



ADRESSE Ola Roald AS Arkitektur
Øvre Langgate 50 – Tønsberg
Øvre Slottsgate 7 – Oslo
Pb. 274 Sentrum, 3101 Tønsberg

TELEFON 33316471

E-POST firmapost@olaroald.no

WWW olaroald.no

PLANBESKRIVELSE

FOR DETALJREGULERING AV KILDAL OMSORGSSENTER
PLANID 0533-2017-0001

DATO: 13.03.2017



// INNHOLD

KAP. 1 // SAMMENDRAG.....	4
KAP. 2 // BAKGRUNN.....	4
2.1 HENSIKTEN MED PLANEN.....	4
2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD	4
2.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN.....	4
2.4 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING	5
KAP. 3 // PLANPROSESSEN	5
3.1 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART.....	5
KAP. 4 // PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
4.1 OVERORDNEDE PLANER	5
4.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER.....	6
4.3 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER	6
KAP. 5 // BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	6
5.1 BELIGGENHET OG AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET.....	6
5.2 DAGENS AREALBRUK.....	6
5.3 STEDETS KARAKTER.....	7
5.4 NATURVERDIER.....	7
5.5 KOLLEKTIVTRAFIKK.....	7
5.6 BARNS INTERESSER	7
5.7 SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	8
5.8 NÆRING	8
5.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR	8
5.10 GRUNNFORHOLD.....	8
5.11 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)	9
KAP. 6 // BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	10
6.1 PLANLAGT AREALBRUK	10
6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL.....	11
6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING	12
6.4 BYMILJØ.....	13
6.5 BOLIGKVALITET	13
6.6 PARKERING.....	14
6.7 TRAFIKKLØSNING	15
6.8 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG	15
6.1 UTEOPPHOLDSAREAL.....	15
6.2 ENERGI OG MILJØ	16
6.3 BEVARING NATURMILJØ	16
6.4 UNIVERSELL UTFORMING.....	16
6.5 PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT.....	17
6.6 PLAN FOR AVFALLSHENTING	17



6.7 AVBØTENDE TILTAK/ LØSNINGER ROS.....	18
6.8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	18
KAP. 7 // KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	18
7.1 OVERORDNEDE PLANER	18
7.2 LANDSKAP	19
7.3 BYFORM OG ESTETIKK	19
7.4 NATURMANGFOLD.....	20
7.5 TRAFIKKFORHOLD.....	21
7.6 SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	21
7.7 ENERGIBEHOV - ENERGIFORBRUK.....	21
7.8 NÆRINGSINTERESSER	21
7.9 ROS	22
7.10 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	23
7.11 MOTSTRIDENDE INTERESSER.....	23
7.12 AVVEINING AV VIRKNINGER	23
KAP. 8 // INNKOMNE INNSPILL.....	23
8.1 MERKNADER.....	23

Vedlegg:

Plankart 10.03.2017
Bestemmelser 10.03.2017

1. Illustrasjonsplan
2. Illustrasjoner
3. ROS-analyse
4. Vannlinjeberegning for Vigga (17.02.2017, Asplan Viak AS)
- Med 3 vedlegg
5. Støyvurdering Roa omsorgsboliger (07.02.2017, Asplan Viak AS)
6. Roa omsorgsboliger – geotekniske vurderinger (17.02.2017, Norconsult AS)
7. Avisannonse
8. Innkomne merknader
9. Liste over varslede instanser



KAP. 1 // SAMMENDRAG

Lunner kommune har inngått OPS avtale med Roa omsorgsboliger AS om bygging av nye omsorgsboliger med dagsenter på Roa. Ola Roald AS Arkitektur fremmer reguleringsplan for forslaget. I tillegg til omsorgsboligene, inkluderer også planen parkområdet rundt Vigga og Kildalbygget. Det har blitt utført et skisseprosjekt for bebyggelsen i forbindelse med konkurransen om Kildal omsorgssenter. Bebyggelsen er plassert mot vest på tomte, slik at det blir plass til en offentlig park mot Hadelandsvegen. Mot Roalinna er det besøkparkerings og adkomst. Tomtens helning er utnyttet slik at bygget er organisert i to etasjer, med en underetasje på byggets nordre fløy. På denne måten får man parkering under den nordre delen. Byggets atriumsform gir en skjermet indre hage.

Gjennom ROS-analysen kommer det fram at det må gjøres avbøtende tiltak for flom, støy og trafikksikkerhet. Planen må også ivareta naturmangfoldet i og langs Vigga.

Reguleringsplanforslaget muliggjør at Kildalbygget beholdes. Planen legger til rette for opparbeidelse av en park med opphold langs elva. Det skal etableres et nytt fortau langs Roalinna, noe som krever breddeutvidelse av Vigga bru. Planforslaget vil påvirke bymiljøet og senterstrukturen, og må derfor være i overensstemmelse med stedsutviklingsanalyse for Roa.

KAP. 2 // BAKGRUNN

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Prosjektet har bakgrunn i en konkurranse utlyst av Lunner kommune med hensikt å inngå et OPS-samarbeid om nye omsorgsboliger på Roa. Betonmast, sammen med Ola Roald AS Arkitektur, ble tildelt kontrakten og vil i tillegg til å prosjektere og bygge også utføre ny detaljregulering for området. Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for utbygging av omsorgsboliger, med tilhørende dagsenter og base for hjemmetjeneste.

Det planlegges 24 omsorgsboliger samlet rundt et felles atrium. Det planlegges besøkparkerings og område for henting/levering øst for bygget med adkomst fra Roalinna. Ansattparkering planlegges i P-kjeller i byggets underetasje. Viktige temaer i arbeidet med bygget har blant annet vært å tilpasse bygget til det skrånende terrenget, samt å skape et bygg som både er kompakt og skjermet, men samtidig luftig og åpent. Dette oppnås ved hjelp av atriumsformen, som gir en kompakt bebyggelse med en skjermet indre hage. Siktlinjer og gjennomsyn i bygget gir likevel en luftighet og åpenhet som ivaretar gode utsikts- og lysforhold både i de private boligene og i fellesområdene.

2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagsstiller:

Ola Roald As Arkitektur
v/Planfaglig ansvarlig Ingrid Brandstad
e-post: ib@olaroald.no
tlf.: 92 44 20 81

Tiltakshaver:

Betonmast AS
v/Øystein Østermann
e-post: oystein.ostermann@betonmast.no
tlf.: 92493314

Eiendommene gårds- og bruksnummer 59/218 og 59/69 eies av Roa omsorgsboliger AS.

2.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Mangler info. Fylles inn av saksbehandler. Info i blått er sakset inn fra kommunens nettside.

Lokaliseringssaken var oppe til politisk behandling i november 2013 med kommunestyrevedtak 21.11.13 der politikerene har bedt om videre utredning (se status) med ny politisk behandling i april 2014.

Vedtak i lokaliseringssaken for nytt helse og omsorgssenter i Lunner

Kommunestyret vedtok i møte 11.06.15 at Prosjekt 575 Roa Omsorgsboliger med plass til 20 plasser skal gjennomføres som et OPS (offentlig-privat samarbeid).

Lunner kommune ved ordfører har nå signert kontrakt med Norsk Helsehus om bygging av 24 omsorgsboliger på Roa.

9. februar 2017 ble steds- og mulighetsanalysen vedtatt i kommunestyret. Vedtaket innebærer at analysen legges til grunn i arbeidet med områdereguleringsplanen, og at anbefalt handlingsplan skal bearbeides og konkretiseres i det videre arbeidet.

Kommunedelplan for Samfunnsutvikling 2015 – 2018 definerer en utviklingsstrategi for Roa. For å sikre gjennomføring av planen skal det utarbeides en områdereguleringsplan for Roa slik at ønsket utvikling sikres gjennom en juridisk bindende plan. Asplan Viak har gjennomført en mulighetsstudie for utvikling av Roa. Planområdet ligger innenfor området definert som Roas nye sentrum. Grepene gjort i mulighetsstudien har derfor vært veiledende i planarbeidet.

I forbindelse med oppstartsmøtet opplyste kommunen om følgende viktige momenter:

- Kildalkrysset er utpekt som det sentrale midtpunkt/sentrum på Roa i stedsutviklingsprosjektet
- Byggets fasade bør ligge tett på Roalinna for å markere gatestrukturen og for at bygget skal få en sentral plass i gatebildet
- Minimere antall parkeringsplasser ved inngang/langs Roalinna
- Skape trivelig uterom/park mot Roalinna og mot Vigga
- Velge åpne fasader som inviterer inn, mot Vigga og mot Roalinna.
- Ta i bruk vassdraget - enkel tilrettelegging langs Vigga
- Bevare Kildalbygget fordi det markerer krysset og kan bli et sentralt bygg i et framtidig torg
- Grønne tak for fordrøyning av overvann og økt livskvalitet for beboerne

Kommunen har senere gått bort fra kravet om grønne tak, og at bygget skal ligge tett på Roalinna, siden dette bryter med premissene for utlysningen av konkurransen om oppføring av Kildal omsorgssenter.

2.4 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget samsvarer ikke med overordnet plan og kommer inn under konsekvensutredningsforskriften § 3, bokstav b som gjelder planer som skal vurderes nærmere etter vedlegg III. Av punkter i vedlegg III kan tiltaket komme i konflikt med eller berøre:

- a) *områder som er vernet [...] etter naturmangfoldloven*
- d) *en forekomst av en utvalgt eller truet naturtype, verdifull naturtype av verdi A eller B, truet eller prioritert art, eller mot økologisk funksjonsområde for en prioritert art*
- k) *risiko for alvorlige ulykker, ras, skred eller flom*

Vigga (o_N) inngår i planområdet. Elva renner ut i Jarenavatnet som både er vernet som naturreservat (søndre del) og utvalgt naturtype (kalksjø). Elva passerer også Hovstjern naturreservat. Vigga mellom Flatla mølle og Dynna er også kartlagt som en naturtype med verdi B. Det er ikke sannsynlig at tiltaket vil påvirke naturverdier så langt nedstrøms planområdet. Forurensing i anleggsfasen har størst potensiale for negativ påvirkning. Viggas økologiske tilstand må sikres gjennom bestemmelsene.

Planområdet vil bli berørt av flom. Planforslaget vil imidlertid ikke øke risiko for flom eller alvorlige ulykker. Bygget som planlegges må imidlertid sikres mot flom.

