

*Offentlige myndigheter, grunneiere
og andre berørte parter*

Deres ref.:-

Vår ref.:16-016-SJM

Dato: 22.4.2016

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for mindre endring av reguleringsplan – Vest -Lofoten videregående skole og Lekneshallen

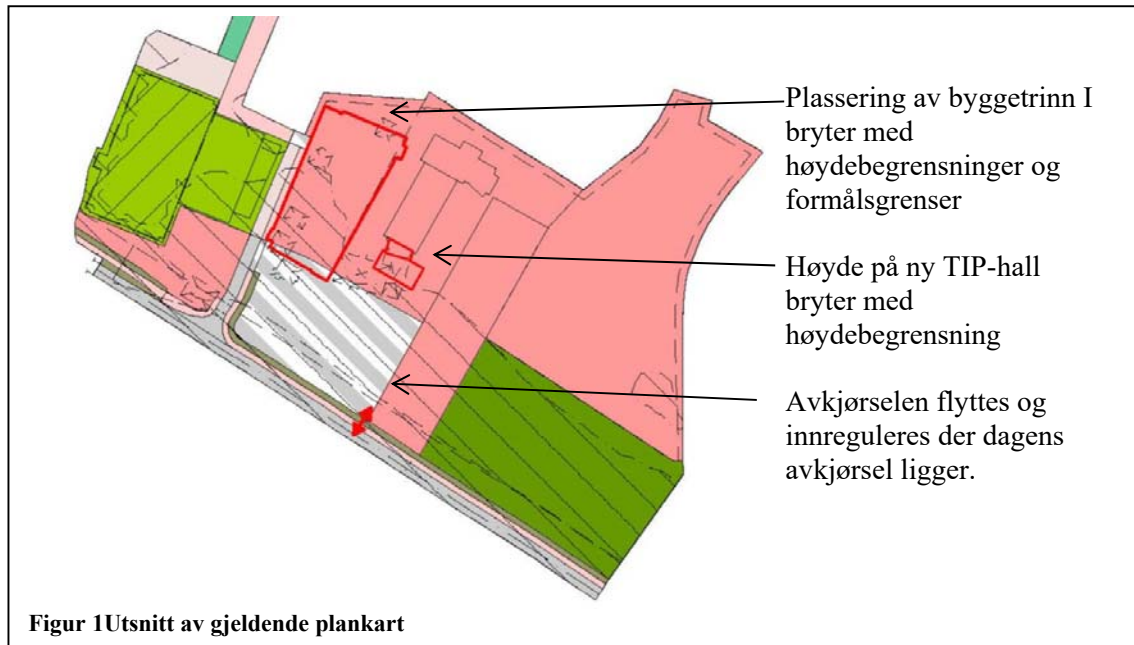
I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8 og 12-14 varsles det med dette at PLAN arkitekter AS i samarbeid med HUS arkitekter og Trh-Utvikling på vegne av Nordland Fylkeskommune har satt i gang arbeid med mindre vesentlig endring av reguleringsplan. Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr. 18/73, 205, 207 og 244, eid av Nordland fylkeskommune, gnr/bnr. 18/37, 54, 232, 361, 391 og 539 eid av Vestvågøy kommune, vegareal i 18/576, 40/108 og 144/1. I tillegg kommer den private eiendommen gnr/bnr. 18/206 (Lofoten fritidsbolig AS).

Gjeldende regulering, 201305 – Vest-Lofoten videregående skole og Lekneshallen, ble vedtatt av kommunestyret 24.2.2015. Eksisterende plan skal endres og tilpasses prosjekterte skolebygg. Hensikten med planarbeidet er å gjøre endringer i reguleringsplanen som er nødvendig for å gjennomføre byggetrinn I for Vest-Lofoten vgs.

I arbeid med prosjektering av byggetrinn I viser det seg at prosjekterte bygg vil avvike fra gjeldende regulering på flere punkter. Avvikene vurderes til å være så mange at kommunen finner det nødvendig å gjennomføre en mindre vesentlig endring av reguleringsplan fremfor å dispensere fra planen i byggesaksbehandling.

