



Statens vegvesen

REGULERINGSPLAN

Planbeskrivelse



Forslag til endring av reguleringsplan etter forenklet prosess

Detaljregulering for fortau i Roalinna fra Kildalkrysset til Roa stasjon

PlanID: 3234_2022-0001

Kommune: Lunner

Statens vegvesen, utbyggingsområde sørøst

31.03.2025

Tittel

Forslag til endring av reguleringsplan etter enklere prosess

Detaljregulering for fortau i Roalinna fra Kildalkrysset til Roa stasjon

Utarbeidet av

Structor Lillehammer AS

Prosjektnummer

B11700

Prosjektleder

Pål-Steinar Karlsen

Innledning.....	4
Endringsforslag.....	4
Felles regulert adkomstveg (f_V8) utgår fra planen og avkjørsler opprettholdes	4
Flytting av kryss Roalinna x Nordliagutua utgår fra planen.....	4
Fortausbredde langs Roalinna 39 reduseres	5
Beskrivelse og konsekvenser av forslag til endringer.....	5
Konkrete endringer på plankart	5
Konkrete endringer i bestemmelser.....	7
Illustrasjoner (3D).....	8
Arealregnskap.....	11
Andre forhold	11
Beskrivelse av prosess.....	12

Innledning

Det er utarbeidet et forslag til endring av gjeldende reguleringsplan for Roalinna. Dette er hovedsakelig med bakgrunn i at felles adkomstveg (f_V8) ikke lenger er aktuell å opparbeide, samt at Akershus fylkeskommune som vegeier ikke skal bygge om krysset ved Nordliagutua. Endringene som presenteres har gjennomgått uavhengig trafikksikkerhetsvurdering (TS) og er godkjent. Dette dokumentet (forenklet planbeskrivelse/følgebrev) beskriver endringene og konsekvenser, samt redegjør for prosessen.

Endringsforslaget består av følgende dokumenter:

- Forenklet planbeskrivelse (dette dokumentet)
- Forslag til revidert plankart
- Forslag til reviderte reguleringsbestemmelser
- B-tegning, C-tegning, D-tegning
- Innspill- og merknadsbehandling (utarbeides etter avsluttet varslingsperiode, før sluttbehandling)

Endringsforslag

Som følge av endringene i hva som skal bygges er det behov for å endre reguleringsplanens kart og bestemmelser. For andre forhold vises det til det opprinnelige planforslaget som er tilgjengelig bla. på kommunens nettsider (kommunekart.com). De ulike forholdene knyttet til endringen er beskrevet under.

Felles regulert adkomstveg (f_V8) utgår fra planen og avkjørsler opprettholdes

I gjeldende reguleringsplan var det forutsatt at eiendommene i øvre del av Roalinna skulle ha ny felles adkomstveg på baksiden, mot jernbanen. Videre detaljprosjektering i etterkant av planprosessen har vist at dette inngrepet blir omfattende og komplisert, med stor usikkerhet og høy utbyggingskostnad. Det er dermed kommet frem til løsninger med å opprettholde direkte avkjørsler fra Roalinna. Dette frigjør tomteareal for boligformål tilbake til eiendommene.

Noen av avkjørslene er bratte, men ingen blir brattere enn i dagens situasjon. Løsningen har vært vurdert ift. trafikksikkerhet og er godkjent av vegeier Akershus fylkeskommune. Frisikten i avkjørsler er god, noe som bidrar til økt trafikksikkerhet sammenliknet med dagens situasjon. Siktlinjer for avkjørslene er vist i vedlagte C-tegninger. Gnr./bnr. 59/33 får ikke regulert egen avkjørsel. Denne eiendommen har samme eier som gnr/bnr. 59/17 (Roalinna 37) og ved eventuelt senere utbygging må det forutsettes bruk av privat veg til gnr/bnr. 59/33 over eiendom gnr/bnr. 59/17.

Flytting av kryss Roalinna x Nordliagutua utgår fra planen

I den gjeldende reguleringsplanen var det forutsatt at Roalinna 31 skulle rives for å gi plass til et nytt, omlagt kryss. Akershus fylkeskommune har imidlertid besluttet å beholde krysset på sin nåværende plassering. Gjennom prosjekteringen er det identifisert løsninger, basert på kost-/nyttevurderinger, som sikrer tilfredsstillende trafikksikkerhet uten behov for omlegging.

Det er konkludert med at tilpasninger av det eksisterende krysset vil gi en forbedring av både trafikksikkerheten og funksjonaliteten sammenliknet med eksisterende situasjon. Rapport etter trafikksikkerhetsrevisjon av den foreslåtte løsningen anbefaler endret byggeplan (forslag til endring) selv om ikke alle håndboks krav kan imøtekommes. Alle håndboks krav var heller ikke tilfredsstillt i regulert løsning. Et moment er at å beholde krysset der det ligger i dag har en positiv effekt med hensyn til stigningsforholdene i Roalinna. Regulert kryss hadde stigning på 7,45% i krysset, mens dette nå reduseres til 5,38%. Stigningsforholdene i Nordliagutua blir

som i dagens situasjon (6,2%). Krysset blir strammet opp og blir ikke så utflytende som det er i dag. En positiv effekt av dette er et betydelig kortere krysningspunkt for de myke trafikantene. Videre avgrenses krysset av ikke-avvisende kantstein som følge av opparbeidelsen av fortau. Disse momentene forbedrer trafiksikkerheten bla. ved at hastigheten i kryssområdet reduseres. Siktlinjer som ivaretar håndbokskravene er vist i plankart og på C-tegning. Den samlede vurderingen er at trafiksikkerheten totalt sett forbedres, sammenlignet med dagens situasjon.