Forutsatt at det i planforslaget dokumenteres tiltak for å unngå negativ påvirkning på vassdrag, og at tiltakshaver gjennomfører vannlinjeberegninger av Viggavassdraget for flommer med 1000 års gjentakintervall som grunnlag for et første planforslag, vil Lunner kommune ikke kreve konsekvensutredning. Disse er spesielt utredet i planprosessen, se vedlegg 4 – *Vannlinjeberegning for Vigga* og vedlegg 3. *ROS-analyse*, samt kap. 7.4 *NATURMANGFOLD*

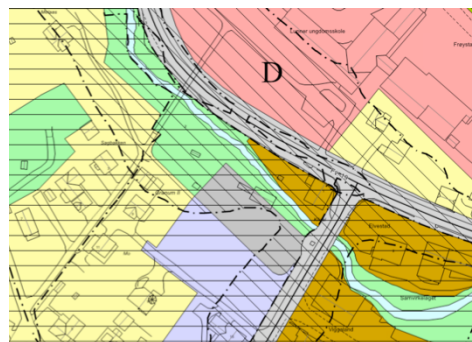
KAP. 3 // PLANPROSESSEN

3.1 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART

Det ble varslet oppstart av planen 9.11.2016, med uttalelsesfrist på 6 uker, til 26.12.2016. Det kom inn 6 merknader til planen. Merknadene er besvart i kap. 8.1 *Merknader*.

KAP. 4 // PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 OVERORDNEDE PLANER



Figur 1 Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2013-2024

Planforslaget samsvarer ikke med overordnet kommuneplan (2013-2024). Der er området regulert til forretning, parkering, grønnstruktur og sentrumsformål. Området ligger innenfor gul støysone.

4.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

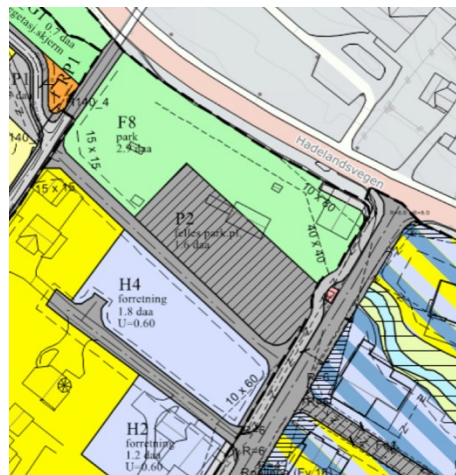
Planforslaget samsvarer ikke med gjeldende reguleringsplan for Roa sentrum (1987). I reguleringsplanen for Roa sentrum er området regulert til parkering, vei, park og forretning, hvor det tillates bebyggelse med tomteutnyttelse på BYA 60 % med maksimal byggehøyde på 2 etasjer.

"Del av Roa sentrum" (2006) regulerer Roalinna og tilstøtende arealer, og vil bli delvis erstattet av ny reguleringsplan. Berørte arealformål er gang- og sykkelvei, kommunalteknisk virksomhet og kjørevei. Tilgrensende arealformål er kontor/forretning, bolig/forretning/kontor og friluftsområde.

4.3 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

Aktuelle overordnede planer og føringer er:

- NVE- sine retningslinjer for flom og skredfare i arealplaner vil være førende grunnet flomproblematikken knyttet til Vigga.
 - Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 er aktuell, ettersom planområdet ligger delvis innenfor gul og rød støysone.
 - *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland* (2016) angir premisser for hvordan Roa skal utvikles for å få en bærekraftig utvikling. Tilknyttet til den regionale plan er det også bestemmelser som angir plassering av handel og bolig, samt størrelse og plassering av uteoppholdsarealer og rekreasjonsområder.
 - *Fylkesmannens forventinger til kommunal planlegging i Oppland*. Dokumentet angir områder som skal hensyntas i planleggingen. Relevante temaer vil besvares gjennom planbeskrivelsen.
- 



Figur 2 Utsnitt av regulerte områder - reguleringsplan for Roa sentrum og del av Roa sentrum.

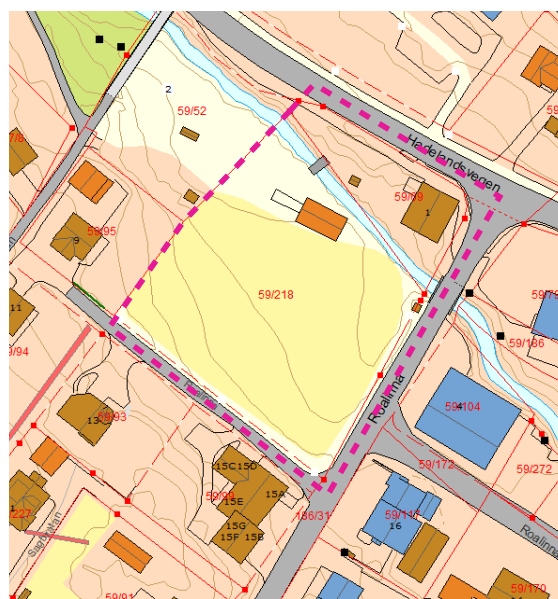
KAP. 5 // BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 BELIGGENHET OG AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter gbnr. 59/2018 samt gbnr. 59/69, og avgrenses av Hadelandsvegen i nord, Roalinna i øst, samt boligbebyggelse i sør og vest, se Figur 3. Planområdet er ca. 6 dekar, og er lokalisert midt mellom handelssentrum og kommunesenteret. Det er kort vei til rv. 4/E16, togstasjonen, samt nærhet til Frøystadtunet med tilrettelagte boliger og dagaktivitetssenter. I tillegg er det kort avstand til ungdomsskole, SFO, barnehage, voksenopplæring og idrettsanlegg, noe som gjør det enkelt å se for seg en utvidet bruk av omsorgssenteret.

5.2 DAGENS AREALBRUK

Gbnr. 59/218 er markert i kommunens kartdatabase som dyrket mark, med svært god jordkvalitet. Området blir brukt til grasdyrking, men er relativt lite som jordbruksareal, og det er omkranset av nærings- og boligbebyggelse. Det er et uthus sør for Vigga. Nord for Vigga ligger Kildalbygget hvor det tidligere har vært butikk. Bygget står tomt i dag. Langs Roalinna ligger det en trafo. Området rundt Vigga er regulert til park, men har ingen særskilt opparbeidelse som park.





Figur 3 Plangrense vist med stiplet linje.

5.3 STEDETS KARAKTER

Planområdet ligger inntil Hadelandsvegen, en viktig trafikkåre i Roa. Langs Hadelandsvegen ligger andre viktige sentrumsfunksjoner, offentlige tjenester og forretninger. Mot sør og vest er det boliger, hovedsakelig eneboliger. De fleste boligene i Roa ligger i det nordøstvendte skrånede terrenget sør for Hadelandsveien. Bebyggelsen langs Hadelandsvegen og i Roalinna er hovedsakelig 2. etg, med enkelte høyere bygg. Bebyggelsen ligger tilbaketrukket fra veien, gjerne med parkering i forkant. Området får derfor preg av et sted som man kjører til, men ikke et sted hvor man beveger seg til fots. Roa har en mengde parkeringsplasser, med 170 p-plasser i kort avstand fra planområdet. Det er store grøntarealer i området, og Vigga renner gjennom planområdet. Vigga er ikke synlig fra veien, og grøntområdene er lite tilrettelagt for ferdsel. Det omkringliggende landskapet er åpent, og kan karakteriseres som et åkerlandskap omringet av skogkledte åser. Tomten skråner mot nordøst.



Figur 4 Venstre: Roalinna sett mot Hadelandsvegen Høyre: Hadelandsvegen med Kildalbygget midt i bildet (Foto: Google street view)

5.4 NATURVERDIER

De eneste naturverdiene som er knyttet til planområdet er elva Vigga. Elva har et 176 km² stort nedbørsfelt i Lunner og Gran kommuner, og har sitt utspring i skogsområdene sør for Roa. Den renner nordvestover gjennom Viggadalen. Ved Gran renner elva ut i Jarenavatnet. Kambrosiluriske bergarter gjør vannet kalkrikt, og medfører at vassdraget har stort produksjonspotensial og rik flora og fauna. Store deler av elva nedstrøms Roa er kanalisert og senket, og påvirket av avrenning fra landbruket. Det finnes flere fiskearter i vassdraget, men artsmangfoldet er størst nedstrøms planområdet. Gjennom Roa finnes mest sannsynlig ørret og ørekyte i bekken. Det er velegnede gyteområder for ørret i Vigga forbi Roa.

Mellom planområdet og Jarenavatnet renner elva gjennom tre naturtyper. Den ene av disse. Hovstjernet, er sammen med Jarenavatnet vernet som naturreservat. Jarenavatnet er også en utvalgt naturtype (kalksjø).

Av rødlistete arter har Artskart registrert engvæpsebie *Nomada obtusifrons* (VU-sårbar) i området. Funnet er fra 1968, og den geografiske presisjonen er dårlig. Roa er et utbygd strøk, og ikke det naturlige tilholdsstedet for engvæpsebie. Det er lite trolig at arten opptrer i planområdet i dag. Artskart har også en registrering av sommerfuglen strybbarmåler *Alcis jubata* i området. Den har rødlistestatus nær truet (NT). Arten lever i gammel skog med rik vekst av skjeggglav, en biotop som ikke finnes i planområdet. Artskart har også noen registreringer av rødlistete fuglearter, eksempelvis vipe på Roa. Den er rødlistet som sterkt truet (EN). Dette er en art som kan hekke på alle åpne områder i Viggadalen.

5.5 KOLLEKTIVTRAFIKK

Det er bussholdeplass i Roalinna på utsiden av planområdet for *Kildal Roalinna*, og i Hadelandsvegen for *Kildal sørgående*. Bussholdeplassen i Roalinna har lite gunstig plassering. Holdeplassen i Hadelandsvegen har behov for fortau eller gang- og sykkelvei fram til holdeplassen.

