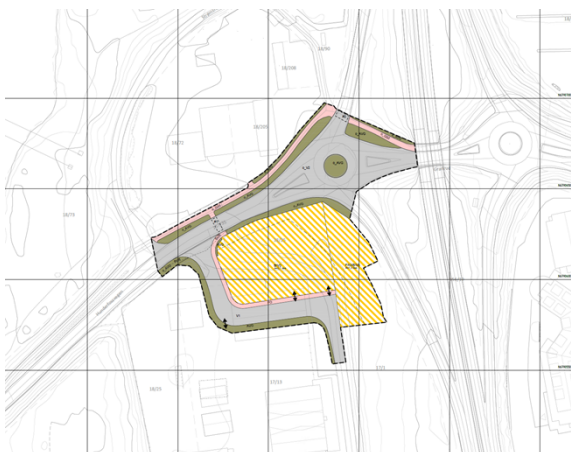
<p>etablering av parkeringsplasser som skal benyttes til ladestasjoner og som er berørt av byggegrense langs vei, uten at det fremkommer hvor disse skal plasseres.</p> <p>Anbefaler i tilfelle et (lavt) vegetasjonsfelt nærmest E6-rampa jf. retningslinjer i gjeldende reguleringsplan.</p>	<p>Ivaretas i gjeldende plan for E6.</p>
<p><b>SYKKELPARKERING</b>  Vurderer at dette ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Anser det helt nødvendig å stille krav til antall plasser, utforming og plassering. Sykkelparkering må sikres med rekkefølgekrav i bestemmelsene (være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bygg).</p>	<p>Tatt delvis til etterretning. Det er i reviderte bestemmelser satt som krav at minst 10 plasser for sykkelparkeringen på B/VS skal være etablert før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen på B/VS og/eller F/K/I/B/VS.</p>
<p><b>Om masteskilt, reklame o.l.:</b>  Påpeker at reklame langs offentlig veg krever tillatelse, og at masteskilt må omsøkes etter veglova § 33. Videre at reklame langs veg reguleres av flere lover og forskrifter, og at man kan trenge tillatelse fra flere myndigheter for oppsetting av en og samme reklame. Antar derfor at det beror på en misforståelse at det i bestemmelsene pkt. 4.1.2 tillates skiltmast med høyde inntil 15 meter. Mener dette ikke er en gyldig bestemmelse som må tas ut. Gjelder også oppsetting av flaggstenger og reklameinstallasjoner, som iht. punkt 3.4 tillates mellom byggegrenser og veg.</p>	<p>Kommunedirektøren er klar over søknadsplikten etter veglova § 33. Bestemmelse 3.4 og 4.1.2, sikrer at slike master kan føres opp i henhold til <b>plan- og bygningsloven</b> og vilkårene for dette. Kommunedirektøren mener det av den grunn er nødvendig å opprettholde disse bestemmelsene. Det presiseres i de reviderte bestemmelsene at reklameskilt eller tilsvarende innretning langs offentlig veg er søknadspliktig tiltak etter veglova § 33.</p>

<b>Avsender: Innlandet fylkeskommune</b>	
Hovedinnhold	Kommentarer
<p><b>Teknisk innsigelse til krysning av fylkesvegen:</b> Fylkeskommunen er ikke enige i de trafikale vurderingene som er gjort. Mener:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Det foreslåtte gangfeltet må flyttes nærmere rundkjøringa</li> <li>b) Det må foretas ytterligere fartsreducerende tiltak ved gangfeltet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Etter nærmere dialog med fylkeskommunen har man kommet til en minnelig løsning der gangfeltet er flyttet noe nærmere rundkjøringa.</li> <li>b) Tas til etterretning. Bestemmelsene er supplert og det er satt som krav at gangfeltet skal være opphøyet og belyst.</li> </ul>

<p><b>Om byggegrense, samt om reklameskilt:</b> Anfører at det må være en god begrunnelse for at man skal kunne akseptere bruk av arealer som er i strid med hensynet bak byggegrensa. Har innvendinger til bruk av arealene mellom veg og byggegrense som gjelder sikthindring, blending av kjørende på fylkesvegen, areal til snøopplag og eventuelle framtidige behov langs vege. Viser for øvrig til søknadsplikt for flaggstenger og reklameskilt etter veglova § 33 på samme måte som Statens vegvesen.</p>	<p>Tas til etterretning. Illustrasjonsplanen, plankartet og bestemmelser er revidert etter offentlig ettersyn. Revidert illustrasjonsplan viser at det er mulig å etablere parkering som ikke er i konflikt med angitte byggegrenser. Det gir utbygger lite handlingsrom siden tomten er liten, men dette er kjent og avklart som tilstrekkelig med tiltakshaver.</p> <p>Se for øvrig kommentarer til Statens vegvesen sitt innspill.</p>
<p><b>Om godkjenning av tiltak på fylkesvegen:</b> Presiserer at alle tiltak som berører fylkesveg skal utføres iht gjeldende vegnormal N100, at fylkeskommunen skal godkjenne byggeplaner for dette og få disse oversendt i god tid før gjennomføring. Ber om at dette sikres i bestemmelsene.</p>	<p>Tas til etterretning. Bestemmelsene er supplert.</p>
<p><b>Overvann</b> Overvann må ivaretas innenfor planområdet og ikke ledes ut i fylkesvegens overvannsystem uten at det foreligger avtale med fylkeskommunen.</p>	<p>Tas til etterretning. Bestemmelsene er supplert.</p>