Som følge av overnevnte er det heller ikke behov for å rive boligen på Roalinna 31 (gnr./bnr. 59/73). Avkjørsel til Roalinna 31 blir fra Nordliagutua, via bruk av ca. 5 meter av eiendommen gnr./bnr. 95/87. Dette forutsetter dermed i utgangspunktet en privat avtale om bruk av arealet for tilkomst til gnr./bnr. 59/73. I praksis har disse eiendommene samme eier, og arealet benyttes til avkjørsel for parkering bak Roalinna 31 også i dag. For ordens skyld tillegges en bestemmelse som skal sikre dette forholdet og være grunnlag for en eventuell privat avtale. Eiendomsgrensen mellom gnr./bnr. 95/87 og Nordliagutua er ikke oppmålt (skissenøyaktighet). Det pågår avklaringer om endelig adkomst/-parkeringsløsning i dialog med grunneier. Løsningen knyttet til fremføring av fortau langs eiendommen er detaljprosjektert og vises på vedlagte tegninger.

Fortausbredde langs Roalinna 39 reduseres

Langs Roalinna 39 (gnr./bnr. 59/29) har videre prosjektering vist at det ikke er tilstrekkelig areal for å regulere full bredde (2,75 m inkl. kantstein). Dette har kommet frem etter detaljerte vurderinger for å ikke påvirke bygningsfundamentet på Roalinna 39. Ved å anlegge fortau helt inntil fasaden er det fare for undergraving. Fortausbredden må dermed reduseres til 2,0 m over en strekning på ca. 60 m. Dette vurderes som det reelle alternativet for å kunne opparbeide fortau langs denne strekningen. Det reguleres boligformål med midlertidig bygg- og anleggsområde mellom fortauskant og fasade. Kravene i Vegnormalen, Hb N100 kap. 2.6 (boliggater), er at gangsone på fortau skal ha bredde minimum 1,5 m. Det er i midlertidig ikke optimalt med et standardsprang, men det vurderes uansett at en kortere strekning med fortausbredde 2,0 m påvirker trafiksikkerheten og opplevd kvalitet for fotgjengere i liten eller ingen grad. Det er også tidligere vurdert og avklart med vegeier Akershus fylkeskommune at det ikke er nødvendig å søke fravik, da fortausbredden tilfredsstiller minimumskravet.