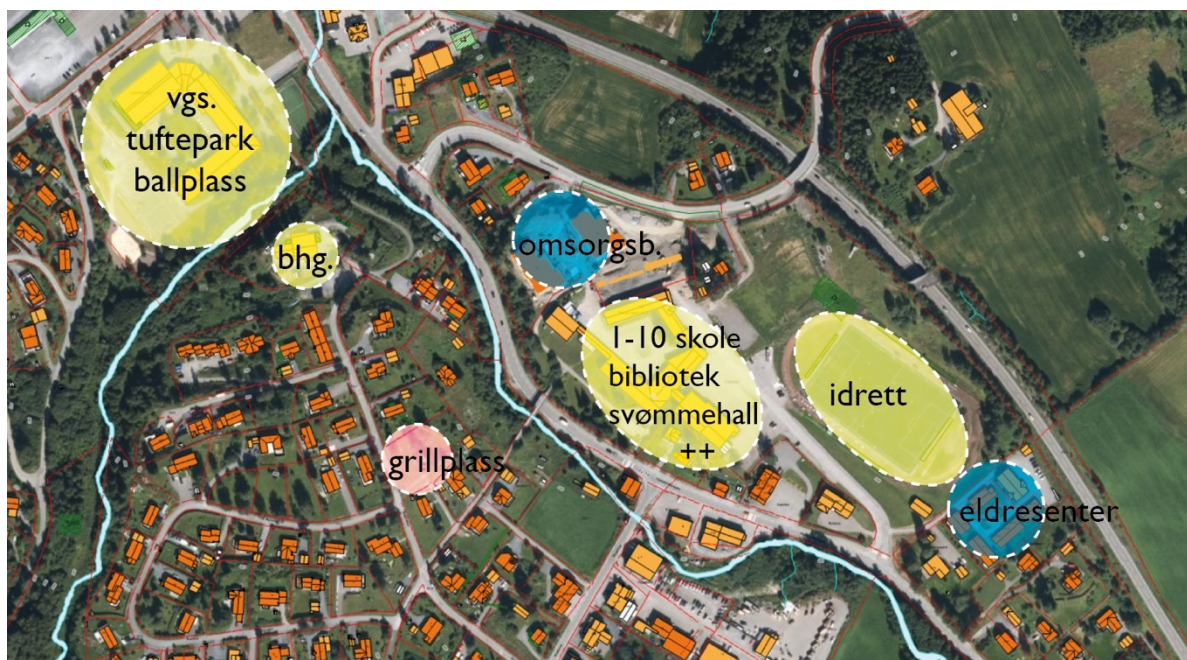
5.6 BARNES INTERESSER

Det ligger mye sosial infrastruktur rettet mot barn i nærheten av planområdet: skoler, barnehage, svømmehall, bibliotek og idrettsarena (Figur 5). For øvrig er det ingen lekeplasser for små barn i nærområdet, med unntak av lekeplasser i forbindelse med skole og barnehage.



5.7 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er høy tetthet av sosial infrastruktur i nærområdet, se Figur 5. I tillegg til barne- og ungdomsskole, videregående skole, voksenopplæring og barnehage, er det kultur- og fritidsfunksjoner som bibliotek, idrettsarena, svømmehall, ballplass og tuftepark. Tilbud til eldre er Bergosenteret eldresenter og nybygde Frøystadtunet bo- og behandlingssenter med 15 omsorgsboliger.



Figur 5 Sosial infrastruktur og barn og unges interesser (ill: ORA)

5.8 NÆRING

Handel og næring på Roa har ikke noe tydelig sentrum. Rundt planområdet ligger det noe handel og tjenesteyting, som frisør, pizzarestaurant, bilverksted og gjenbruksbutikk. 600m øst for planområdet ligger det dagligvare, post, bensinstasjon og bilforretninger. 400m vest for planområdet ligger det et galleri, restaurant og en bilforretning.

5.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR

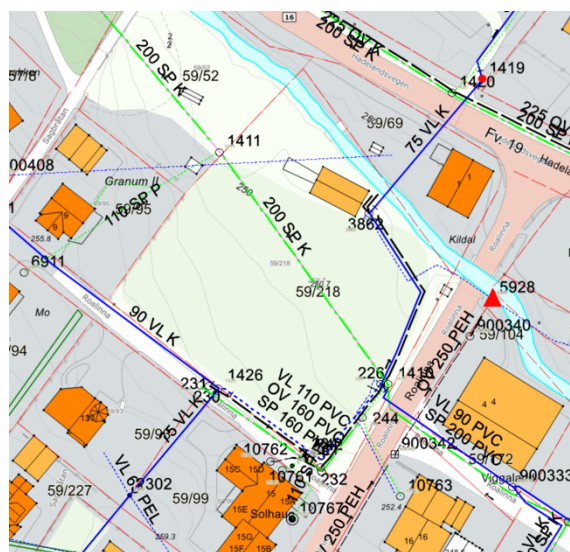
Det ligger en energisentral inne på området. Eksisterende energisentral har blitt flyttet i nyere tid, og er ikke tegnet inn korrekt i kommunens kartdatabase, og heller ikke i Figur 6. Trafo-stasjonen er korrekt tegnet inn i planforslaget. Eksisterende føringer for EI og VA må hensyntas. Disse vil bli lagt om ifm. utbygging av omsorgssenteret. Tiltaket kan kobles til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Det går en spillvannsledning (grønn), overvannsledning (svart) og en vannledning (blå) over tomta, se Figur 6. Overvannsledningen har sitt utløp i Vigga.

5.10 GRUNNFORHOLD

Norconsult AS har utført en geoteknisk vurdering av området, se vedlegg 6. *Roa omsorgsboliger – geotekniske vurderinger (17.02.2017, Norconsult AS)*

Prøveboringer viser leirig silt og siltig leire. Det er generelt et svært høyt siltinnhold og liten mengde av større fraksjoner. Dybde til antatt berg er mellom 1,7 og 3,4 m. Det er vurdert at man har påtruffet noe dårlig berg.

Det er ikke gjort registreringer av poretrykk eller grunnvann i området, men det kan antas at elva Vigga nord-øst for tomta er styrende for grunnvannsnivået. Med terrenghelning slakere enn 1:10, grunt til berg og i et område godt over marin grense vurderes områdestabiliteten som god.



Figur 6 Kart over vann- og avløpsledninger i området (Kart: Lunner kommune)



5.11 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

For komplett ROS-analyse, se vedlegg 3 *ROS-analyse*.

Støy

Planområdet ligger i rød og gul støysone. Eksisterende bygg, Kildalbygget, benyttes ikke til støyfølsom arealbruk. Øvrig areal på planområdet er ubrukt grønnsstruktur, uten tilrettelagt ferdsel for offentligheten. Sannsynligheten for at området er støyutsatt, er derfor høy, men det er av ubetydelig konsekvens for personer eller miljø.

ROS dagens situasjon

Konsekvens \ Sannsynlighet	Ubetydelig
Meget sannsynlig, periodevis, lengre varighet	4

Ulykker/hendelser på vei

Fv. 16 Roalinna og fv. 16 Hadelandsvegen har begge en fartsgrense på 40 km/t forbi planområdet. Årsdøgnstrafikk (ÅDT) på Roalinna er 740 og Hadelandsvegen har en ÅDT på 3250. Hadelandsveien har enkeltside fortau, og Roalinna er uten fortau. Trafikkarealene er lite tilrettelagt for gående og syklende. Det ligger en bussholdeplass i Hadelandsvegen, og et i Roalinna, ingen av dem har trafiksikker adgang for gående i form av fortau eller gs-veg. Kildalbygget ligger innenfor frisisone i krysset Hadelandsvegen/Roalinna.

Det er registrert enkelte ulykker i Hadelandsvegen og Roalinna i perioden 1985-1999, men ingen i nyere tid. Ulykkesarten gjør at det er ingenting som tilsier spesielt farlig gateutforming. Likevel er det flere steder hvor det vil oppstå konflikter mellom bilister og myke trafikanter, spesielt i tilknytning til stopp med buss.

ROS dagens situasjon

Konsekvens \ Sannsynlighet	Alvorlig/farlig
Mindre sannsynlig, kjenner tilfeller	8

Erosjonsfare/utglidning

Norconsult har vurdert en eventuell utglidning mot vassdraget Vigga. For informasjon om grunnforhold og innledende geotekniske vurderinger henvises det til rapport *RIG-01 Roa omsorgsboliger – Nybygg – Forprosjekt*, datert 2017-02-17.

Innmålinger viser at elva er grunn forbi planområdet. Største høydeforskjell er kun ca. 1,5 m. Det antas i tillegg å være relativt grunt til berg i området da prøvegravinger for omsorgsboligene antyder 1,7 – 3,4 m løsmassemekthet. Det er vurdert at lokalstabiliteten mot elva ved drenert analyse er tilfredsstillende i dagens situasjon. På nåværende tidspunkt er det ikke, på grunn av snø, mulig å se etter tydelige tegn til erosjon. Forbi planområdet går elva i en tilnærmet rett linje og en kan forvente større grad av erosjon i elvers yttersvinger enn der elva renner i rett linje. Utfra grunnundersøkelsene antas massene i området lett transportable, selv ved lav vannføring. Likevel må det trolig betydelig erosjon til for å påvirke lokalstabiliteten i den grad det vil bli kritisk. På bakgrunn av dette vurderes det som lite sannsynlig at det skal skje en utglidning. Konsekvensen vurderes til betydelig/kritisk. Omfanget av en eventuell utglidning er begrenset i volum og utbredelse på grunn av den beskjedne høydeforskjellen og dybden til berg.

ROS eksisterende

Konsekvens \ Sannsynlighet	Betydelig/kritisk
Lite sannsynlig/ingen tilfeller	3

Flomfare

Lunner kommune har stilt krav om gjennomføring av vannlinjeberegninger av Viggavassdraget for flommer med 1000 års gjentakintervall som grunnlag for et første planforslag. Det er derfor i et eget notat gjort en vurdering



av dimensjonerende flomvannføring for Vigga ved planområdet, se vedlegg 4 *Vannlinjeberegning for Vigga* (17.02.2017, Asplan Viak AS).

Planområdet kan i dag være berørt av flom, både Kildalbygget og uthuset på tomte ligger innenfor flomsone. Bygningene har ingen kritiske funksjoner, men vil bli skadet ved en eventuell flom. Bru over Vigga vil stå under vann, og det kan hindre ferdsel i flomperioden.

ROS dagens situasjon

Sannsynlighet	Konsekvens
	Mindre alvorlig/ en viss fare
Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	4