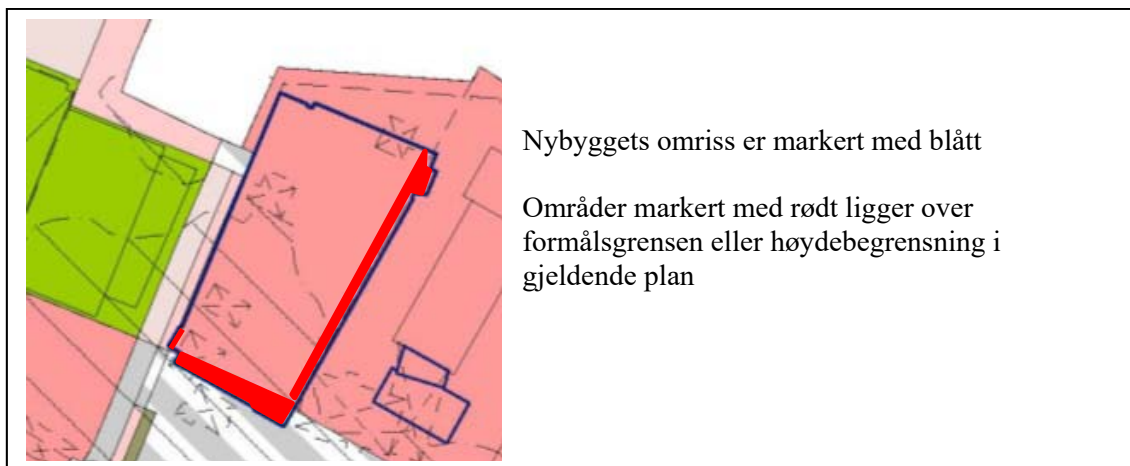
Det ble avholdt møte med kommunen 3.12.2015, i tillegg til representanter fra Vestvågøy kommune var prosjekteier representert ved HUS arkitekter, Trh-Utvikling og Asplan. Kommunen har i mail, datert 1.3.16, akseptert at dette møtet betegnes som oppstartsmøte for en mindre vesentlig reguleringsendring.

Avvik fra gjeldende regulering



1. Plassering av bygg (byggetrinn I)

Endringen omfatter en justering av grenser for høydebegrensning samt justering av formålsgrenser.



Bygget er plassert i byggegrensen mot vest, men er forskjøvet noe over grensen mot sør og øst. I øst berører bygget samme formålsområde, men området er gitt en lavere høydebegrensning. Bygget er i hovedsak plassert i området med høydebegrensning på kote c+22,5, begrensning i berørt område er satt til kote c + 17,5. På det meste ligger bygget ca. 2 meter over byggegrensen mot øst (opp til 3,6 med rømningstrapper/ramper som ligger på kote 18 pluss 1 meter rekkverk). Dette gjelder et lite utstikk av bygget, for øvrige deler av bygget er overskridelsen under 1 meter. Mot øst ligger bygget 2-5 meter over tilgrensende område, som er regulert for gatetun.

Hovedårsaken til overskridelser er at bygget er trukket lengre sør, og dermed lengre bort fra tilgrensende naboer. Grunnet byggets kileform får en dermed overskridelse mot gjeldende grenser. Bygningskroppen er ikke gjort bredere i seg selv, det er byggets kileform i kombinasjon med forskyvelsen mot sør som er grunnen for overskridelsene.

Fra planens bestemmelser følger det at:

2 FELLESBESTEMMELSER

2.6. Byggegrense og byggehøyder

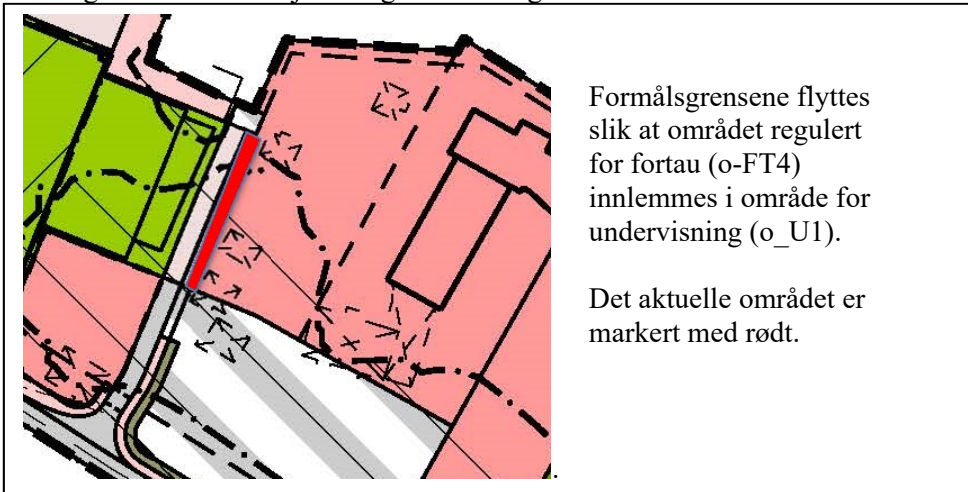
(..) Den høyeste byggehøyden på kote 22,5 gjelder byggetrinn I mot Gymnasveien, mens byggehøyden på kote 17,5 gjelder for bygg som skal knyttes sammen med den delen av eksisterende bygg som skal videreføres og byggetrinn II innenfor formål U2.(..)