Beskrivelse og konsekvenser av forslag til endringer

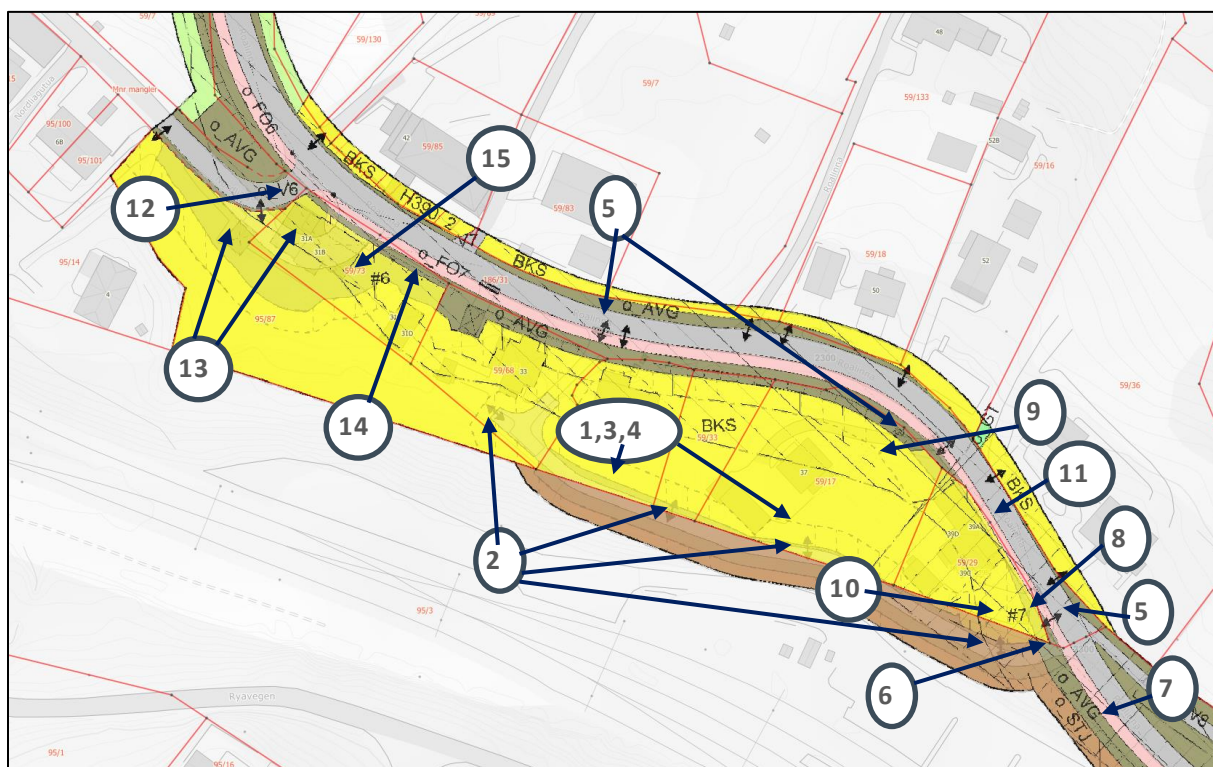
Konkrete endringer på plankart

Under følger de konkrete endringene som er foreslått. Disse har et henvisningsnummer som viser hvor det gjelder på egen figur (neste side).

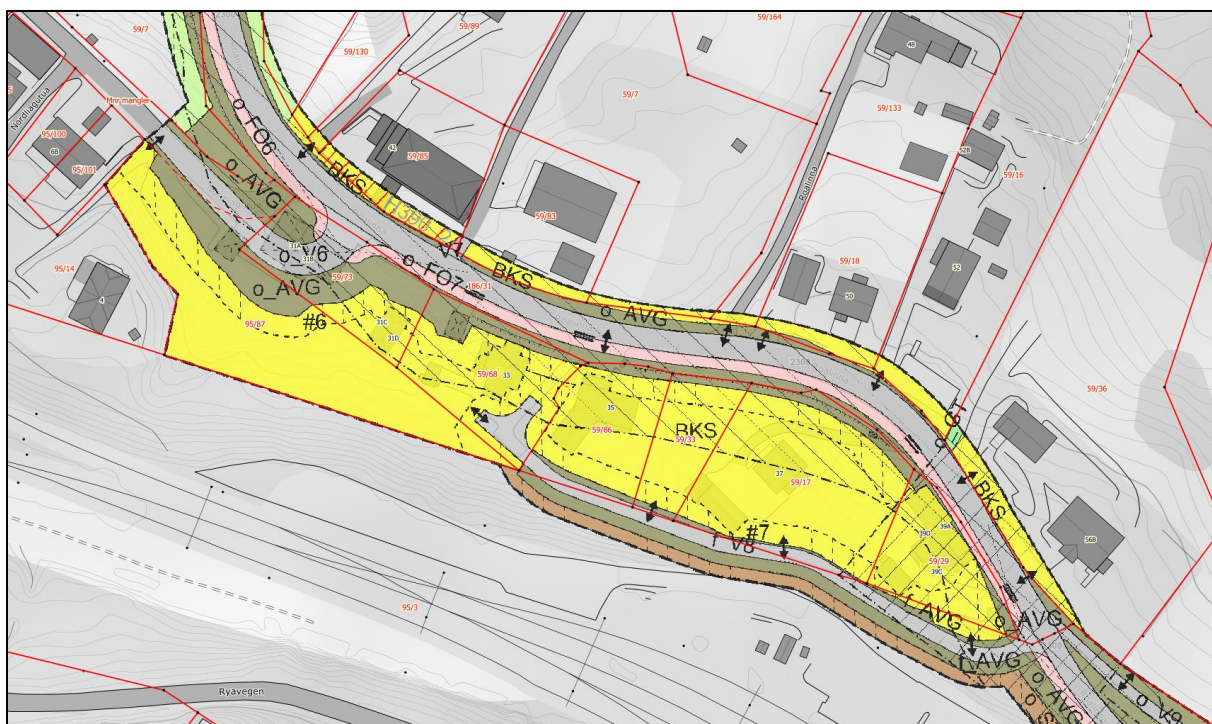
Henvisning	Endring	Berørt eiendom (gnr./bnr.)
1	Fjernet f_V8.	59/68, 59/86, 59/33, 59/17, 59/29, 95/3
2	Fjernet fire avkjørselspiler for f_V8.	59/68, 59/33, 59/17, 59/29
3	Fjernet tilstøtende annen veggrunn for f_V8.	59/86, 59/33, 59/17, 59/29, 95/3
4	Fjernet midlertidig bygge- og anleggsområde langs f_V8.	59/68, 59/86, 59/33, 59/17, 59/29, 95/87, 95/3
5	Tillagt avkjørselspiler (og fjernet stengesymbol) fra Roalinna for eiendommer som var tiltenkt avkjørsel fra felles adkomstveg (f_V8). Gjelder ikke 59/33 da det er avklart med eier av 59/17 som også eier 59/33. Eiendommen har heller ikke i eksisterende situasjon hatt avkjørsel.	59/68, 59/86, 59/33, 59/17, 59/29, 186/31