### Endringer i plankartet

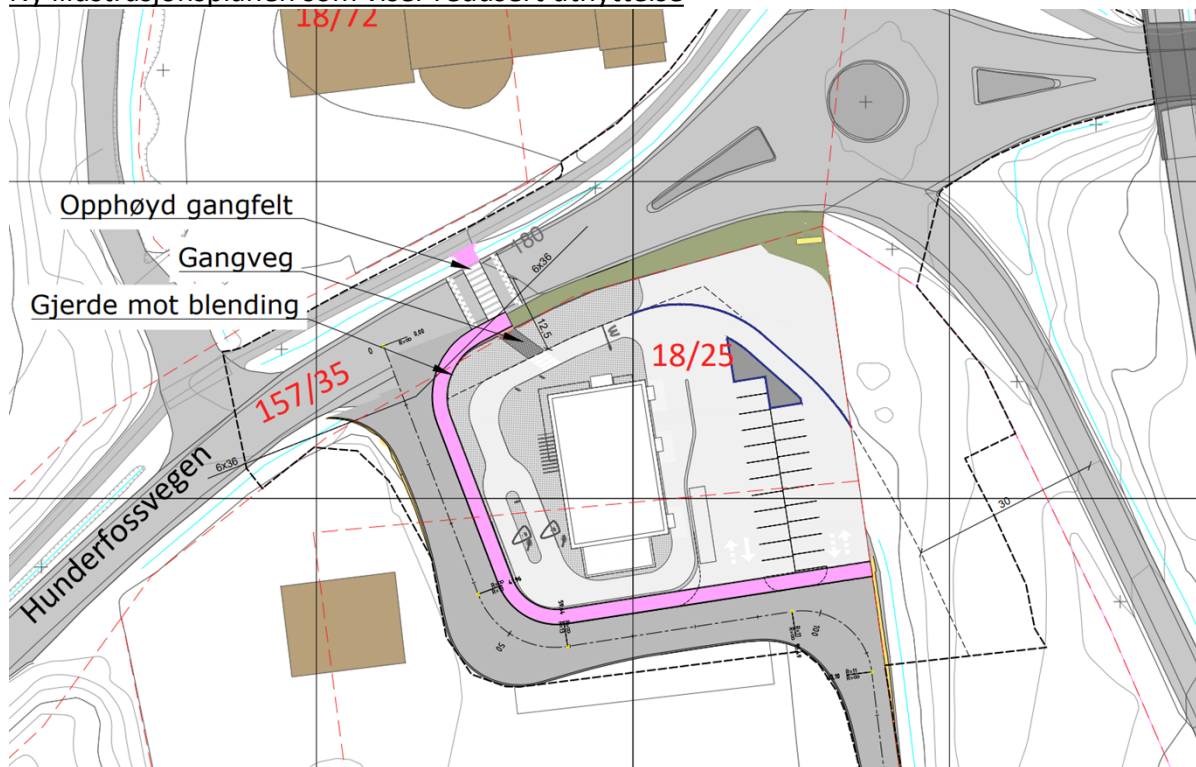
Nytt plankart vises til høyre.



- Øst-vestgående del av V1 er forskjøvet ca 3 meter sørover. Området som tidligere var vist til annen veggrunn brukes til formål kjøreveg.

- Gangfeltet over fylkesvegen som vises som bestemmelsesområde #1, er flyttet noe østover.
- Planen er utvidet noe sørvestover i forhold til varslet plangrense, men forholder seg til samme eiendommer og hjemmelshavere som tidligere.
- Det er satt av en egen hensynssone - sikringszone H190 som dekker areal utenfor angitte byggegrenser.

#### Ny illustrasjonsplanen som viser redusert utnyttelse



Forslagstiller er anmodet om å vise utnyttning av arealer som ikke utfordrer byggegrensene, det vil si arealer som ikke dekkes av sikringszone H190 og som vil kreve egen avtale med vegeier. Vedlagt illustrasjonsplan 02-05 F1 viser plassering av restaurantbygg, drive-thru og 22 ordinære parkeringsplasser. HC-plasser, ladeplasser, og snøopplag fremgår ikke av illustrasjonsplanen. Av vedlagt illustrasjonsplan fremstår handlingsrommet som begrenset, men mulig å løse uten å utfordre byggegrensene.

