



Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Planutvalget	13.03.2018	012/18

Arkivsak ID 17/1663

Saksbehandler

Jochen Caesar

Mindre reguleringsendring - Vest-Lofoten VGS og Lekneshallen

Saksdokumenter

15.01.2018	00. Planbeskrivelse.pdf	1420792
15.01.2018	01 Plankart 1-1 000 i A1.pdf	1420793
15.01.2018	02. Reguleringsbestemmelser.pdf	1420796
15.01.2018	03. Illustrasjonr av utbyggingsalternativer.pdf	1420797
15.01.2018	07. Innspill til varsel om oppstart.pdf	1420801
15.01.2018	08. Referat fra oppstartmøte.pdf	1420802
15.01.2018	09. Støyutredning.pdf	1420803

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har 15. januar 2018 mottatt søknad om endring av reguleringsplan Vest-Lofoten VGS og Lekneshallen, plan-ID 201305. Tiltakshaver Nordland Fylkeskommune har engasjert Trh-utvikling og HUS arkitekter for prosjektering av nytt skolebygg, PLAN arkitekter er engasjert via Trh for å stå for arbeidet med reguleringsendringen. Hensikten med planarbeidet er å gjøre endringer i reguleringsplanen som er nødvendig for å gjennomføre utbygging for byggfag ved Vest-Lofoten vgs.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune godkjenner endring som omsøkt.
2. Vestvågøy kommune godkjenner ikke endringsøknad.

Planprosess:

Det ble avholdt møte med kommunen 21.9.2017, i tillegg til representant fra Vestvågøy kommune var Nordland Fylkeskommune representert ved Asplan viak og plankonsulenter PLAN arkitekter og HUS arkitekter.

Det ble i møtet enighet om at planforslaget ikke utløser krav om planprogram eller konsekvensutredning og at

forslaget kan varsles som en endring av reguleringsplan.

Igangsetting /høring som reguleringsendring ble varslet 19.10.2017 per brev/ e-post til offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte parter iht. liste utarbeidet i samråd med Vestvågøy kommune. Oppstarten ble også annonsert i Lofotposten 23.10.2017 og på kommunens og PLAN arkitekters hjemmesider. Frist for innspill var satt til 15.11.2017.

Det kom 5 innspill til varsel om oppstart. Disse er sammenfattet av forslagsstiller i vedlagt planbeskrivelse og ligger i sin helhet ved saken.

Planstatus:

Gjeldende regulering, 201305 – Vest-Lofoten videregående skole og Lekneshallen, ble vedtatt av kommunestyret 24.2.2015, seneste revisjon ble vedtatt 5.12.2016.

Reguleringsplanen legger til rette for bygging av en ny, større Vest-Lofoten videregående skole. Det skal gi Nordland fylkeskommune muligheten til å samlokalisere skolens aktiviteter på Gravdal/Leknes i felles anlegg på Leknes. I tillegg regulerer planen eksisterende svømmehall, mulighet for en ny flerbrukshall og badeland i tilknytning til denne, og nødvendig parkeringsareal og gangareal/sykkelveg til parkering nord for barneskolen, samt nødvendige formål for å realisere disse tiltakene.

Planområdet ble avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning, idrettsstadion, idrettsanlegg og uteoppholdsareal, i tillegg til nødvendig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Planområdet:



Planens begrensning. Planområdet i svart, området som omfattes av mindre endring i rødt.

Beskrivelse av reguleringsendringer:

Endringene omfatter justering av formålsgrenser og grenser for høydebegrensninger, samt presisering av bestemmelser.



Utsnitt av gjeldende plankart (t.v), utkast til nytt plankart (t.h).

I det innledende arbeidet har man sett på mulig plassering av byggene i det aktuelle området. Vedlagte illustrasjoner gir mer detaljerte beskrivelser av alternativene, i tillegg til at det er listet opp noen fordeler og ulemper.



Alternativ 1



Alternativ 2



Alternativ 3



Alternativ 4

Vurderte utbyggingsalternativ

Etter oppstartmøtet med kommunen ble det besluttet å gå videre med alternativ 2. Dette er vurdert til å gi den beste løsningen for skoleområdet, men det er også den løsningen som er vurdert til å være mest fordelaktig for naboer.

Ved å plassere den høyeste bebyggelsen lengst øst, til dels bak eksisterende område for byggfag, vil utsiktsforholdene for naboer påvirkes minst mulig. Med alternativet følger det at man definerer områder med ulike byggehøyder. Forslaget omfatter også en reduksjon av utbyggingsområdet, i form av en utvidelse av gatetunet. Det legges ned høydebegrensninger i det nye området for byggfag, noe som gir naboer en forutsigbarhet i forhold til hvor det kan komme høyere bebyggelse. Alternativet gir også en god situasjon for skoleområdet, hvor man ikke er avhengig av sammenbygging med eksisterende bebyggelse, og man får en åpen skolegård med gode solforhold.