6	Fjernet siktlinjer for f_V8 x Roalinna.	95/3, 186/31
7	Formålsflate o_F8 utgår på grunn av at hele fortauet fra Nordliagutua og opp til skysstasjonen blir en formålsflate når f_V8 er fjernet.	95/3
8	Justert o_AVG ved Roalinna 39 der f_V8 var regulert.	59/29, 95/3
9	Tilpasset midlertidig bygge- og anleggsområde ved 59/17 iht. grunnerverv. For å ivareta etablering av endret adkomstveg.	59/17
10	Tilpasset midlertidig bygge- og anleggsområde ved 59/29 iht. grunnerverv etter fjerning av felles avkjørselsveg (f_V8) og prosjektering av ny adkomst og redusert fortausbredde.	59/29, 95/3
11	Justert fortausbredde langs 59/29. Tilbakeført til boligformål mellom fortauskant og fasade. Tillagt midlertidig bygge- og anleggsområde mellom fortauskant og fasade for å sikre opparbeidelse av fortau.	59/29
12	o_V6 flyttet til nåværende plassering (oppstrammet kurvatur ved kryss) og tilhørende siktlinjer.	59/73, 95/87, 186/31
13	Rivekryss (bebyggelse som forutsettes fjernet) er fjernet fra Roalinna 31. Tilbakeført boligformål og adkomstpil for 59/73 og 95/87.	59/73, 95/87
14	Formålsgrenser og symbol for støttemur endret/tillagt i henhold til prosjektert løsning.	59/73, 59/68
15	Midlertidig anleggsområde redusert og tilpasset prosjektert situasjon i henhold til siste grunnervervstegninger.	59/73, 95/87

For øvrig vises det ikke byggegrenser mot jernbane siden 30 m fra nærmeste spormidtl vil være på areal regulert til jernbaneformål, foruten på samferdselsformål (Roalinna) nærmest Roa stasjon.



Figur 1: Sammenligning og henvisning eksisterende (underlag) og foreslått plankart.



Figur 2: Nåværende regulert situasjon. For forslag til endringer vises det til vedlagt plankart og figuren over.

Konkrete endringer i bestemmelser

Som følge av endringene i plankartet er det også nødvendig å gjøre tilhørende endringer i planbestemmelsene. Disse endringene er listet i tabell under:

Bestemmelse	Kommentar
5.2, avsnitt 2 og 3 <i>f_V8 er felles for tilgrensede eiendommer. Eiendommene har felles drifts- og vedlikeholdsansvar for vegen etter vegloven kap VII.</i> <i>f_V8 er felles adkomst for eiendommene 59/29, 59/17, 59/33 og 59/68.</i>	Setningene tas ut. f_V8 er ikke lenger relevant.
4.1 Bestemmelse tas inn: <i>Det tillates bruk av gnr./bnr. 95/87 for adkomst til gnr./bnr. 59/73, som vist med avkjøringspil fra o_V6 i plankartet.</i>	Bestemmelse tillegges iht. beskrivelse om ivaretagelse av avkjørsel for Roalinna nr. 31.
11.1 <i>Eiendommer som mister avkjørsel til eksisterende veg, skal være sikret ny eller midlertidig adkomst før eksisterende avkjørsel stenges.</i>	Bestemmelsen tas ut da f_V8 ikke lenger er relevant. Gnr./bnr. 59/294 har adkomst fra vest (Mellerudguta). Øvrige eiendommer får opprettholdt/justert eksisterende avkjørsel.
11.4 <i>Det skal gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke eventuelt fare for ras/utglidning før byggearbeidene med ny adkomstveg (V8) starter opp, dette i samråd og dialog med de respektive grunneierne.</i>	Bestemmelsen tas ut. f_V8 er ikke lenger relevant.

11.5

Det skal være etablert sikkerhetsgjerde mot jernbanen langs hele V8 før den kan tas i bruk.

Bestemmelsen tas ut. f_V8 er ikke lenger relevant.

