

**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.