Støyutfordringen er internt på skoleområdet, og man må sikre at støyende aktiviteter ikke er sjenerende for andre aktiviteter ved de øvrige skolebyggene. Noen naboer er beregnet å få økt støybelastning sammenlignet med dagens situasjon.

Det er tatt utgangspunkt i alternativ 2 for revisjon av plankart og bestemmelser, de konkrete endringene er beskrevet i kapitlene 5.1.1. til 5.1.4 i vedlagt planbeskrivelse og omhandler:

- 5.1.1 Utvidelse av gatetun/innskrenkning av utbyggingsområdet



Utsnitt av gjeldende plankart (t.v), utkast til nytt plankart (t.h).

Endringen gir et tydelig skille mellom utbyggingsområdet og det mer åpne gatetunet mot Idrettsgata. Det er ikke behov for å gjøre endringer i planens bestemmelser som følger av endringen.

- 5.1.2 Justering av formålsgrenser mellom undervisningsformål og offentlig/privat tjenesteyting

Endringen omfatter justering av formålsgrenser mellom to eksisterende formål i gjeldende plan, o_U2 og o_OPT1. Justeringen er nødvendig for å innlemme tilstrekkelig areal i o_U2 for å oppføre nye bygg for byggfag.

Område o_OPT1 er i gjeldende plan ikke detaljregulert tilstrekkelig for å kunne oppføre nødvendig bygningsmasse. Man kan oppføre undervisningsbygg iht. gjeldende plan, men byggeområder og høyder er ikke tilstrekkelig definert.



Utsnitt av gjeldende plankart (t.v), utkast til nytt plankart (t.h).

Endringen medfører økte byggehøyder innenfor deler av området. I tillegg defineres området med byggegrenser for å stramme opp utbyggingsområdet.

- 5.1.3 Utnyttelse

Endring av formålsgrenser medfører ikke økt utnyttelse i planområdet. Utbyggingsområdet reduseres med 1826 m² (da deler av o_U2 innlemmes i gatetun), og totalt byggbart areal for planområdet reduseres ubetydelig med ca. 200 m² eller ca. 1,2 % sammenlignet med dagens situasjon.

- Endringer 5.1.4 i planens bestemmelser

Utover å oppdatere datoer og henvisning til plankart er det foretatt endring i punkt 2.6 og 3.4 i planens bestemmelser endringer er **uthevet**.

2.6 Byggegrenser og byggehøyder

Byggegrenser går i formålsgrenser med mindre annet vises på plankartet.

Byggehøyden påført plankartet gjelder mellom byggegrensen og byggelinje (sosikode 1212). Den høyeste byggehøyden på kote +22,5 gjelder byggetrinn I mot Gymnasveien. Byggehøyden på kote +17,5 i o_U1 gjelder for bygg som skal knyttes sammen med den delen av eksisterende bygg som skal videreføres. Innenfor formål o_U1 kan bygg med verkstedsfunksjon ha byggehøyde på kote + 19,0.

Innenfor o_U2 er høyder definert med bestemmelsesområder.

Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen og det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde. Heisoppbygg, røykmagasin/overlys og andre nødvendige tekniske anlegg, kan likevel oppføres noe over gesims. Denne og plassering fastsettes etter en konkret vurdering, godkjent av bygningsmyndighetene.

3.4 U2 Undervisning (sosikode 1162)

Det kan oppføres bygg til undervisningsformål. BYA = 50%

Eksisterende parkeringsareal tillates ikke videreført. Dette skal omarbeides slik at det inngår i skolens uteareal frem til byggetrinn II gjennomføres. Parkeringsdekning skal løses innenfor areal avsatt til dette i P1 og P2.

Dersom bebyggelsen plasseres nærmere byggegrensen enn 10 meter mot sør skal fasaden ligge i byggegrensen.

Bestemmelsesområder - utforming: Innenfor bestemmelsesområde #3 er maks byggehøyde satt til kote 21,0.

Innenfor bestemmelsesområde #4 er maks byggehøyde satt til kote 17,5.

Vurdering:

Foreslåtte endringer er nødvendige for utbygging av skolens byggfaglige avdeling, men vurderes å være av mindre omfang. Det har ikke kommet innspill som skulle tilsi at endringsforslaget må behandles som full reguleringsendring.