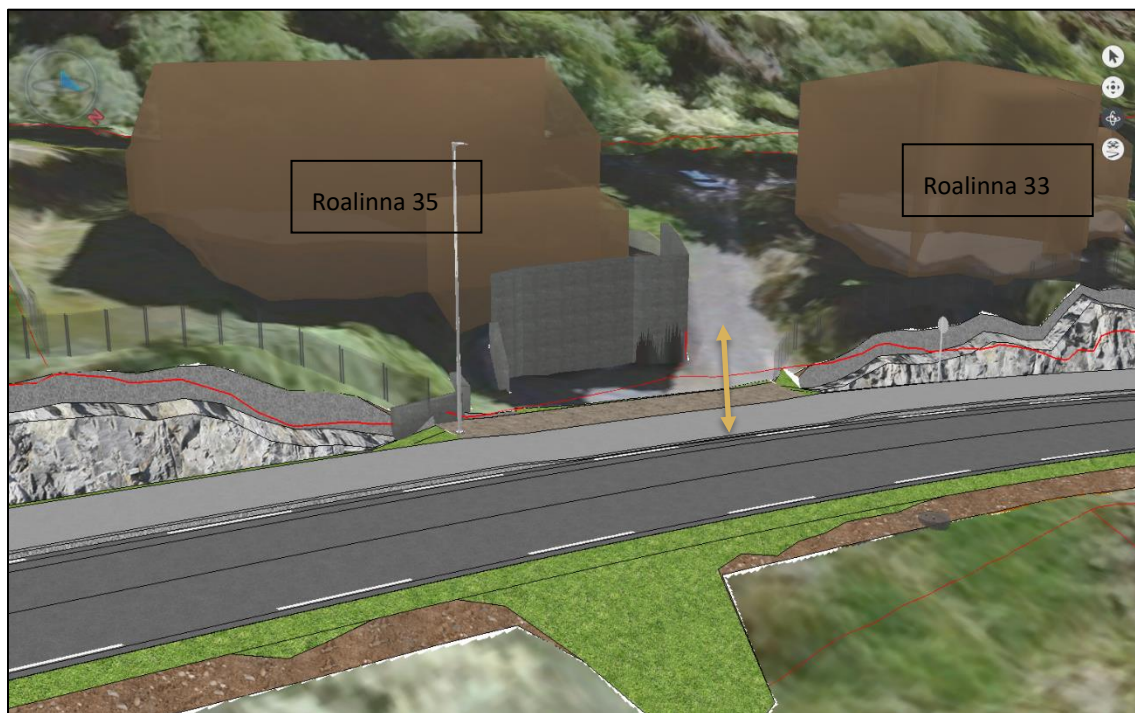
- 5.1.2 Ved utarbeidelse av byggeplan for veianlegget kan arealer avsatt til ulike samferdselsformål endres til andre samferdselsformål ved justering av linjeføring, kryss og konstruksjoner, forutsatt at endringene ikke medfører dårligere trafiksikkerhet, fremkommelighet eller estetiske kvaliteter enn vist i reguleringsplan med teknisk detaljplan. Dette gjelder også regulerte støttemurer og avkjørselspiler. Avvik må behandles i Lunner kommune som planendringer/byggesaker.

Figur 3: Bestemmelse 5.1.2

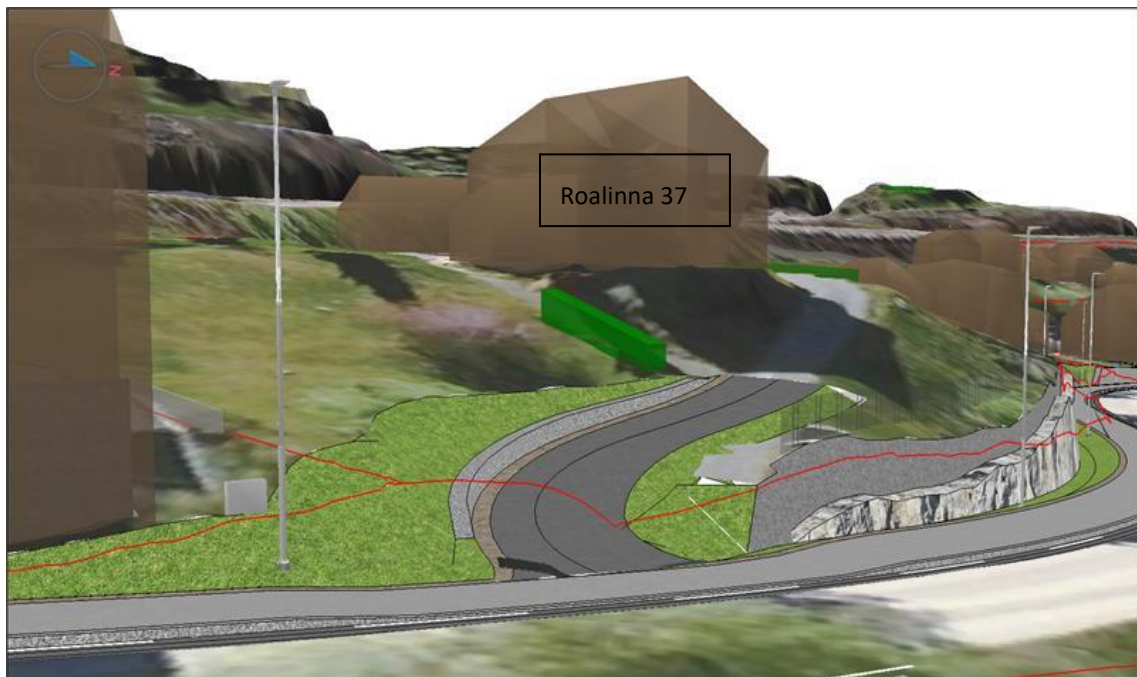
For ordens skyld kommenteres denne bestemmelsen (5.1.2): Plankartet viser relativt detaljert hvilke inngrep som er nødvendige for å etablere veianlegget og fortauet. Det blir etablert støttemur på fjellskjæring der det er behov. Dette vil avhenge av lokale grunnforhold på stedet (usikkerhet om nøyaktig dybde til fjell). Det kan dermed oppstå små justeringer (innenfor annen veggrunn og samferdselsformål) bla. når det gjelder støttemurer uten at dette er nødvendig å behandle som planendringer/byggesaker.