KAP. 6 // BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

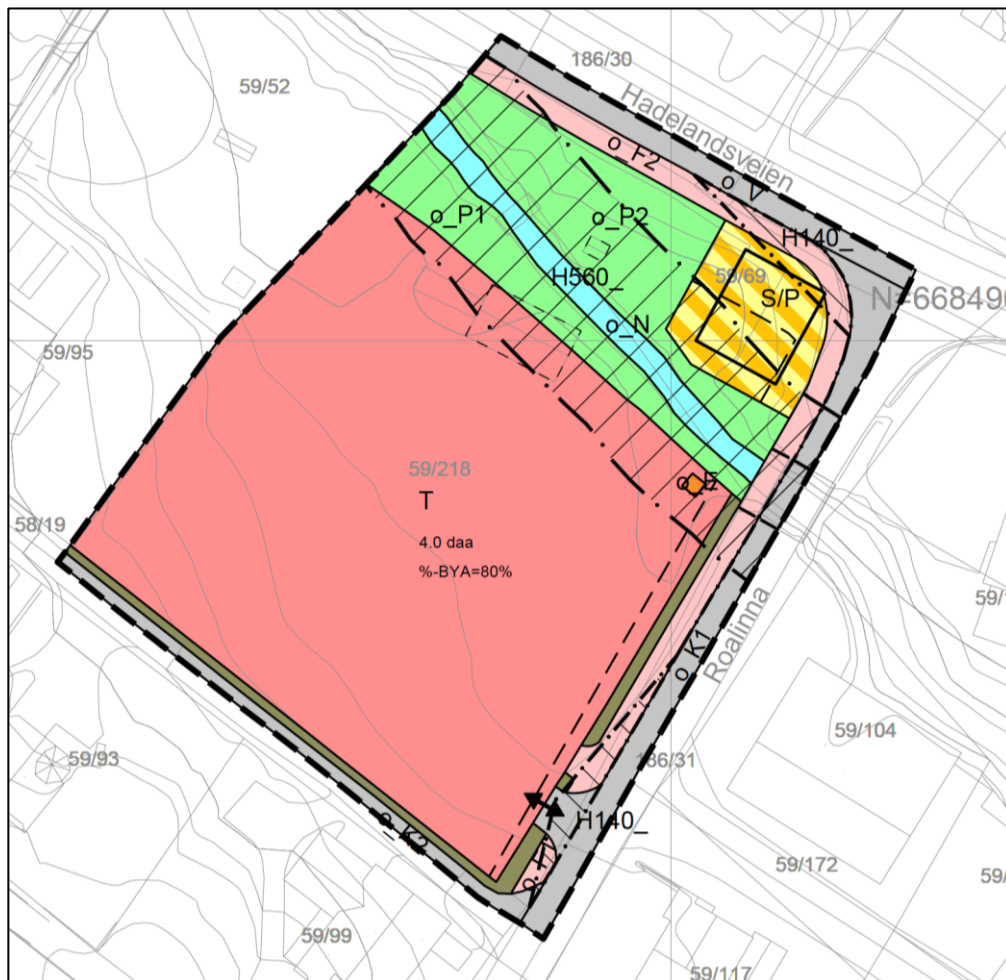
Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Offentlig eller privat tjenesteyting	4
Energianlegg	0
Sentrumsformål/park	0,3
Sum areal denne kategori:	4,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Veg	0,2
Kjøreveg (2)	0,5
Fortau (2)	0,4
Annen veggrunn - grøntareal (3)	0,2
Sum areal denne kategori:	1,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
Park (2)	0,9
Sum areal denne kategori:	0,9
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
Naturområde i sjø og vassdrag	0,2
Sum areal denne kategori:	0,2
Totalt alle kategorier: 6,7	

Hensynsonetabell	
a.1 sikringssoner	Areal (daa)
Frisikt (2)	0,2
Sum areal denne kategori:	0,2
c særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø	Areal (daa)



Bevaring naturmiljø	1,6
Sum areal denne kategori:	1,6
Totalt alle kategorier: 1,8	

6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL



Figur 7 Utsnitt av plankart (ill: ORA)

Utbyggingsområdet reguleres til offentlig-/ privat tjenesteyting (T). Det planlegges 24 omsorgsboliger samlet rundt et felles atrium. Det kan også etableres en kafe-virksomhet i bygget, så dagsenteret kan drives med en offentlig funksjon. Adkomst til bygget planlegges fra Roalinna, med besøksparkering og område for henting-/levering. Ansattparkering planlegges i P-kjeller i byggets underetasje.

Kildalbygget reguleres til sentrumsformål/park (S/P). På grunn av støyforholdene og byggets viktige plassering i forhold til handel, tillates det ikke bolig i 1. etasje. Bygget er i utgangspunktet vanskelig plassert, innenfor frisisone, rød støysone og innenfor byggegrense fra vei. Det gjør at dersom bygget rives, kan det ikke settes opp en nytt bygg. Det er derfor valgt et kombinasjonsformål med sentrumsformål/park. Hvis Kildalbygget rives, vil området inngå i parkområdet ved siden av.

Parken (o_P1-2) vil være en offentlig park nær området som er utpekt til å bli det nye Roa sentrum. Parken skal bearbeides slik at den legger til rette for opphold, samt synliggjøring av og tilgang til Vigga (o_N).

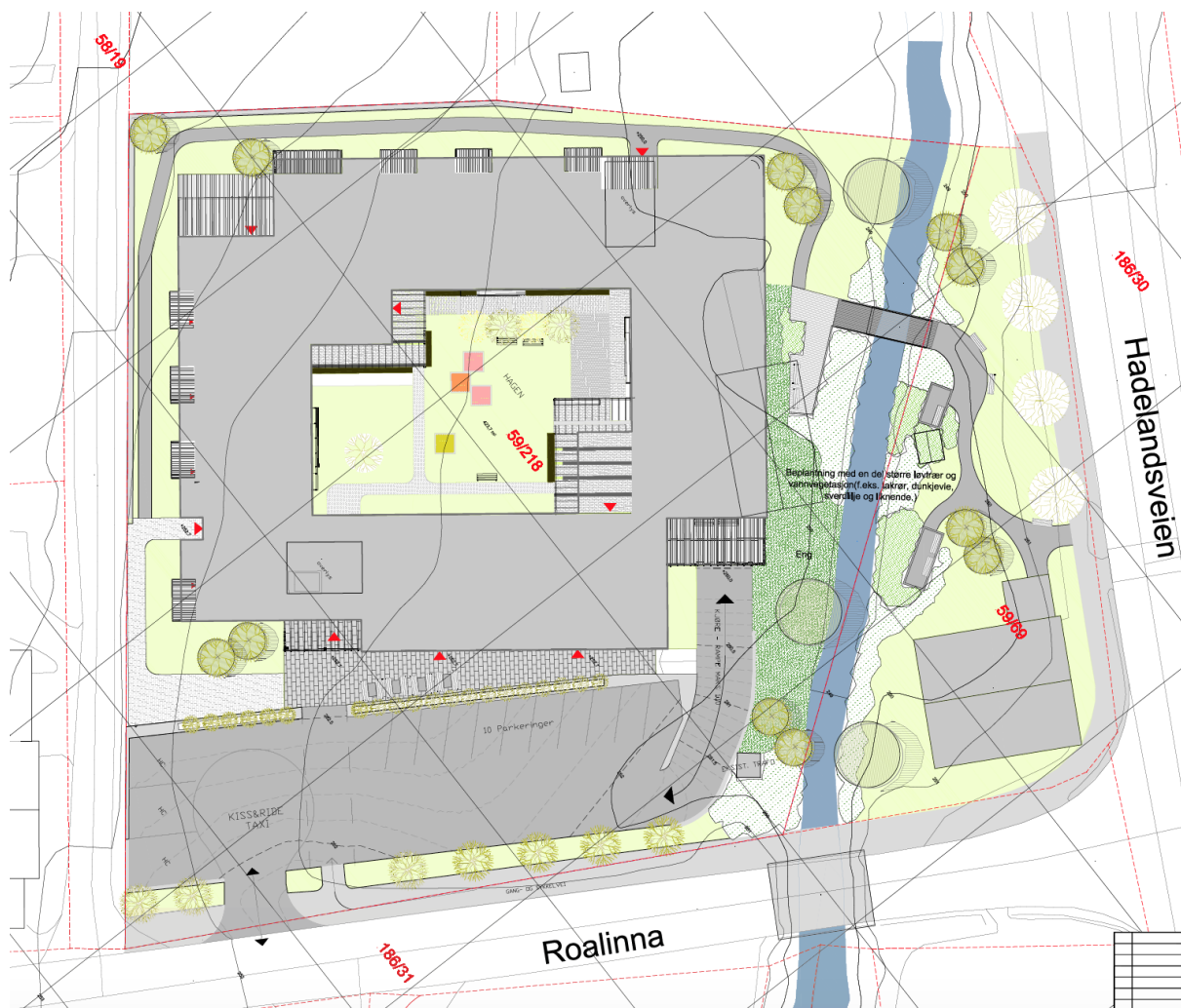
Langs Roalinna reguleres det inn et 3m bredt fortau (o_F1-2) som skal strekke seg helt til holdeplassen i Hadelandsveien. Dagens bro over Vigga er ikke bred nok til dette fortauet, og det kreves derfor en ny/utvidet bro over Vigga, se kap. 7.5 Trafikkforhold.

Hadelandsvegen reguleres til veg (o_V), og bestemmelsene åpner for formålene kjøreveg, gatetun, torg og gågate. Det gjør at dagens funksjon i Hadelandsvegen kan opprettholdes, samtidig som det er mulig å endre kjørestrukturen som følge av en ny plan for Roa sentrum.



Naturmiljø i og rundt Vigga (o_N) sikres gjennom hensynssone H560 bevaring naturmiljø, og angir område som krever miljøoppfølgingsplan for gjennomføring av tiltak.

6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING



Utsnitt av Situasjonsplan (ill: Multiconsult)

Det har blitt utført et skisseprosjekt for bebyggelsen i forbindelse med konkurransen om Kildal omsorgssenter. Skisseprosjektet danner grunnlaget for reguleringsplanen og planbeskrivelsen. Bebyggelsen vil ved prosjektets slutt kunne avvike noe fra skisseprosjektet. Planbeskrivelsen fokuserer derfor på hva som er intensjonen, og hva som er sikret i bestemmelsene. Bebyggelsen er plassert mot vest på tomte, slik at det blir plass til en offentlig park mot Hadelandsvegen. Mot Roalinna er det besøkparkering og adkomst. Tomtens helning er utnyttet slik at bygget er organisert i to etasjer, med en underetasje på byggets nordre fløy. På denne måten får man parkering under den nordre delen. Byggets hovedetasjer er organisert med dagsenter, hjemmetjeneste og en boliggruppe i 1. etasje, og to boliggrupperinger i 2. etasje.

Bygget blir hovedsakelig oppført i massivtre, og med trekledning. Bygningskroppen er formet slik at den danner en indre hage. Hagen skaper et trygt og skjermet miljø for beboerne, og har gode solforhold med terrasser og balkonger i ulike himmelretninger. Atriet skal samtidig fungere som et fast orienteringspunkt for beboerne, da all kommunikasjon og fellesarealer er lagt inn mot den indre hagen. Hovedinngangen er plassert slik at den er svært godt synlig når man ankommer bygget, og man ser umiddelbart gjennom bygget og inn i atriet. Dette gjør at man enkelt oppfatter hvor man skal gå når man ankommer bygget. Innenfor hovedinngangen ligger foajéen med trapp og heis, samt plass for å sette fra seg hjelpemidler. Bestemmelsene stiller krav til flatt tak, byggehøyder, fasademateriale i tre, gjennomlys i fellesrom, og felles uteoppholdsareal i atriet.