En justering av høydegrensen for å kunne oppføre byggetrinn I kan i så måte vurderes å være i tråd med ordlyden i planens bestemmelser.

Plassering av bygget medfører behov for å forskyve grense for høydebegrensning mot øst og å utvide formålsområdet mot sør. Tapet av parkeringsareal(gatetun) tas igjen på andre deler av tomta.

2. Fortau i Gymnasvegen

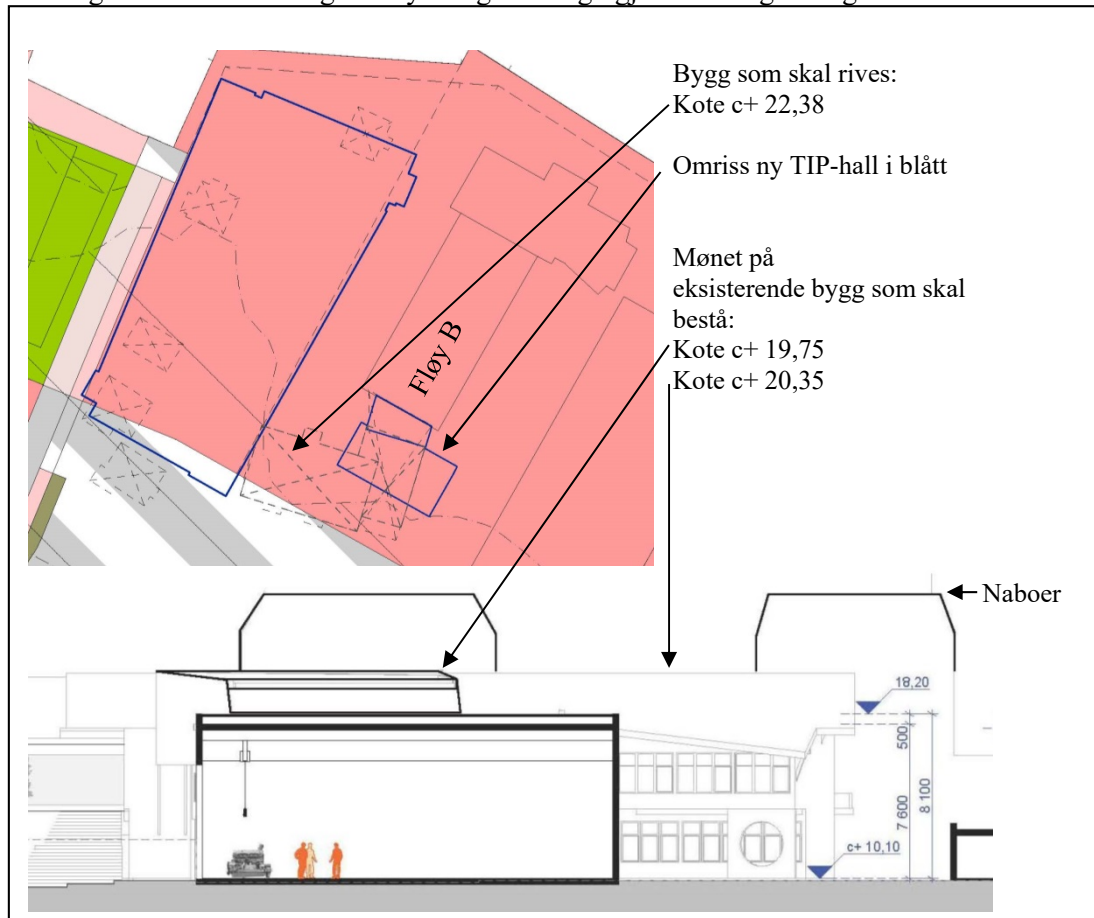
Endringen innebærer en justering av formålsgrenser.



