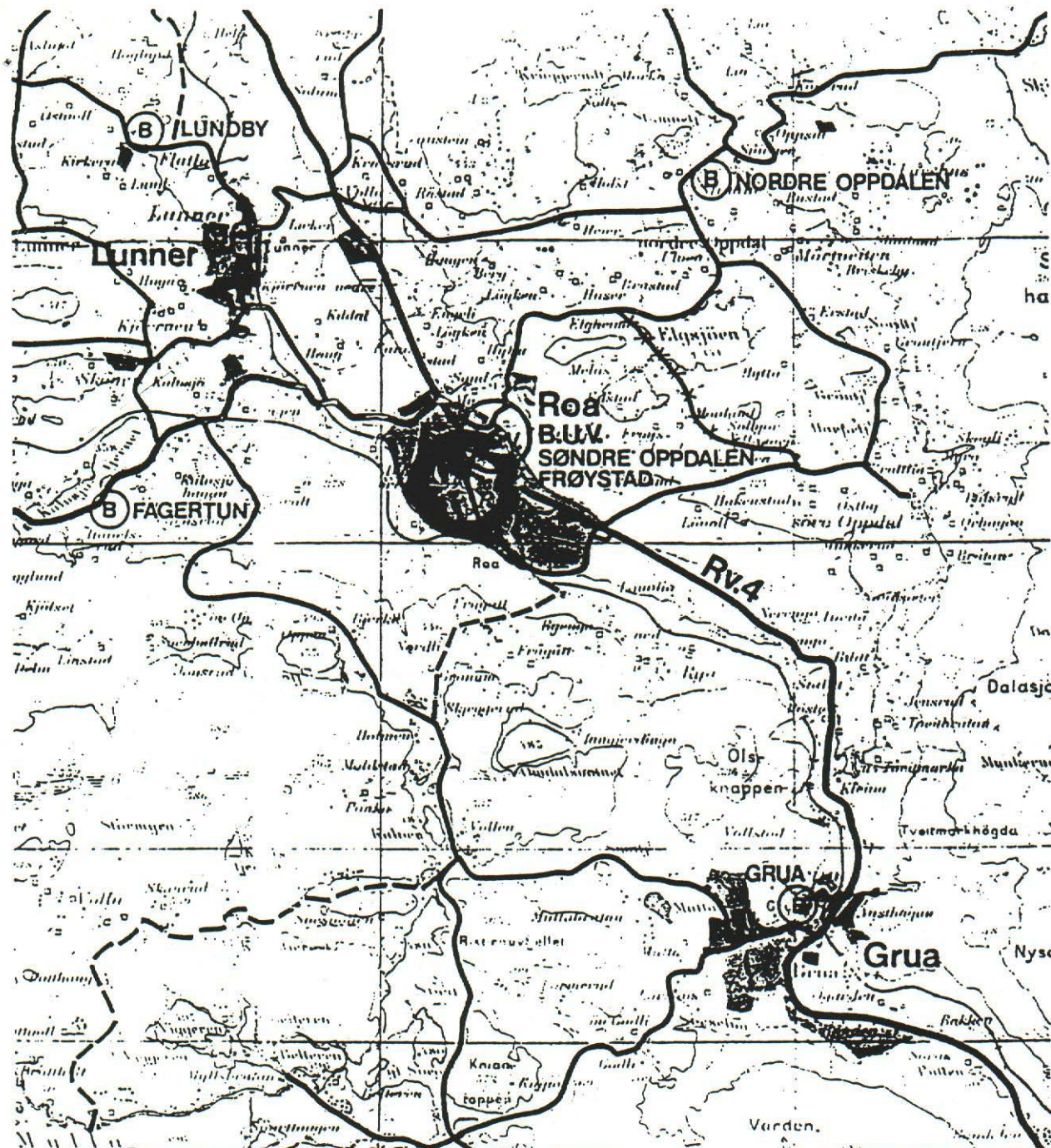




LUNNER KOM- MUNE

ROA SEN- TRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER OG BESKRIVELSE TIL REGULERINGS-
PLAN FOR ROA SENTRUM

ARKITIM - 6. MARS 1985 - HAMAR
SISTE REV. ETTER B.SAK 251/8

03 03. 86

LUNNER KOMMUNE.

BESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR ROA SENTRUM.

Planens omfang.

vest
Planområdet er ca 400 da stort og avgrenses mot nord og vest av Roa nord-planen. Mot sørøst av NSB, mot øst av grense for landbruksarealet til eiendommen Frøshaug og mot nord-øst av nåv. Rv. 4.

Planens utforming.

Det aller meste innen planområdet er allerede utbygget. Utbyggingen har i hovedsak basert seg på en reguleringsplan fra 1962, dog med visse avvik. Kjørevegforbindelsen over Sagbråten og nordover til det som nå er kalt Roa nord er ikke bygget. Likeens er det som var planlagt av byggeområder og veger sør-sørvestover på det som nå er lagt ut som forretningsarealer i sentrum og på eiendommen Frøshaugs jorder, ikke bygget.

Det foreliggende planforslag følger utbyggingsprinsippene som ble utformet i disposisjonsplanen over Roa. Disposisjonsplanen ble vedtatt av kommunestyret i 1979.