Figur 8 Planlagt bebyggelse sett fra nordøst (Ill: ORA)

6.4 BYMILJØ

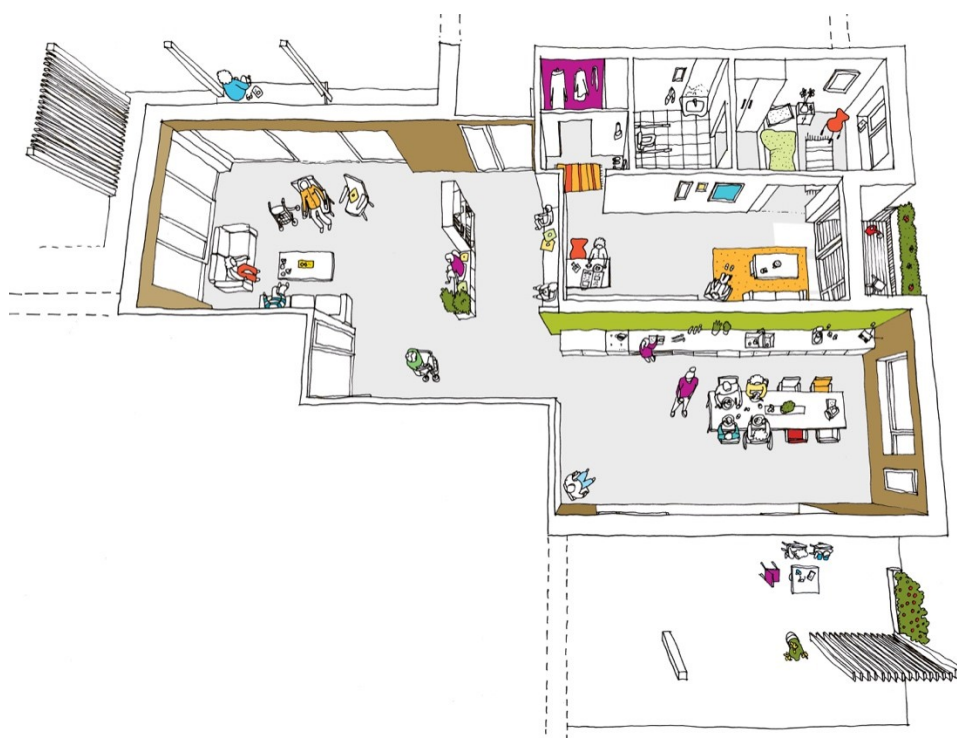
Kildal omsorgssenter er plassert i hjertet av det som i den nye sentrumsplanen skal defineres som Roa sentrum (ref. 2.3 *Tidligere vedtak i saken.*) Prosjektet bidrar til å øke boligtettheten i sentrum, samt at etablering av dagsenter og park også vil bidra til å skape en ny møteplass i sentrum. Bygget er plassert slik at det er godt synlig fra hovedveien, og hovedinngangen er utformet slik at dagsenterets kafé er lett synlig for besøkende. Dette bidrar til at bygget også kan være en attraktiv møteplass for andre enn beboerne, og fungere som et nytt møtested i Roa. Parken (o_P1-2) blir en offentlig park med krav om turveg med adgang til Vigga. Kildalbygget ligger inntil parken og det framtidige torget på Roa, og vil være et viktig knutepunkt.



Figur 9 Adkomsten til bebyggelsen, med dagsenter og kafé. (ill. ORA)

6.5 BOLIGKVALITET

Omsorgsboligene er organisert i tre grupper med 8 leiligheter i hver gruppe. Hver gruppe deler et felles kjøkken/spiserom og en felles hagestue. Til hvert felleskjøkken ligger en romslig terrasse/balkong, som er lett tilgjengelig og gir mulighet for å spise ute eller ta en ettermiddagskaffe i sola. Hagestuene har også direkte utgang til terrasse/balkong inn mot hagen. Leilighetene er planlagt med ett soverom, med unntak av to 3-roms leiligheter. Bestemmelsene stiller krav til privat uteoppholdsareal for alle boenheter, samt at felles oppholdsareal skal ha gjennomlys.



Figur 10 Illustrasjon av fellesrom og en boenhet. Fellesrommene og boenheten har tilgang til uteoppholdsareal og gode lysforhold. (ill:ORA)

Å legge til rette for aktivitet og bevegelse har vært et viktig fokus i utviklingen av prosjektet. Dagens eldre er ofte i fysisk god form, og ønsker å opprettholde et aktivt liv selv om de flytter inn i en omsorgsbolig. Noen er kanskje dårligere til beins og avhengige av hjelpemidler, det blir derfor viktig å legge til rette for ulike nivåer av aktivitet og situasjoner hvor man kan oppleve omgivelsene.

Konseptet med atriumsløsningen gir rom for opplevelser og aktivitet på flere ulike nivåer, og skaper to ulike situasjoner; Den indre hagen gir en rolig og skjermet atmosfære, mens uteområdene rundt bygget gir mulighet for en mer aktiv vandring og opplevelse av det åpne landskapet rundt bygget. De ulike balkongene og terrassene knyttet til boligene og fellesområdene gir også mulighet for å sitte ute, også for de som er svært pleietrengende og har liten mulighet for å gå tur på egen hånd. Å skape en god kontakt mellom inne og ute har vært en måte å bringe omgivelsene inn i bygget på. Gjennomlys i leilighetene, store vinduer ut mot hagen, samt gode siktlinjer gjennom bygget er viktige arkitektoniske grep som bidrar til å skape denne forbindelsen.

I Kildalbygget er det gitt bestemmelser om at det ikke kan etableres støyfølsom arealbruk som bolig eller overnatting i byggets 1. etasje. På grunn av støyforholdene og byggets tilstand er det lite trolig at en kan oppnå akseptabelt innendørs støynivå for bolig i Kildalbygget. Det åpnes likevel for muligheten for å ha en boenhet i 2. etasje, for å motivere eventuelle kjøpere til å investere i bygget.

6.6 PARKERING

Det kan etableres inntil 26 p-plasser i tilknytning til omsorgssenteret. Omsorgssenteret vil være base for hjemmetjenesten, så i tillegg til ansattparkering (10 plasser), skal det være plass til inntil 10 leasingbiler. I tillegg kommer besøksparkering. Langtidsparkering vil ligge i P-kjeller. Her er det lagt til rette for 13 p-plasser, inkludert en HC-plass. Det vil bli besøksparkering i forbindelse med byggets hovedinngang, og plass til korte stopp for henting og levering. Det skal også etableres minimum 14 sykkelparkeringsplasser, hvor min. 50% skal være overdekket. Ifht. *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland*, skal parkeringspolitikken virke dempende på bruk av bil til arbeidsreiser, samt at man skal begrense overflateparkering. For å tilrettelegge for besøkende er det likevel viktig å ha en godt synlig parkeringsplass ved hovedinngangen. Ved å legge store deler av parkeringen i underetasjen har vi begrenset antall plasser med bakkeparkering. De fleste HC plassene ligger likevel på bakkeplan, siden disse må være nært hovedinngangen.

I forbindelse med en eventuell etablering av næringsvirksomhet i Kildal-bygget tillates det ikke parkering innenfor formålet. Roa har et overskudd av parkering, og det er godt med parkeringsmuligheter i nærheten. Det vil være utfordrende å få til en god avkjøringssituasjon til bygget, og man ser heller for seg at man må parkere i nærheten, og etablere gode gangforbindelser til bygget. I



6.7 TRAFIKKLØSNING

Bygget er plassert slik at man får en enkel adkomst fra Roalinna i øst, med drop-off sone for bil, taxi og minibuss og parkering for besøkende i umiddelbar nærhet til hovedinngangen. Adkomst for gående er sikret gjennom en passasje som skal være tydelig markert i dekket og knyttet til fortau F2. På denne måten ivaretas en sikker adkomst for myke trafikanter, samtidig som man kan komme til byggets hovedinngang med bil. Varelevering vil skje fra parkeringsplassen via byggets hovedinngang.

I forbindelse med utbygging av omsorgssenteret skal fortau F1-2 opparbeides slik at det skapes en trafikksikker forbindelse fram til bussholdeplassen i Hadelandsvegen. I den forbindelse vil også brua over Vigga oppgraderes, et arbeid som Statens Vegvesen har satt i gang.

Hadelandsvegen er regulert til veg (o_V), et overordnet formål som inkluderer flere typer veistrukturer. Framtidig sentrumsstruktur på Roa er fortsatt uavklart, og vil bestemmes gjennom den planlagte områdereguleringen for Roa sentrum. Ved å benytte det generelle formålet veg (o_V), kan dagens trafikkbilde opprettholdes, samtidig som arealet framtidig kan omgjøres til gatetun eller shared space hvis det er ønskelig.

6.8 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Området regulert til park (o_P1-2) og sentrumsformål/park (S/P) vil være tilgjengelig for alle, og opparbeides som en offentlig park. Kildalbygget har en sentral plassering i det nye Roa sentrum, men bygget trenger oppgradering før det kan få en reell offentlig funksjon, som forretning eller bevertning. Bygget ligger innenfor både sikringsone transport (H130) og frisksone (H140), så dersom bygget rives, kan det ikke oppføres noe nytt bygg innenfor formålet.

6.1 UTEOPPHOLDSAREAL

Uteoppholdsareal tilknyttet bebyggelsen

Det er lagt stor vekt på å tilrettelegge for ulike nivåer av aktivitet, slik at man skaper en aktiv hverdag tilpasset beboere med ulike utgangspunkt når det gjelder bevegelsesmulighet og helse. Bestemmelsene setter krav til privat uteoppholdsareal til alle boenheter, et atrium på min. 400m², turveg langs bygget tilknyttet parken, samt felles uteoppholdsareal i forbindelse med byggets hovedinngang og dagsenteret. Det er utført et skisseprosjekt av bebyggelsen, hvor det i tillegg til disse kravene, er lagt opp til felles balkonger og terrasser i forbindelse med alle felles oppholdsrom. Fellesrommene vil ha adkomst til balkong mot yttersiden av bygget, og til felles uteoppholdsareal i atriet på innsiden av bygget. Atriet blir et skjermet felles uteoppholdsareal med ulike sittegrupper, beplantning og gangstier. Arealet er på ca. 540 m², og er det viktigste samlende uterommet for beboerne. Sammen med uteoppholdsarealer på balkong og terrasse, samt uteoppholdsareal utenfor kafeen, blir samlet felles uteoppholdsareal 857m². Total uteoppholdsarealstørrelse med private uteoppholdsareal og turveg langs bygget er 1606m², noe som tilsvarer 67m² uteoppholdsareal pr. boenhet.



Figur 11 Atriumet blir et viktig felles uterom med trygge rammer (ill: ORA)



Det vil bli stor variasjon over type uteoppholdsareal, henvendt mot alle himmelretninger. Det gir rom for bruk gjennom hele dagen, og til ulike aktiviteter. I tillegg til aktivitet, er muligheten til felleskap og sosialt liv med på å heve livskvaliteten for eldre. Det er derfor lagt stor vekt å skape ulike arenaer for uformelle møter. Dette kan være alt fra en sittebenk utenfor inngangen til leiligheten, til et overdekket areal i hagen hvor man kan sitte ute selv om det regner.

Opparbeidelse og kvalitet på uteoppholdsarealene innenfor T er sikret gjennom krav til utomhusplan og rekkefølgebestemmelsene.