Det er behov for byggetekniske inngrep i sonen, slik som murer trapper og inngrep i forbindelse med inngangsparti. Det er ikke behov for innregulering av fortau, da veien er stengt for gjennomkjøring og fotgjengertrafikken ivaretas i områder som er avsatt til gatetun.

3. Høyde på ny TIP-hall (byggetrinn I)

Endringen omfatter endring av høydebegrensning i gjeldende regulering.

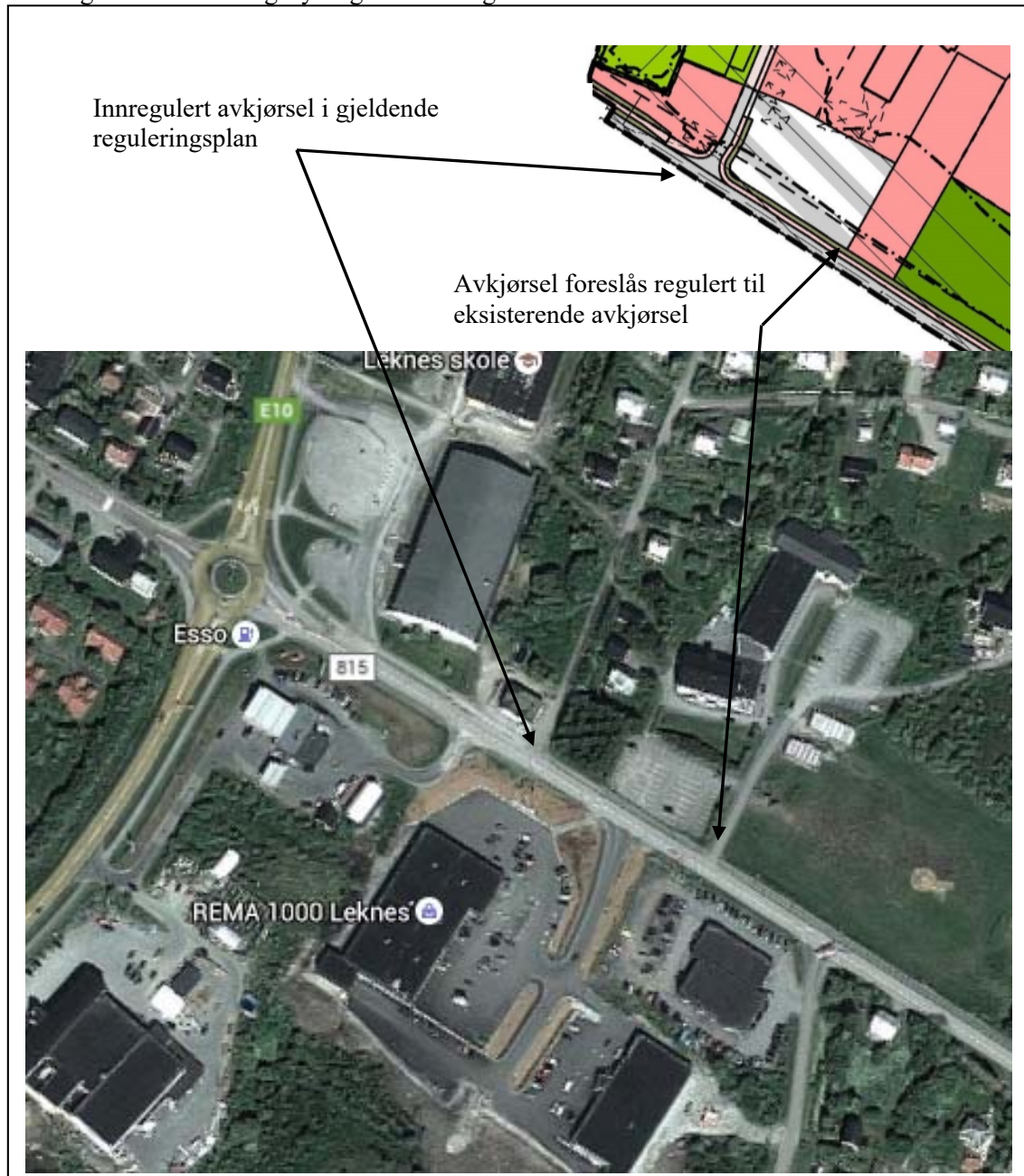


Ny TIP-hall, foran Fløy-B, vil bygge høyere enn tillatt byggehøyde grunnet krav til fri høyde, traverskran og konstruksjonshøyden. For å romme nødvendige funksjoner må kotehøyden være minimum c + 19,00 Tillatt gesims er satt til c + 17,5 dette tilsvarer den laveste midtdelen av eksisterende bygg (Fløy-B). Mønet på eksisterende endebygg (som skal rives) ligger på kote c+ 22.38, ny TIP- hall blir dermed lavere enn eksisterende bygg. Mønehøyden på eksisterende bygg i nordre del av fløyen (c +20,35), samt bygget som kobler ny TIP-hall sammen med Fløy-B (kote 19,75) vil også være høyere enn ny TIP-hall.