Generalplanen, stadfestet i 1982, er i hovedtrekk lik disposisjonsplanen. De foreslåtte boligområdene på Frøshaug ble tatt ut av planen ved Miljøvern-departementets stadfesting.

Arronderingen av byggeområdene i planforslaget følger grensene for jordbruks-arealene.

En har søkt å tilpasse seg den eksisterende bebyggelse og prøvd å unngå de store konfliktskapende inngrep.

Det viktigste som skjer i planen er tilrettelegging for et nytt handels- og servicesenter i Roa.

Byggeområder.

Ved Kolstad - B 10 - er det tegnet inn noen boligtomter, tidligere regulert, men ikke ferdig utbygget. Det er avsatt plass, 02., til trygdeboliger ved friområde F 1.

I planområdets østre del er det avsatt plass til 5 nye boligtomter, B 14 - 15 og 16. Det er avsatt ei ny tomt i B 1.

Sjølve sentrum blir kommentert spesielt.

Utover dette er det ikke avsatt tomter til andre bygg.

Friområder.

Det er lagt inn et nytt friområde til lek, F 1. Friområdene langs Vigga er tenkt som parkmessige anlegg.

Innen friområde F2 er det etablert barnepark. I planen er denne bruken av området foreslått opprettholdt.

Veger.

Roalinna, Fv. E 19 opp til stasjon er justert noe m.h.t. vegbredde og plassering i terreng, og det er planlagt gangveg/fortau langs denne fra sentrumsområdet og oppover mot stasjonen.

Krysset mellom Fv. E 19 og vegen fra Blåsbort/Nordlia er i dag et vanskelig punkt. Dette krysset er tenkt endret noe for å bedre stigningsforholdene og svingradien.

Vegen innover til Blåsbort/Nordlia er de første 130 metre vist med 8 m regulert bredde, de øvrige veger til Blåsbort og Nordlia er regulert til 6 m. bredde. Eiendomsforhold og dels terreng gjør det vanskelig å få regulert inn en bredere veg. Kjørebanelen blir her 3 m (3,5 m med skuldre), det er derfor vist møteplasser med ca 150 m avstand.

Vegene på Sagbråten og Mellerud er vist med 8 m regulert bredde, tilsvarende forholdene i dag.

Atkomstveger til boliggrupper er vist som kommunale veger der det er mulig å få lagt inn snuplass.

Uten mulighet for snuplass må atkomstvegene reguleres til privat felles- atkomst.

De viktigste gang- og sykkelvegene blir forbindelsen fra Rådhuset, forbi skoletomt, barnehage og gjennom sentrum og gangforbindelsen opp mot Roa stasjon.

Tilknytningen til Roa nord vil skje via gangveg helt øverst ved Midtlia og over bekken nede ved Sagbråten.

Innen de eksisterende boligområdene må myke og harde trafikanter leve side om side. Tverrforbindelser mellom Nordlia og Mellerud kan vanskelig løses med gang/sykkelveger med akseptabel stigning. Det er regulert inn striper med friområder som må tjene som stiforbindelser.

Sentrumsområdet.

Planleggingen av det nye området for handel og service må sees på som den viktigste oppgaven innen planområdet.

Planleggingen er i samsvar med generalplanens forutsetninger.

Hovedideen er å planlegge et bilfritt handelssentrum, det vil da være naturlig å knytte seg til hoved gang/sykkelvegen som vil gå gjennom hele Roa fra Rådhuset og sørover.

Deler av sentrum vil ikke bli mulig å få helt bilfritt. Ved forretningene langs Fv. E 19 (Roalinna) må det anlegges fortau.

Parkeringsplassene som skal betjene sentrum er lagt slik i forhold til forretning arealene at de samtidig kan tjene som atkomst for varelevering.

For å kunne utnytte områdene best mulig kreves det at Vigga legges om og senkes. Området bør undersøkes m.h.t. grunnforholdene. Videre må deler av området fylles opp til det nivå som er pr. i dag på den oppfyllinga som er gjort ved den påbegynte utbygginga av vegen forbi Munkeud, (59/170).

Dette er arbeider som må påbegynnes så snart råd er. Massene må få tid til å sette seg, det samme gjelder oppfylte masser.

Vigga og friområdene langs elva må sees på som en ressurs og behandles deretter. Tanken er at friområdene får en parkmessig behandling og vil bety et pluss for sentrumsområdene.

For å knytte bensinstasjonen og handelslaget sammen med de øvrige forretningene må det lages en form for lokk over Vigga.

I reguleringsplanen har vi regulert inn gang/sykkelvegen, det øvrige torgområdet er ikke regulert inn. Avgrensningen er vist som byggegrenser.

3.

Det er ikke tatt stilling til hvordan utbygginga av området skal gjennomføres. Utbygginga vil kreve et utstrakt samarbeid mellom kommunen og aktuelle utbyggere.

Kommunen må være villig til å investere en god del i klargjøringa av området. Den fysiske utforminga av området vil så måtte bli en sak hvor kommunen og utbyggerne samarbeider, og det vil også gjelde de praktiske løsningene på eiendomsforhold og avtaler f.eks. angående fellesareal som torget.

Arkitim	06.03.1985
Rev.	11.04.1985
Rev.	03.03.1986