Rekreasjon og offentlige uteoppholdsarealer

Områdene park (o_P1-2) og sentrumsformål/park (S/P) skal bli en del av nye Roa sentrum. Parken skal være offentlig tilgjengelig, og bestemmelsene angir minimum opparbeidelse med gangsti og sittebenker, med rom for opphold ved Vigga. Parken blir også en viktig arena for sosial aktivisering av eldre. Store deler av parkområdet ligger innenfor hensynssone for naturmiljø (H560), og god kantvegetasjonen langs Vigga må bevares eller etableres. Kommunen har langsiktige planer om å gjøre Vigga tilgjengelig for innbyggerne, og bygge opp under elva som en bindende struktur. Opparbeidelse av parkområdet er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene.

6.2 ENERGI OG MILJØ

Bygget er planlagt med jordvarme og energibrønn som energikilde, noe som er sikret gjennom bestemmelsene. Bygget vil oppføres i materialer med fokus på lavt CO₂-utslipp. Bygget vil i hovedsak oppføres i massivtre. Dette for å redusere CO₂-utslipp, bidra til et godt innneklima og et bygg med holdbare og gode overflater. Mye eksponert tre i interiøret vil også hindre institusjonspreg, og skape boliger som oppleves som varme og hjemmekoselige. Bygging i massivtre gir bærekraftige løsninger, som er fremtidsrettet i forhold til moderne bygningsteknologi. Bruk av tre er i tillegg et bevisst valg i forhold til å ivareta Lunnens identitet som skogbrukskommune.

6.3 BEVARING NATURMILJØ

Planen inkluderer Vigga med kantsoner. Det skal ikke iverksettes tiltak eller gjøres inngrep i elva, men eksisterende bru skal erstattes. Det er angitt en hensynssone for bevaring naturmiljø 10 meter fra hver side av Vigga for å ivareta naturmangfoldet i og langs elva. Bestemmelsene angir at det før det tillates bygging innenfor hensynssonen skal lages et miljøprogram med definerte miljømål og kartlegging av mulig forurensningssituasjon. Miljøprogrammet skal følges opp av en miljøoppfølgingsplan med konkrete tiltak for å hindre avrenning av næringsstoffer, masser og forurensing mot Vigga i anleggsfasen og driftsfasen. Det vil si at det blir foreslått tilpassede tiltak for å ivareta Viggas økologiske tilstand, basert på valgte anleggs- og driftsmetoder, og basert på byggets plassering og plan for overvannshåndtering.

6.4 UNIVERSELL UTFORMING

Det er lagt vekt på å skape et bygg som forholder seg til de krav som stilles til universell utforming, spesielt med tanke på at dette er boliger og dagsenter for eldre. Krav til universell utforming av offentlige bygg er regulert gjennom TEK10, plan- og bygningsloven, og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, og det er derfor ingen egne krav til UU i planbestemmelsene. For å nå målet om et universelt utformet bygg, har dette blitt lagt til grunn fra starten av planleggingsprosessen. Bygget har en oversiktlig atkomstsituasjon, boliggrupper og tilhørende fellesarealer på samme plan, fellesfunksjoner uten terskler/nivåforskjeller, og tydelige og sentrale kommunikasjonsarealer. I tillegg til at selve bygget blir universelt utformet, er også uteområdene utformet slik at de skal være best mulig tilgjengelige for alle.

Byggets organisering gir et trygt og oversiktlig bomiljø. Utsynet mot hagen, og siktlinjer gjennom bygget, gjør at man har faste holdepunkter som gjør det enkelt å orientere seg og finne frem til sin egen bolig og til fellesarealene. Kaféen i tilknytning til dagsenteret er plassert like ved hovedinngangen for å gjøre den lett tilgjengelig og synlig også for de som ikke er kjent i bygget. Plasseringen av de øvrige fellesarealene er lagt til byggets hjørner, slik at de utgjør naturlige møtepunkter, og det er enkelt å finne fram også til disse. Heis og trapp er plassert godt synlig ved byggets hovedinngang, samt i nordre hjørne av bygget.



Figur 12 Dagsenter og kafé - illustrasjonen viser også hvordan felles oppholdsrom har utsyn mot utsiden av bygget og mot atriet. Atriet fungerer også som et fast orienteringspunkt. (ill: ORA)

Leilighetene er åpne og romslige, og alle rom er utformet og tilrettelagt slik at det er enkelt å manøvrere med hjelpemidler. Leilighetene er tegnet iht. Husbankens veileder, med tanke på dimensjonering av rom. Det er sikret god tilkomst for pleier til seng og på bad, slik at beboeren skal kunne motta heldøgns omsorg om nødvendig, og dermed kunne bo hjemme så lenge som mulig.

I atriet benyttes delvis harde materialer på stier, slik at rullestoler og andre hjelpemidler kan brukes i ulike delene av hagen. Både atriet og felles balkonger skal være tilgjengelig med rullestol. Det skal legges til rette for synshemmede ved bruk av taktile overflater, kontraster mm. Tomtas topografi gjør at stien langs bygget ikke vil være ideell for bevegelsehemmede i de bratteste partiene på nordvest-siden. Det vil likevel være mulig å komme seg frem med både rullestol og rullator her, men med en noe brattere stigning enn det som er anbefalt.

6.5 PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT

Det går flere kommunale vannledninger over tomta, og i forbindelse med utbygging av omsorgssenteret vil ledningene måtte legges om og bygget knyttes til offentlig nett. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det leveres en plan for teknisk infrastruktur som beskriver hvordan dette skal løses.

6.6 PLAN FOR AVFALLSHENTING

Det vil benyttes nedgravde søppelcontainere. Mulig løsning for henting og plassering av søppelcontainere er vist i Figur 13. Etter uttalelse fra Hadeland og Ringerike avfallsselskap, er dette en grei løsning for stopp og manøvrering av søppelbil. Endelig løsning for avfallshenting skal prosjekteres i samråd med renovasjonsselskapet, og bestemmelsene krever derfor en plan for renovasjonsløsning i forbindelse med rammesøknad.



Figur 13 Føreløpig plan for avfallshåndtering (ill: ORA)

6.7 AVBØTENDE TILTAK/ LØSNINGER ROS

For å få akseptable støyverdier på balkong og utenfor soveromsvindu, må utvalgte balkonger mot Hadelandsvegen støyskjermes med tett rekkverk på 1,2 m. Parkeringskjelleren innenfor tjenesteyting T må tåle å stå under vann i et tilfelle hvor Vigga flommes over tilsvarende et 1000 års gjentakelsesintervall. Elektriske punkter og evt. pumpehus må stå høyere enn flomsikkert nivå. For å bedre trafikksikkerheten vil det etableres et fortau langs Roalinna i planområdet og til holdeplass i Hadelandsvegen.

6.8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Opparbeidelse av fortau F1-2, uteoppholdsareal og park (o_P1-2) er knyttet til brukstillatelse for omsorgssenteret.

Det er stilt krav til plan for teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og renovasjonsløsning. For å ivareta hensynet til Vigga og naturmiljøet er det stilt krav om et miljøprogram som skal følges opp med en miljøoppfølgingsplan (utarbeidet iht. NS3466) for å hindre avrenning av næringsstoffer, masser og forurensning mot Vigga.

KAP. 7 // KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 OVERORDNEDE PLANER

Planområdet er i overordnet plan avsatt til forretning, parkering, kjørevei, park og sentrumsformål. Reguleringsplanforslaget avviker fra dette. Likevel mener vi at planforslaget er i tråd med intensjonen til kommuneplanen, som er å legge til rette for offentlige funksjoner nær et definert sentrumsområde, med parkområde i tilknytning til Vigga. Reguleringsplanforslaget utvider området avsatt til park, og reduserer dermed sentrumsformålet og fjerner parkeringsformålet. Fylkesmannens forventninger til kommunal arealplanlegging angir en forventning om at byer og tettsteder i fylket skal ha en kompakt utvikling med urbane kvaliteter, gang- og sykkelveger, blågrønne strukturer, møte- og lekeplasser. Fortetting skal skje innenfor definerte sentrumsområder. Boliger bør fortrinnsvis være leiligheter, mens overflateparkering skal reduseres.



Planforslaget er i overenstemmelse med dette.

7.2 LANDSKAP

Landskapsvirkning er et særlig viktig hensyn ved utbygging nær vassdrag. I dag er elva lite synlig og nedprioritert i bybildet. Kommunen har uttrykt et ønske om at Vigga skal fungere som en "blå tråd" som binder Roa sammen, med planområdet og nærområdet utpekt som sentrum. Reguleringsplanen angir bestemmelser om at parken skal opparbeides slik at en tilrettelegger for opphold ved og langs Vigga. Dette er i overenstemmelse med utviklingsplanene for Roa. Planen legger også til rette for bygging nær Vigga. Bebyggelsen vil fra elvesida være på 3 etasjer, en byggehøyde som vil fungere godt i bybildet uten at elvas landskap domineres.



VIGGA ER ALLER VIKTIGST

Elva bør være fokus for all utvikling- viktigste identitetsbærer

23

Figur 14 Utdrag fra Stedsutviklingsanalyse av Roa som viser fremtidig "blå" struktur gjennom Roa (ill: Asplan Viak)



7.3 BYFORM OG ESTETIKK

I dag er området preget av bilbruk og gjennomfart. Funksjoner i nærområdet, som skole, handel og omsorg, tilsier at området har potensiale som et møtested. Den planlagte bebyggelsen vil være et tydelig nytt tilskudd til tettstedet. Den har et moderne utseende, og med tre som konstruksjons- og fasademateriale vil bygget ha en kjent materialitet og identitet. Parken vil være et viktig tilskudd for det nye Roa sentrum, men er samtidig avhengig av en reell forandring av senterstruktur og kjøremønster i Hadelandsvegen for å ha en effekt på bybildet, slik at parken faktisk kan fungere som et møtested og oppholdsplass. Dersom sentrumsplanene realiseres (**Feil! Fant ikke referanseilden.**), vil omsorgsboligene bli en viktig sosial møteplass i Roa. Kildalbygget med sin sentrale plassering har potensiale til å bli et vesentlig samlingssted og midtpunkt i Roa, med parken som tilhørende sentralt uteoppholdsareal. Dersom kommunen går bort fra sine planer om nye Roa



sentrum, vil parken trolig bli mest brukt av beboerne i omsorgsboligene, og det er mindre sannsynlig at Kildalbygget blir renoveret og tatt i bruk. Omsorgsboligene vil være gode og funksjonelle, men vil ha mindre effekt på nærmiljøet ut over sin programmerte funksjon.

