

LUNNER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR

**ROSHOV
ROA**

BESKRIVELSE OG REGULERINGSBESTEMMELSER.

**INTERCONSULT AS
RINGERIKE, 04.02.98**

EGENGODKJENT AV KOMMUNESTYRET I K-SAK 41/98 AV 28.05.98

GJELDENDE PLAN

REGULERINGSPLAN FOR ROSHOV

PLANBESKRIVELSE

Lokalisering

Området inngår i kommunedelplan for Roa. Det ligger syd i Roa tettsted som er kommunesenter.

Planprosessen

Varsel om oppstart av planleggingen ble annonsert i avisene «Hadeland» og «Oppland Arbeiderblad» i juni 1997. Planen omfatter deler av tidligere annonsert plan for Roa senter.

Planforslaget er utarbeidet av Interconsult AS, i nær kontakt med teknisk etat i kommunen. Planen ble drøftet i planmøte hos Oppland fylkeskommune 13.01.98.

Arealdisponering

Hele planområdet etter Planutvalgets vedtak utgjør i alt ca. 140 daa fordelt på:

Boliger	15,2 daa
Forretning	13,9 daa
Industri/lager	13,9 daa
Blandet formål forretning/offentlig	16,2 daa
Blandet formål bolig/forretning	6,1 daa
Blandet formål industri/offentlig	18,3 daa
Landbruk	35,6 daa
Offentlige trafikkområder	19,6 daa
Friområder/lek	7,5 daa
Felles atkomst	1,2 daa
Spesialområde bevaring	2,2 daa
<u>Spesialområde parkbelte industri</u>	<u>4,0 daa</u>
<u>Sum</u>	<u>153,7 daa</u>

Boliger

Det er regulert til eneboliger, i alt 14 stk. Tett-lavbebyggelse vil også kunne bygges innenfor dette formålet.

Eneboligtomtene varierer i størrelser fra 0,75-1,5 daa. Utnyttelsen for disse tomtene er satt til BYA=25%.

Andre byggeområder

Foruten boliger er det innen planområdet avsatt områder for forretninger, industri/lager, industri/offentlig, forretning/offentlig og bolig/forretning.

Forretningsområdene er områder som i dag kan sies å tilhøre dagens tendens til senterdannelse. Områdene bolig/forretning er i dag boliger som ligger slik til at de kan kunne inngå i en senterbebyggelse, dersom eierne nå eller en gang i framtiden selv vil det.

Området forretning/offentlig (BL1) er et område som Statens vegvesen eier med tanke på å bygge vegstasjon og biltilsyn. Området industri/offentlig (BL4) finnes det ingen konkrete planer for. Området er av den grunn ikke inndelt i tomter, men dette kan skje etter behandling. Område for industri/lager (I1) er vurdert på linje med ovennevnte områder.

Landbruksområder

Landbruksområdene vil som følge av planen bli sikret mot omdisponering. Eventuell opphevelse av dette vil kreve omregulering.

Trafikkområder

Hovedatkomstene er fra gamle Hadelandsvegen med felles samleveger. En har tatt utgangspunkt i ny rundkjøring ved Hadelandsvegen ved Shellstasjonen.

De øverste tomtene i felt B3 har atkomst direkte fra Roalinna p.g.a. terrengforholdene. Samlevegen bygges med 5 meter kjørefelt for samleveger med totalt 8 meter bredde til boliger og 9 meter bredde til industriområde. Snuplasser i endene. Det er anlagt langsgående gang-/sykkelveg langs samleveg forbi området BL1. I boligområdet er det liten trafikk og lite tungtrafikk.

Forøvrig er det lagt gang-/sykkelveg og turstier som binder områdene sammen. Dagens fellesatkomst til boliger i område BL3 er omregulert til gang-/sykkelveg som er kjørbær for oppsitterne.

I tilknytning til Roa stasjon har en utvidet eksisterende parkeringsplass. De deler av Roa stasjon som har bebyggelse inngår i planen.

For å holde mulighetene åpne for å kunne knytte sammen det viste vegnettet med områdene nord for planområdet, har en lagt inn veg ut mot gnr/bnr 59/27.

Friområder

Innimellom byggeområdene er det lagt inn soner med friområder m.h.t. å gi rom rundt tomtene og ta vare på vegetasjon innen planområdet. Friområdene er sammenhengende med passasjer til vegnettet og omkringliggende landbruksområder. I friområdene er det mulighet for å etablere lekeplasser.

Spesialområder

Dette gjelder en gammel gravhaug med tilhørende vernesone og parkbelter i industriområdene.

Fellesområder

Gjelder fellesatkomster.

Tekniske anlegg

Ledningsanlegg knyttes til hovedledningene i området. De skal bygges på konvensjonell måte, hovedsakelig lagt i veg med stikkledninger inn på hver tomt. Takvann fra boliger kan ivaretas på tomta.