Illustrasjoner (3D)

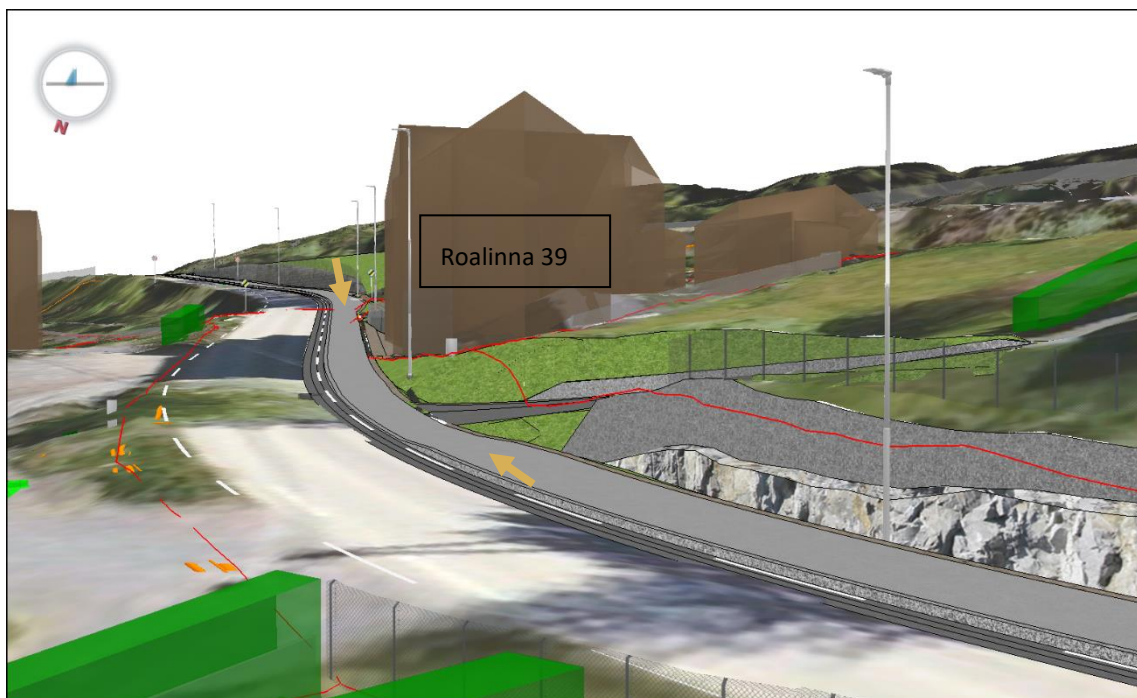
Under vises illustrasjoner fra 3D-modell av hovedendringene i planen.



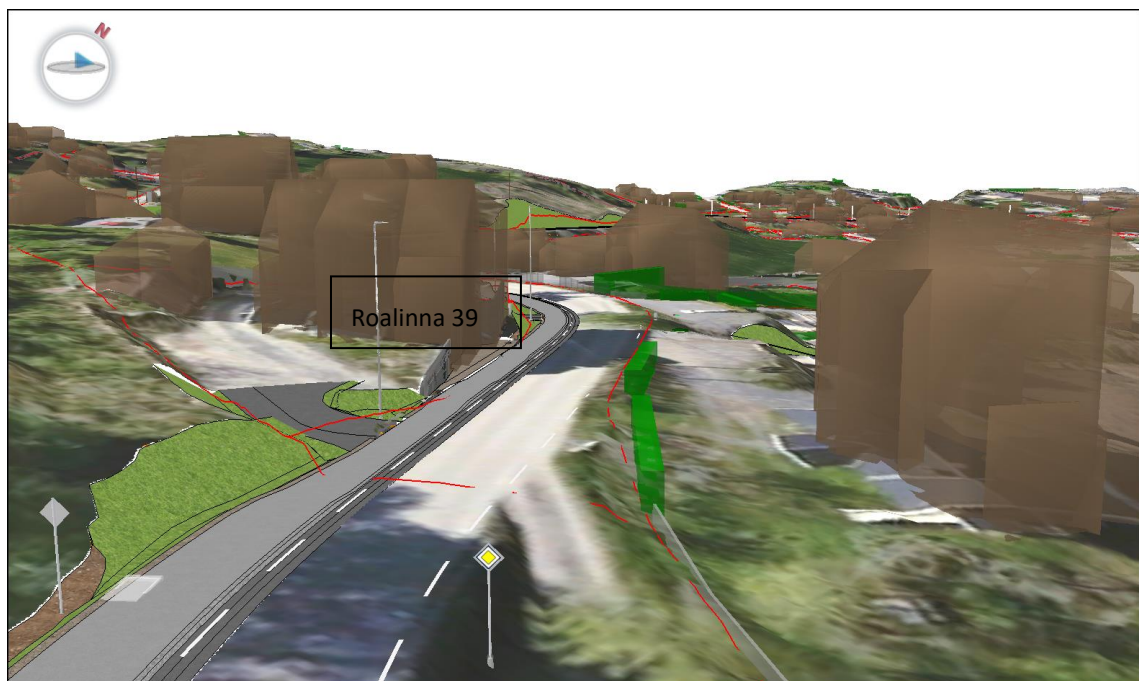
Figur 4: Roalinna 33 og 35. Endringen er videreføring av avkjørsel for Roalinna 33 (vist med pil). Roalinna 35 beholder avkjørsel som forutsatt i gjeldende plan.