#### Endringer i planbestemmelser

- **Parkering og trafikk 3.2.** Bestemmelsen er bearbeidet. Nærmere vilkår for bruk av arealer som berører byggegrensen er flyttet og er inntatt i ny bestemmelse **sikringszone 7.1**
- **Flaggstenger og reklameinstallasjoner 3.4.** Bestemmelsen er bearbeidet. Det vises nå til søknadsplikten eller veglova § 33.
- **Byggesak og dokumentasjon 3.6.** Bestemmelsen er supplert med krav til massehåndteringsplan som også skal omfatte eventuelle tiltak mot spredning av plantesykdommer.

- **Bestemmelsesområde 8.1.** (tidligere 7.1). Gjelder gangfelt over fylkesvegen. Bestemmelsen er supplert med at gangfeltet skal være opphøyet og belyst.
- **Rekkefølgebestemmelse 9.1** (tidligere 8.1). Bestemmelsen er supplert slik at det nå er stilt krav til antall sykkelplasser og hvor/når disse skal være etablert.
- **Rekkefølgebestemmelse 9.4** (tidligere 8.4). Bestemmelsen er supplert for å omhandle håndtering av overvann.
- **Rekkefølgebestemmelse 9.6** (erstatte delvis 3.2). Bestemmelsen er ny. Definerer når avtale med vegeiere må være på plass.
- **Rekkefølgebestemmelse 9.7.** bestemmelsen er ny. Alle tiltak som berører fylkesveg skal utføres iht gjeldende vegnormal N100, og byggeplaner for disse skal forelegges fylkeskommunen for godkjenning før gjennomføring.

#### Endringer i planbeskrivelse

Planbeskrivelsen er oppdatert som følge av endringer i plankart og planbestemmelser.

#### INNSIGELSER

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det innsigelse fra Statens vegvesen og fra Innlandet fylkeskommune. Kommunedirektøren har tatt innsigelsene til følge, og sendt forslag til endrede illustrasjonsplaner, bestemmelser og plankart over til Statens vegvesen og fylkeskommunen for gjennomsyn før sluttbehandling. Svar fra Statens vegvesen datert 03.09.2024 og fra Innlandet fylkeskommune datert 28.08.2024 ligger vedlagt.

Statens vegvesen signaliserer at de er åpne for å frafalle innsigelsen med bakgrunn i det oppdaterte planmaterialet, men forutsetter at punkt 7.1 og punkt 9.6 endres i tråd med deres forslag i dette brevet, og at det innarbeides et nytt punkt som angir byggegrense langs E6. Punktet 7.1 er endret og byggegrense angitt innunder punkt 7.1.

Ved eventuelt bortfall av arealet berørt av byggegrensen på eiendommen (ref. punkt 9.6), må parkerings- og manøvreringsareal løses innenfor formålet som ikke blir berørt av byggegrensen på eiendommen, eller det må inngås avtaler med nærliggende eiendommer egnet til dette formålet. Planen stiller ikke krav til min. antall parkeringer.

Innlandet Fylkeskommune er tilfreds med justert planforslag, og kan trekke innsigelsen dersom reguleringsplanen vedtas slik de er forespeilet.

Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

#### LOVHJEMLER

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

#### **Vurdering:**

Endringene som er gjort etter offentlig ettersyn synes ikke å gå utover rammene i planforslaget som lå ute til høring og offentlig ettersyn. Med bakgrunn i redegjørelser ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at detaljplanen vedtas.

**Kommunedirektørens forslag til innstilling:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Fiskhusvegen vegserviceanlegg, PLANID 202302, med planbestemmelser datert 03.09.2024 og plankart sist revidert 11.06.2024.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Åsmund Sandvik  
Kommunedirektør

Ingvild Jokstad

**Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 10.09.2024 sak 50/24**

**Behandling:**

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt med 6 stemmer (2 Ap, 1 H, Marthe Lang-Ree, 1 Sp, 1 SV).

**Plan- og miljøutvalgets innstilling:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Fiskhusvegen vegserviceanlegg, PLANID 202302, med planbestemmelser datert 03.09.2024 og plankart sist revidert 11.06.2024.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

**Behandling/vedtak i Kommunestyret den 26.09.2024 sak 127/24**

**Behandling:**

Roar Øien (H) stilte spørsmål om sin habilitet som styreleder i selskapet som er søker. Roar Øien fratrådte. Ordføreren fremmet forslag om at Roar Øien erklæres inhabil i henhold til forvaltningsloven § 6, 1.ledd. Ordføreren forslag ble enstemmig vedtatt. Terje Moheim tiltrådte som varamedlem.

*Plan- og miljøutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.*

**Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Fiskhusvegen vegserviceanlegg, PLANID 202302, med planbestemmelser datert 03.09.2024 og plankart sist revidert 11.06.2024.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.



Roar Øien tiltrådte. Terje Moheim fratrådte.