Kommunen stilte i oppstartmøtet krav om støyfaglig utredning for den planlagte omreguleringen. Støyvurderingen, som ble utført av Sweco (vedlegg 9), viser at det er økt støy ved fasade for noen naboer, samt internt på skoleområdet. Det konkluderes imidlertid med at et ikke er nødvendig med tiltak i forhold til omkringliggende bebyggelse, men det er generelt gitt noen anbefalinger i forhold til sagskur for byggfag. Et skjermet sagskur vil også fungere som en skjerming mot boligområdet i forhold til andre aktiviteter. Av de utbyggingsalternativene som har vært aktuelle vurderes valgte alternativ til å være det som gir minst støy og best skjerming for naboer.

For innendørs lydnivå på skolen er vindustyper avgjørende. Eksisterende vindustyper er ikke kjent. Administrasjonen slutter seg til Swecos anbefaling å vente med tiltak inntil man er kjent med omfang av støyende utendørsaktivitet.

I deler av området åpnes for økte byggehøyder sammenlignet med gjeldende plan. Området med økt byggehøyde er imidlertid lagt slik at bebyggelsen kommer bak eksisterende bygg for byggfag. Ny byggehøyde er 1,5 m lavere enn hovedbygget for eksisterende byggfag, og 1,8 m lavere enn det høyeste bygget (det åpnes for at dette bygget kan rives). Administrasjonen er enig i konsulentens vurdering at virkningen for naboer vil være

liten, selv om det åpnes for høyere bebyggelse i et større område enn før.

Endret utstrekning av utbyggingsområde har minimal innvirkning på uterommene. Utvidelse av gatetunet strammer opp området, og man får et klarere skille mellom gatetun/parkeringsareal og byggeområder. Høydene på byggene har ingen effekt for utenomhusarealene, solforhold vil ikke bli påvirket i merkbar grad. Relokalisering av byggfag gir økt støy for deler av skoleområdet. Det er imidlertid ofte slik at bruk av fellesområder og undervisning foregår til ulik tid, slik at støy på uteområdene i mindre grad vil foregå i perioder hvor elever benytter skolens utearealer.

Andre tema, som ble omtalt i planbeskrivelsen for gjeldende plan, vurderes å ikke være berørt av foreslåtte endringene.

Konklusjon/oppsummering:

Foreslåtte endringer er nødvendige for utbygging av skolens byggfaglige avdeling, men vurderes å være av mindre omfang. Det har ikke kommet innspill som skulle tilsi at endringsforslaget må behandles som full reguleringsendring. Støyvurderingen viser at det er økt støy ved fasade for noen naboer, samt internt på skoleområdet, men administrasjonen ser ikke behov for å regulere skjermingstiltak og slutter seg til konsulentens anbefaling å vente med tiltak inntil man er kjent med omfang av støyende utendørsaktivitet. Selv om det åpnes for høyere bebyggelse i et større område enn før, vil virkningen for naboer være liten.

Ut fra en samlet vurdering anbefaler rådmannen å godkjenne omsøkt mindre reguleringsendring av detaljreguleringsplan Vest-Lofoten VGS og Lekneshallen, datert 15.1.2018.

Rådmannens innstilling:

1. Vestvågøy kommune viser til forslag om mindre reguleringsendring av reguleringsplan for Vest-Lofoten VGS og Lekneshallen, gjeldende utvidelse av gatetun/innskrenkning av utbyggingsområdet, justering av formålsgrenser mellom undervisningsformål og offentlig/privat tjenesteyting, utnyttelse og justering av høydebestemmelsene samt byggegrense for etablering av skolens byggfaglige avdeling.
2. Vestvågøy kommune godkjenner omsøkt mindre planendring med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 15.1.2018.
3. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-14.

I.h.h.t. plan – og bygningsloven § 1-9, jfr. forvaltningsloven kap. VI kan dette vedtaket påklages innen 3 uker

etter at vedtaket er kunngjort.

13.03.2018 Planutvalget

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

PL-012/18 Vedtak:

1. Vestvågøy kommune viser til forslag om mindre reguleringsendring av reguleringsplan for Vest-Lofoten VGS og Lekneshallen, gjeldende utvidelse av gatetun/innskrenkning av utbyggingsområdet, justering av formålsgrenser mellom undervisningsformål og offentlig/privat tjenesteyting, utnyttelse og justering av høydebestemmelsene samt byggegrense for etablering av skolens byggfaglige avdeling.
2. Vestvågøy kommune godkjenner omsøkt mindre planendring med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 15.1.2018.
3. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-14.

I.h.h.t. plan – og bygningsloven § 1-9, jfr. forvaltningsloven kap. VI kan dette vedtaket påklages innen 3 uker etter at vedtaket er kunngjort.

Leknes, 05.02.2018