Figur 5: Roalinna 37. Avkjørsel og tilhørende inngrep (inkludert lav mur langs adkomstveg) vises.



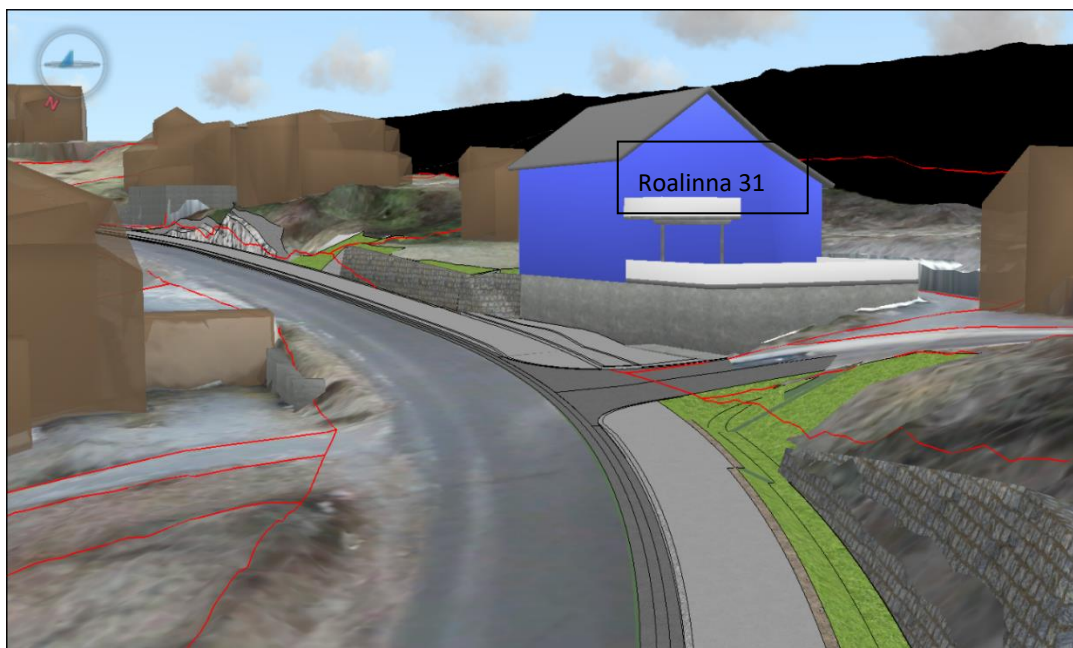
Figur 6: Breddereduksjon av fortau langs Roalinna 39. Piler viser strekningen som får redusert bredde.



Figur 7: Avkjørsel Roalinna 39.



Figur 8: Nordliagutua 31 sett fra Roalinna nedover. Prosjektet situasjon med videreføring av boligeiendom som i gjeldende plan var forutsatt revet. Kantstopp for buss blir langs fortauet ved prosjektert mur.



Figur 9: Nordliagutua sett fra Roalinna oppover. Prosjektert situasjon som viser fortau på innsiden av ny mur ved Roalinna 31.

Arealregnskap

Endringene i arealregnskapet kommer hovedsakelig av at eiendommene som hadde regulert felles adkomstveg (f_V8) og omlagt kryss Roalinna x Nordliagutua får tilbakeført areal til boligformål (gul farge). Det blir dermed mindre arealbeslag på boligbebyggelse (tomter) sammenlignet med nåværende reguleringsplan, noe som kommer frem av tabellen under, ved at areal avsatt til boligformål øker i foreslått planendring. Formål som berøres av endringen er følgende:

Formål	Areal (m ²) - eksisterende plan	Areal (m ²) - foreslått plankart/planendring	Differanse (m ²)
1112 - Boligbebyggelse	9241	10528	+1287
2010 - Veg	8455	7644	-811
2012 - Fortau	3407	3365	-42
2019 – Annen veggrunn	9155	7874	-1281
2021 – Trasé for jernbane	866	1711	+845

Andre forhold

Det er vurdert med bakgrunn i foreliggende ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) om de foreslåtte endringene vil medføre endringer i risiko- og sårbarhet. Relevant for endringene er forholdet til trafiksikkerhet: forslaget til løsning er godkjent i ekstern trafiksikkerhetsvurdering (av sertifisert TS-revisor) og av vegeier Akershus fylkeskommune. Dette forholdet anses dermed ivaretatt i henhold til ROS-analysen. I tillegg er det positivt at f_V8 tas ut fra planen for å unngå eventuelle stabilitetsutfordringer mot jernbanen.