Figur 15 Planområdet er utpekt som del av nye Roa sentrum i stedutviklingsanalyse av Roa (ill: Asplan)

7.4 NATURMANGFOLD

Arealbruk

Som beskrevet tidligere er det begrenset med naturverdier i og ved planområdet. Vigga vil ivaretas, og det planlegges ikke inngrep i vassdraget. Leveområder for rødlistearter berøres ikke. Nytt bygg vil komme nær elva. Her er det i dag et åpent areal uten særlig god kantvegetasjon langs vassdraget. Planen gir en ny situasjon med et stort bygg, men det vil ikke forverre tilstanden for elva på denne siden. Det vil imidlertid ikke være plass nok til å utvikle en god kantvegetasjon med trær på denne siden. På motsatt side av elva skal det etableres parklignende vegetasjon. Forslaget åpner også for bruk av områdene langs elva med etablering av tursti. Dette betyr at det vil etableres kultivert vegetasjon, i tillegg til områder med naturlig vegetasjon som får utvikle seg fritt. Det beste for vassdraget hadde vært en bred sone med naturlig kantvegetasjon. Elva renner imidlertid gjennom et sentrumsområde, og en tilrettelegging har også positive sider for rekreasjon og landskapsbilde, og vil bli en berikelse for beboerne på omsorgshjemmet og brukerne av sentrum. Dette vil også ivareta fylkesmannen forventning om at vassdragsone skal være tilgjengelig for alle, og at vassdragslandskapet sikres. Med en god beplantning med en del større løvtrær og vannvegetasjon (f.eks. takrør, dunkjevle) ved elvebredden vil det også bidra positivt for mangfoldet i og ved elva.

I ferdig situasjon vil planen ikke medføre forurensning av vassdraget. Den gir større arealer med harde flater (tak og parkering). Vannet skal fordrøyes for utslipp til elva. Dette vannet innebærer ikke en forurensningsrisiko for elva.

Anleggsperioden

Anleggsaktivitet nær vassdrag innebærer alltid en viss fare for forurensning. I dette tilfelle vil det være avrenning fra oppgravde masser og utslipp av byggegropvann. Oppgravde masser er rene, men langvarig økt partikkeltransport kan være skadelig for vannlevende organismer som ørret. En god planlegging ved umiddelbar bortkjøring av overskuddsmasser, mellomlagring et stykke fra elva, etablering av avskjærende grøfter mellom mellomlagrede masser og elva og raskt tilbakeføring og planering av masser vil begrense mengden partikler som når elva.

Byggegrøp vann kan i tillegg til «rene» partikler også inneholde forurensning fra maskiner som følge av spill og søl (olje og diesel) og rester fra byggeaktiviteten, eksempelvis ulike kjemikalier og sementrester. Dette vannet må pumpes opp fra byggegropa. Ved å lede dette gjennom et rensetrinn med containere vil det meste av forurensede stoffer sedimentere ned, og vannet vil få en tilfredsstillende vannkvalitet før det ledes til elva.

Detaljer rundt faren for forurensning vil behandles i miljøprogram og miljøoppfølgingsplan som bestemmelsene krever.

Vurderinger av naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper for offentlig beslutningstaking finnes i §§ 8–12.

I § 8, kunnskapsgrunnlaget og § 9 føre-var-prinsippet heter det at beslutninger som berører naturmangfoldet skal bygge på vitenskapelig kunnskap. Kunnskap om det biologiske mangfoldet og vurderinger av konsekvenser av tiltaket er med andre ord vesentlig. Gjennom det arbeidet som er gjort i forbindelse med planarbeidet dokumenteres både dagens situasjon og forventet konsekvens av planen. Det er ikke foretatt egne naturfaglige undersøkelser gjennom arbeidet. Siden planområdet er lite og tiltaket har lite potensial for å påvirke naturmangfoldet negativt, anses det å være tilstrekkelig å benytte registrerte kilder og observasjoner, samt uttalelser fra kommunen.

§ 10 sier at en påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Det eneste økosystemet som kan bli påvirket er Vigga. Elva har i dag dårlig vannkvalitet, og er dermed sårbar for ytterligere forverring av vannkvaliteten. Det er derfor beskrevet tiltak som skal gjennomføres i anleggsfasen for å begrense faren for ytterligere forverring av tilstanden. Dette skal detaljeres gjennom en egen miljøplan og miljøoppfølgingsprogram.

§ 11 sier at det er tiltakshaver som skal dekke kostnadene ved å hindre/begrense skade på naturmiljøet og § 12 sier at det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode. Tiltakshaver vil dekke alle kostnader knyttet til



å ta hensyn til elva. I arbeidet vil det benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode. Dette konkretiseres i miljøoppfølgingsplanen.

Bestemmelsene i naturmangfoldloven er fulgt både når det gjelder kunnskapsgrunnlag, aktsomhetsplikt og plikt til å ta hensyn til naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget bedømmes derfor å være godt og tilstrekkelig for å fatte en beslutning om planen skal vedtas.

7.5 TRAFIKKFORHOLD

Tiltaket vil føre til en svak økning i trafikkbelastningen. Samtidig med utbyggingen skal det bygges fortau langs Roalinna og Hadelandsvegen. Dagens bro over Vigga er ikke bred nok til fortauet, og den må derfor utvides eller bygges ny. Statens Vegvesen har uttalt at Kildal bru trenger fornying og planlegges skiftet ut i 2017, også med gangforbindelse over brua.

Ny avkjørsel fra Roalinna er foreslått plassert i nærheten av regulert avkjørsel fra gjeldende reguleringsplan, men den har også kort avstand til en annen avkjørsel (o_K2) fra Roalinna. Planforslaget innebærer likevel etablering av en ny avkjørsel fra Roalinna. Eksisterende kjørevei K2 er vanskelig plassert i forhold til utnyttelse av parkeringsarealet. Dersom avkjøring skal skje fra kjørevei K2, vil vi miste 6 parkeringsplasser og dermed ikke innfri kommunens parkeringsbehov. Eksisterende vei er smal, og krever utvidelse ut i parkeringsarealet dersom den skal benyttes. I tillegg ligger veien høyere enn parkeringsarealet, og en avkjørsel herfra vil gi en bratt avkjørsel og et bratt parkeringsareal for å klare å skape en universelt utformet gangadkomst fra fortau F2 samtidig som nedkjøring til parkeringskjeller skal ha et akseptabelt stigningsforhold. I tillegg til at parkeringsarealet blir ytterligere redusert vil drop-off og snusirkel delvis overlape med gangadkomsten. Samlet sett vil dette gi en komplisert og mindre sikker løsning. Til tross for kort avstand mellom avkjørsler i Roalinna, vil dette trolig være en bedre løsning enn å samle trafikken i samme avkjørsel.

7.6 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er flere institusjoner rettet mot omsorg for eldre i nærområdet og i Lunner kommune. På andre siden av Hadelandsvegen er det nylig bygd omsorgsboliger (Frøystadtunet). Samtidig ligger Bergosenteret i gangavstand til planområdet. Sammen med det nye Kildal omsorgssenter vil det bli en ganske høy tetthet av omsorgsinstitusjoner og boliger for eldre innenfor et konsentrert område. Samtidig gjør tilstedeværelsen av barne- og ungdomsskolen og idrettsanleggene at en unngår en overvekt av eldre i Roa sentrum. Eldre er viktige brukere av sentrumsområdene, de har mye tid og er aktive brukere av sosiale møteplasser i byen, dersom forholdene ligger til rette for det.

7.7 ENERGIBEHOV - ENERGIFORBRUK

Kapasiteten på dagens trafo-stasjon er begrenset, og avhengig av byggets energibehov, kan det bli behov for å utvide kapasiteten til trafo-stasjonen. Bygget planlegges med jordvarme som varmekilde, og vil ha et lavt varmebehov. Gode dagslysforhold vil også redusere behov for kunstig belysning på dagtid. Samtidig kan beboerens personlige ønsker og utsyr, og eventuelle teknologiske hjelpemidler gi et høyere energibehov enn det som kan kalkuleres på dette stadiet. Endelig avklaring for energibehov til derfor ikke komme før søknad om rammetillatelse. Dersom kapasitet på eksisterende trafo-stasjon (o_E) må utvides, kan det være aktuelt å flytte den. Bestemmelsene åpner for denne muligheten innenfor formålet T.

7.8 NÆRINGSINTERESSER

Handel på Roa er spredd, men rundt planområdet er det en noe høyere konsentrasjon av handel. Det planlagte nye torget på Roa er foreløpig utpekt til å ligge i/ved Hadelandsvegen, med Kildalbygget som kjernepunkt. Kildalbygget slik det står i dag, har ingen særlige bevaringshensyn, men plasseringen er unik og viktig i forhold til det nye torget. Hvis bygget rives, kan det ikke oppføres noe nytt bygg, ettersom Kildalbygget ligger innenfor frisktsonen og sikringszone transport. Planen legger til rette for at Kildalbygget med sentrumsfunksjoner kan opprettholdes.

Handelsdrivende i Roa er avhengige av at Roa sentrum blir et sted for opphold, og ikke bare et sted du kommer til og drar fra i bil. Regulering av parkområdet legger til rette for opphold ved og langs Vigga. Parkområdet vil ligge inntil torget. Samtidig legges det til rette for gående og syklende med overdekket sykkelparkering i tilknytning til omsorgssenteret og med nytt fortau. Omsorgssenteret vil generere økt aktivitet i området, og med gode attraksjoner i nærområdet, kan aktiviteten her lekke ut i bybildet. Tiltakene i planforslaget har potensiale til å generere økt handel og opphold i sentrum.



7.9 ROS

Støy

Asplan Viak har gjennomført en støyfaglig utredning for planområdet, med utgangspunkt i den planlagte bebyggelsen (Støyvurdering Roa Omsorgsboliger, 07.02.2017). Den planlagte bebyggelsen ligger innenfor gul støysoner, og berørte boenheter er de som vender mot Hadelandsvegen og Roalinna. For å oppfylle kravene i T1442/2016 og NS 8175:2012, anbefales følgende avbøtende tiltak:

- Det settes opp et tett rekkverk med høyde på 1,2 meter på balkongene, og samtlige støyfølsomme rom får et åpningsbart vindu mot leilighetens balkong.

Omsorgsboligene vil ha gode innendørs og utendørs støyforhold. Sannsynligheten for at planområdet er støyutsatt er derfor noe redusert, men med økt opphold i parkområdet vil enkelte oppleve støyen som ubehagelig.

ROS framtidig situasjon

Konsekvens \ Sannsynlighet	Ubetydelig
Sannsynlig	3

Ulykker/hendelser på vei

Det er regulert et fortau lags Roalinna innenfor planområdet og fram til holdeplass i Hadelandsvegen. Dette vil bedre trafiksikkerheten for gående fra kollektivtrafikk og til omsorgssenteret. Kildalbygget inngår i planen, og vil dermed fortsatt ligge i frisktsonen. Det vil bli en ny avkjørsel fra omsorgssenteret til Roalinna som ligger nært eksisterende avkjørsel. Adkomsten til omsorgssenteret for gående og syklende vil være adskilt fra biltrafikk dersom en kommer fra nord. Skillet mellom areal for bil og myke trafikanter på parkeringsplassen skal synliggjøres i dekket.

