
BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR**Fiskehusvegen vegserviceanlegg****Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 18.10.2023**

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 1811 - Forretning/kontor/industri (F/K/I)*

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

- *Sosi 2010 - Veg (V)*
- *Sosi 2012 - Fortau (FO)*
- *Sosi 2019 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG)*

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**.

Parkeringsplasser tillates etablert mellom byggegrenser og veg.

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

3.3 Overvannshåndtering

Tretrinsstrategien for håndtering av overvann skal legges til grunn. Løsninger vist i medfølgende overvannsplan skal legges til grunn for overvannshåndtering.

3.4 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. Slike anlegg kan plasseres utenfor regulert byggegrense. Anleggene skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel.

3.5 Flaggstenger og reklameinstallasjoner

Oppsetting av flaggstenger og belyste skilt (for reklame ol.) tillates, også mellom byggegrenser og veg. Tiltak som berører offentlige vegger skal forelegges berørte vegeiere for uttalelse.

3.6 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.

3.7 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 byggegropp, skråninger/fyllinger, vegger, parkeringsplasser og ledningstraséer (inngrepssone). 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. Eventuelt forurensede masser skal fraktes til godkjent mottak.

Før det kan gis igangettingstillatelse skal det foreligge plan for sikring av byggeplass og sikkerhet på gangveger/skoleveger under anleggsperioden.

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.

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 100%. Selve restaurantbygget kan utgjøre inntil 540 m2 BYA.

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

Det tillates skiltmast med høyde inntil 15 meter, med lyssatt skilt i størrelse ca 3,5 x 3,5 meter.

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 Forretning/kontor/industri (F/K/I):

På arealet kan det oppføres bygninger for forretning for plasskrevende varer, kontor, industri, håndverksbedrifter eller annen næringsvirksomhet. 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 skal benyttes til adkomstveg (Fiskehusvegen).

5.2 Fortau (FO)

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

5.3 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.

5.4 Avkjørsler

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

6 Frisikt

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 kjørebanelivå mellom frisiktlinjer og tilstøtende samferdselsformål.

7 Rekkefølgebestemmelser

Fiskehusvegen (**V**) med fortau (**FO**) som vist på plankartet skal være etablert før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på B/VS.