Forholdene til overvann er ivaretatt i detaljprosjekteringen. Det er prosjektert en overvannsledning fra eksisterende kum/sandfang og ned til en ny samleikum/overvannskum ved krysset Roalinna x Nordliagutua. Her samles vannet som kommer ned Nordliagutua og Roalinna og føres videre ut i en stor stikkrenne som har utløp på jordet på gnr./bnr. 59/7. Det etableres plastret terrenggrøft i skråningen her, og overvann føres via terrenggrøft i kanten av jordet mot eksisterende bekk/bekkedrag videre mot elva Vigga. Dette sikrer jordbruksarealet mot ukontrollert avrenning i samråd med grunneier. Den andre overvannsledningen som kommer ned mot Roalinna 31 fra jernbanen, ender opp i eksisterende bekkeinntak på baksiden av Roalinna 31. Eksisterende overvannsledning fra dette inntaket kobles inn på OV-ledning i Roalinna, som ender opp i felles

samlekum som nevnt over. Det vil også bli etablert et utstikk på ny overvannsledning oppstrøms ny mur ved Roalinna 31, slik at det er mulig å bygge et nytt bekkeinntak og koble på nytt OV-anlegg i fremtiden her. I enden av veggrøfter settes det sandfang med kuppelrist, og i lavpunkt asfaltplater settes det slukrister med tilknytting til sandfang og videre til overvannssystem. Med beskrevet løsning blir overvannsanlegget i dette området bedre enn i nåværende situasjon. Løsningen er gjennomgått med VA-avdelingen i Lunner kommune.

Beskrivelse av prosess

Det foreslås prosess for endring av reguleringsplan etter *enklere prosess* jf. plan- og bygningsloven § 12-14 med veiledning. Dette er med hensyn til at endringene i liten grad vil påvirke hovedtrekkene i planen, eller gjennomføringen av denne for øvrig. Endringene handler hovedsakelig om tilbakeføring av arealene regulert til felles adkomstveg til boligformål, samt at krysset Nordliagutua x Roalinna utbedres i stedet for at det flyttes. Samtidig ivaretas trafiksikkerhet og opparbeidelse av fortau på hele strekningen. Endringene gir mindre inngrep på boligformål sammenlignet med nåværende reguleringsplan. Det vil også være en miljøgevinst ved at Roalinna nr. 31 ikke må rives. Hoveddrammene i planen videreføres og det tillegges ikke nye formål. Endringene påvirker heller ikke natur- eller friluftsområder.

Det ble avholdt avklaringsmøte med Lunner kommune 28.03.2025. Før det blir gjort vedtak om planendring, skal planforslaget legges fram for berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som blir direkte berørt av vedtaket, slik at disse får anledning til å uttale seg. Følgende eiendommer vil få tilsendt planmaterialet: gnr./bnr. 95/14, 59/7, 95/87, 59/73, 59/89, 59/85, 59/68, 59/86, 59/33, 59/17, 59/29, 95/3 og 186/31. Av de overordnede myndighetene vil Akershus fylkeskommune og Statsforvalteren i Innlandet få tilsendt planmaterialet. Statens vegvesen sender ut dokumentene. Planforslaget legges ikke ut til ordinært offentlig ettersyn. Plan- og utviklingsutvalget har myndighet til å treffe vedtak om endring av planer etter forenklet prosess når endringen er i samsvar med kommuneplanens arealdel og det er mindre enn fire år siden den opprinnelige planen ble vedtatt i kommunestyret. I saker som ikke er av prinsipiell betydning, kan vedtak fattes av leder for planavdelingen. Kommunen avgjør prosess (f. eks politisk behandling) i etterkant av varslingsperioden.

Når vedtaket er fattet, skal forslagsstiller sende oppdatert planmateriale til kommunen. Kommunen legger inn vedtatt versjon i planbase/planregister, kunngjør vedtatt endring på kommunens nettsider og i avisen, og varsler berørte parter direkte med brev. Vedtak om endring av reguleringsplan er et enkeltvedtak som kan påklages av parter eller andre med rettslig klageinteresse. Opplysninger og klageadgangen blir gitt i kommunens kunngjøring og i vedtaksbrevet. Vedtatt plan gir hjemmel for å ekspropriere grunn dersom det ikke oppnås enighet i det ordinære grunnervervet. Dette gjelder også tilgang til midlertidig rigg- og anleggsområde som bare må disponeres i anleggsperioden.

Når anlegget er ferdig bygget og eiendomsgrenser er oppmålt, kan det for noen eiendommer være aktuelt å tilbakeføre noe boligformål fra annen veggrunn, sammenlignet med plankartet slik det foreligger nå. En slik justering vil føre til mer boligformål i plankartet, og vil bla. kunne øke utnyttelsen på tomten. Dette er hensiktsmessig å gjennomføre samtidig som midlertidig bygg- og anleggsområder på tilstøtende eiendommer tas ut av plankartet. I den forbindelse vil det også være aktuelt å justere formålsgrenser i tråd med oppmålte eiendomsgrenser på den siden av Roalinna (nordsiden) som ikke blir direkte berørt av fortaustiltaket, for å sikre at hele planområdet er oppdatert for fremtidig forvaltning.

Akershus fylkeskommune skal være vegeier og ha ansvaret for forvaltning og drift etter endt byggefase. Prosjektet er i hovedsak finansiert som en del av Statens vegvesen sitt rv. 4 prosjekt (Roa-Gran grense). Akershus fylkeskommune vil bidra til å finansiere kryssområdene Hadelandsvegen/Roalinna og Roalinna/Nordliagutua.



Statens vegvesen
Pb. 1010 Nordre Ål
2605 Lillehammer

Tlf: (+47)22073000
firmapost@vegvesen.no

Trygt fram sammen

vegvesen.no