For å tillate nødvendig høyde for ny TIP-hall må det defineres et område med økt høyde på plankartet, eller man må i planens bestemmelser definere området eller typen bygg som tillater å avvike fra høydebegrensningen.

4. Endret plassering av avkjørsel

Endring omfatter endring/flytting av formålsgrenser.



For en bedre disponering av området er det behov for å flytte avkjørselen mot øst, til eksisterende avkjørsel til skoleområdet. Dette bidrar blant annet til å redusere trafikkmengden forbi hovedinngangen, som er et viktig trafiksikkerhetstiltak. Det skal fortsatt være en avkjørsel til området.

Fra planens bestemmelser framgår det:

4 § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Krav til dimensjonering som følger av Statens vegvesens håndbøker skal legges til grunn ved opparbeiding eller endring av vegløsninger.

Det er en forutsetning at SVV godkjenner omlegging og utforming av avkjørsel, og at konsekvensene av endret avkjøring klargjøres i saksframstillingen.

5. Tekniske installasjoner

Eksisterende plans bestemmelser (2.6) sier at tekniske anlegg skal integreres i bygningskroppen og at det ikke tillates tak-oppbygg over tillatt gesims. Planen åpner imidlertid videre for at heisbygg og nødvendige tekniske anlegg kan oppføres noe over regulert gesims (etter en konkret vurdering, som skal godkjennes av bygningsmyndighetene).

Som del av løsningen for blant annet branntekniske forhold er det prosjektert overlys på hovedbygget i Byggetrinn I. Overlysene fungerer for dette prosjektet som røykmagasiner, og er dermed et teknisk anlegg som er nødvendig for brannkonseptet.

Som del av den mindre vesentlige endringen foreslås det en omformulering av bestemmelse 2.6 slik at det framgår tydelig av bestemmelsene at røykmagasin/overlys kan oppføres over generell gesims.

6. Konklusjon

Det er et åpenbart behov for revisjon av plangrunnlaget, da en formelt sett måtte dispensert fra en forholdsvis ny reguleringsplan på flere punkter.

En endring av reguleringsplanen, fremfor dispensasjonsbehandling av alle ovenfor nevnte punkter, sikrer også at en i framtiden unngår ny dispensasjon dersom bygget må endres eller gjenoppbygges innenfor de rammer som nå settes.

Forutsetninger

Det forutsettes at ny avkjørsel godkjennes av SVV før forslag om mindre vesentlig endring vedtas av kommunen.

Videre saksgang

Etter fristen for innspill er ute vil planforslaget bli utarbeidet og oversendt kommunen for saksbehandling. Dersom planen behandles som mindre vesentlig endring vil ikke planen sendes ut på ny høring før vedtak.

Om planarbeidet

Planarbeidet utføres av Plan Arkitekter, i samarbeid med HUS arkitekter og Trh Utvikling.

Oppstart av planarbeidet varsles i Lofoten-posten, på kommunens og PLAN arkitekters hjemmesider og i dette brevet som sendes berørte naboer, sektormyndigheter og andre interessenter iht. adresselister utarbeidet i samarbeid med Vestvågøy kommune. Vi oppfordrer berørte parter til å ta kontakt dersom noe fremstår som uklart eller dersom de har spørsmål knyttet til planen eller planprosessen.

Innspill til planarbeidet kan sendes PLAN arkitekter AS **innen 18.5.2016**.

Opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til PLAN arkitekter AS ved:
Siri Monkan tlf.: 947 90 171 eller e-post: siri@plan.no.

Informasjon legges også ut på www.plan.no og www.vestvagoy.kommune.no

Med vennlig hilsen
for PLAN arkitekter AS

Siri Monkan
Arealplanlegger

Vedlegg:

1. Planomriss 1:4 000 i A4
2. Oversiktskart 1:20 000 i A4
3. Illustrasjonsplan 1:1 000 i A3
4. Plankart gjeldende regulering
5. Planbestemmelser gjeldende regulering