På bakgrunn av dette vurderes sannsynligheten som bedret i forbindelse med nytt fortau, men noe redusert som følge av kort avstand mellom avkjørsler. Dermed vurderes sannsynligheten for en ulykke skal inntreffe uendret.

ROS fremtidig situasjon

Konsekvens \ Sannsynlighet	Betydelig/kritisk
Mindre sannsynlig, kjenner tilfeller	6

Erosjonsfare/utglidning

Det er grovt anslått at tiltak i en avstand større enn 3-4 m fra topp skråning ned mot elva ikke vil påvirke stabiliteten negativt. Det er ikke planlagt større tiltak innenfor denne avstanden. Det forutsettes god anleggskontroll og at det ikke mellomlagres masser i avstanden. For fremtidig situasjon vurderes det dermed også som lite sannsynlig at det skal skje en utglidning. En lokal utglidning vurderes å ikke kunne påvirke planlagt nybygg og omfanget av en eventuell utglidning er begrenset i volum og utbredelse på grunn av den beskjedne høydeforskjellen og dybden til berg. Konsekvensen vurderes likevel til alvorlig/farlig da reguleringen av området åpner opp for større personopphold i området. Et potensielt tiltak kan være utredning av erosjonsfare, erosjonssikring eller supplerende grunnundersøkelser.

ROS framtidig situasjon

Konsekvens \ Sannsynlighet	Alvorlig/farlig
Lite sannsynlig/ingen tilfeller	4

Flomfare

I henhold til krav i TEK10 §7-2 skal byggverk i flomutsatt område plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største årlige sannsynlighet ikke overskrides. Bygget har sikkerhetsklasse F3 (1000 ÅRSFLOM). Parkeringsanlegget i underetasjen med en åpen fasade mot elva ligger delvis under 1000-årsflom nivå. Forskriften gir rom for tolkning; bruken av det oversvømte arealet er parkeringsplasser, men på den andre siden kan det tolkes at arealet fortsatt er en del av bygget og bygget i sin helhet må sikres mot 1000-års flommen. Bygget kan potensielt få inn flere viktige funksjoner i underetasjen som gjør at det må sikres mot flom. På bakgrunn av dette vurderes sannsynligheten for at planområdet berøres av en 1000-årsflom som uendret, men konsekvensen av dette økes til betydelig/kritisk.



ROS fremtidig situasjon

Konsekvens	Betydelig/ kritisk
Sannsynlighet	
Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	6

7.10 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Kildal omsorgssenter er et OPS-samarbeid mellom Lunner kommune og Roa omsorgsboliger AS. Det er inngått en avtale mellom partene, og som følge av denne avtalen, vil opparbeidelse av fortau F1-2, Vigga bru, vedlikehold og drift av Kildalbygget (S/P) og park (o_P1-2) finansieres av kommunen eller fylkeskommunen. Opparbeidelse av park (o_P1-2) skal ikke finansieres av kommunen.

7.11 MOTSTRIDENDE INTERESSER

Statens vegvesen har bedt om at holdeplass i Hadelandsvegen flyttes inn i planområdet og at opparbeidelse av denne sikres i rekkefølgebestemmelsene. Kommunen og Fylkeskommunen har ikke blitt enige om plassering av holdeplassen, og hvem som skal opparbeide den. En holdeplass utformet etter veinormalene er svært plasskrevende, og en holdeplass midt på det nye torget vil være svært uheldig, og holdeplassen vil også ta store deler av parkområdet som allerede er ganske lite. Valg av plassering av holdeplass bør avklares i forbindelse med ny områderegulering for Roa sentrum, og tas derfor ikke med i dette planforslaget.

7.12 AVVEINING AV VIRKNINGER

Kildal omsorgsboliger og park vil bli første del av etableringen av Roa sentrum. Bygget får en moderne utforming som kan bidra til å revitalisere sentrum. Det blir tilrettelagt for rekreasjon og opphold ved og langs Vigga, og bedre tilrettelagt for gående og syklende.

De foreslåtte tiltakene ligger nær Vigga, og hensynet til naturmangfold er derfor spesielt viktig. Kommuneplanens arealdel angir byggeforbudssone til å være 50 meter fra elver og bekker med helårs vannføring. I denne sonen skal det bl.a. ikke tillates bygging på eiendommer uten bebyggelse. Elva renner gjennom Roa sentrum, og til tross for dette et, er det godkjente reguleringsplaner på begge sider av planområdet som tillater bygging innenfor disse 50 meteren. Den planlagte bebyggelsen vil ligge mellom 6 og 15 meter fra vassdraget, nedkjøringsrampe til p-kjeller vil ligge på det nærmeste 5 meter fra vassdraget, på linje med eksisterende trafo-stasjon.

Selv om tiltaket ligger nærmere Vigga enn anbefalt, er det i dette tilfellet nødvendig for å skape en tett senterstruktur i Roa. Stedet er i dag preget av store avstander og flater, og for å oppnå en god stedsutvikling, bør sentrumskjernen få en kompakt utvikling. Samtidig skal grønne og blå strukturer være en bindende struktur på Roa. I sentrum bør tilgang til Vigga og rekreasjon prioriteres, uten at dette skal gå på bekostning av naturmangfoldet. Tiltak for å ivareta Vigga, og å hindre avrenning må sikres gjennom konkrete planer. På denne måten kan vi legge til rette for tett utbygging i Roa, samtidig som viktige natur- og miljøhensyn ivaretas.

KAP. 8 // INNKOMNE INNSPILL

8.1 MERKNADER

Statens vegvesen, 19.12.2016

- Store deler av området ligger i gul støysone. Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål må derfor støyskjermes, ref. T1442. SVV ber om at rekkefølgebestemmelsene skal ivareta riktige støyverdier, samt at det foretas en støyfaglig utredning. *Kommentar: Ny støykartlegging er utført, med forslag til støyskjermingstiltak. Avbøtende tiltak og støyverdier iht. T1442 er sikret gjennom bestemmelsene.*
- Forutsetter at avkjøring skjer fra Roalinna, og at avkjørsel møter krav til sikt og utforming. Dersom det skal etableres en ny avkjørsel, ber SVV om at detaljtegninger sendes til dem for kontroll. *Kommentar: Avkjøring skjer fra Roalinna, tegninger er sendt til SVV for kontroll.*
- Byggegrense må være minimum 10m fra senterlinje vei Roalinna og 15m fra senterlinje vei Hadelandsveien. *Kommentar: tatt til etterretning.*
- Det må etableres et fortau fra inngang til omsorgssenteret og til holdeplass for buss i Hadelandsveien. Denne må sikres gjennom rekkefølgebestemmelsene. Det kan være aktuelt å bruke midler fra utbygging av rv. Roa-Gran grense, det forventes snarlig avklaring av dette. For samordning av planene, kontakt



Ole Kristian Haug. *Kommentar: Fortau er tegnet inn, men det er ikke bestemmelser om rekkefølge, se kap. 6.8 Rekkefølgebestemmelser.*

- Det må settes av holdeplass til buss i Hadelandsveien. Valg av holdeplasstype må avklares med SVV/Opplandstrafikk. Ber om at opparbeidelse av dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelsene. *Kommentar: Kommunen og fylkeskommunen har ikke kommet til enighet om hvor bussholdeplassen skal ligge og hvem som skal opparbeide den. Planforslaget inkluderer derfor ikke flytting av holdeplass. Se kap. 7.11 Motstridende interesser.*
- Det må gis bestemmelser om at byggeplan for alle tiltak som berører fylkesveien sendes til SVV for godkjenning før tiltak kan gjennomføres. *Kommentar: Tas til etterretning.*
- Kildal bru trenger fornying og planlegges skiftet ut i 2017, også med gangforbindelse over brua. *Kommentar: Tas til orientering. Krever koordinering ift. bredde på gang- og sykkelvei.*

Oppland Fylkeskommune, 15.12.2016

- Bussen stopper i dag i Hadelandsveien, og FK ber om at denne holdeplassen opprettholdes. Bussen stopper også i Roalinna (utenfor planområdet). Dette er ikke en god plassering av holdeplassen. *Kommentar: Se kommentar under kap. 7.11 Motstridende interesser.*
- FK har ikke kjennskap til at planen berører automatisk fredete eller verneverdige kulturminner fra nyere tid. De ber om at stanse- og meldeplikten tas inn i bestemmelsene. *Kommentar: Tas til orientering. Bestemmelsene inneholder stanse- og meldeplikten.*
- Regionalenheten er positiv til etablering av omsorgsboliger sentralt på Roa, og at det blir en høy tetthet av boliger. Dette er i tråd med regionale føringer. Planforslaget må begrunne hvorfor gjeldende regulering ikke er ønskelig. Det må komme fram hvordan planen ivaretar parkfunksjonen. 1000-års flom for Vigga må være dimensjonerende for planforslaget. Universell utforming vil være spesielt viktig i dette prosjektet. *Kommentar: Tas til orientering. Planbeskrivelsen vil kommentere temaene park, flom, UU og forholdet til gjeldende reguleringsplan. 1000-årsflom vil være dimensjonerende for planarbeidet.*
- SOSI-fil og pdf bør oversendes kartverket for kontroll. planhamar@kartverket.no. *Kommentar: Tas til etterretning.*

Fylkesmannen i Oppland, 19.12.2016

- FM viser til planskjemaet og forventninger til kommunalt planarbeid. *Kommentar: Forventningene kommenteres i de enkelte punkter i planbeskrivelsen.*
- Ber om at SOSI-fil og pdf oversendes kartverket for kontroll. *Kommentar: FM oppgir en annen epostadresse enn FK, adressen må kontrolleres.*

NVE, 07.12.2016

- Viser til NVEs retningslinjer 2/2011 og sjekkliste. Dersom planen berører punktene i sjekklista, skal NVE ha planen på høring. *Kommentar: Tas til orientering.*

Siv Løken, Innbygger i Lunner kommune, 10.01.2017

- Ønsker at det blir lagt stor vekt på universell utforming i prosjektet, og vise at design og UU går sammen. *Kommentar: universell utforming har vært et viktig prinsipp for utformingen av prosjektet. Se kap. 6.4 Universell utforming.*

Pål Nygård, Roa Nærings- og velforening, 11.01.2017

- ønsker at gamle Kildalbutikken ikke rives, men istandsettes da den etter vår mening ligger veldig fint til i et miljøgatebilde. Fortau og parkeringsplasser må reguleres deretter. *Kommentar: Kildalbygget er forutsatt beholdt.*

KAP. 9 // AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Reguleringsplanen legger til rette for utbygging av omsorgsboliger på Roa. I tillegg til tomten for omsorgsboligene tar planen med seg et areal nord for elva, hvor det legges til rette for offentlig park. På denne måten ivaretar planen også fremtidig utvikling av Lunner sentrum. Planen er i tråd med overordnede planer.