

Vår referanse:
2021/698-17-
D59

Saksbehandler:
Aina Iden Tveit

Dato:
02.11.2021

Delplan for D59 Sjøskrenten Vest - vedtak av plan

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Teknisk utvalg	39/21	26.10.2021
Lokalstyret	95/21	09.11.2021

Administrasjonssjefens anbefaling:

Lokalstyret i Longyearbyen arealplanområde vedtar delplan for D59 Sjøskrenten Vest med plankart bestemmelser, illustrasjonsplan, alle sist datert 15.10.2021 i tillegg til ROS-analyse.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljølova § 52, 2. ledd.

Behandling i Teknisk utvalg - 26.10.2021

Administrasjonssjefens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Saken går videre til behandling i lokalstyret.

Vedtak i Teknisk utvalg - 26.10.2021

Lokalstyret i Longyearbyen arealplanområde vedtar delplan for D59 Sjøskrenten Vest med plankart bestemmelser, illustrasjonsplan, alle sist datert 15.10.2021 i tillegg til ROS-analyse.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljølova § 52, 2. ledd.

Behandling i Lokalstyret - 09.11.2021

Teknisk utvalg sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Lokalstyret - 09.11.2021

Lokalstyret i Longyearbyen arealplanområde vedtar delplan for D59 Sjøskrenten Vest med plankart bestemmelser, illustrasjonsplan, alle sist datert 15.10.2021 i tillegg til ROS-analyse.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljølova § 52, 2. ledd.

Sammendrag og konklusjon:

Hva saken gjelder

Saken gjelder sluttbehandling av forslag til delplan for felt BA6 Sjøskrenten Vest (Plan-id: D59). Delplanarbeidet er et privat initiativ og fremmes av LPO Arkitekter AS på vegne av Store Norske Spitsbergen Kulkompani (SNSK) og eiendomsavdelingen i Longyearbyen lokalstyre (LL).

Hovedformålet med delplanen er å etablere en permanent campus for Svalbard folkehøgskole (SFHS) på deler av området og å legge til rette for en transformasjon av området som helhet når driften av dagens avfallsanlegg er avsluttet. Delplanen har til hensikt å gjøre området offentlig tilgjengelig og forbedre trafikkbildet, samtidig som viktige natur- og friluftsverdier ivaretas. I Arealplanen for Longyearbyen er det krav om ny delplan for hele feltet samlet.

Konklusjon

Delplanforslaget gir en klar positiv virkning for Longyearbyen og bidrar til en bærekraftig utvikling av Longyearbyen-samfunnet.

Delplanforslaget legger gode rammer for en helhetlig utvikling av Sjøskrenten Vest og ivaretar intensjonen i arealplanen om å åpne opp området for allmennheten. Planen sikrer en trygg atkomst og ferdse i området for både harde og myke trafikanter og ivaretar og tilgjengeliggjør natur- og friluftsverdier.

Ellers mener administrasjonssjefen at forslag til delplan har fulgt planprogrammet og vurdert og svart ut uttalelsene som kom ved varsel om oppstart av planarbeid og ved offentlig ettersyn i tilfredsstillende grad.

Planforslaget anbefales vedtatt slik det foreligger.

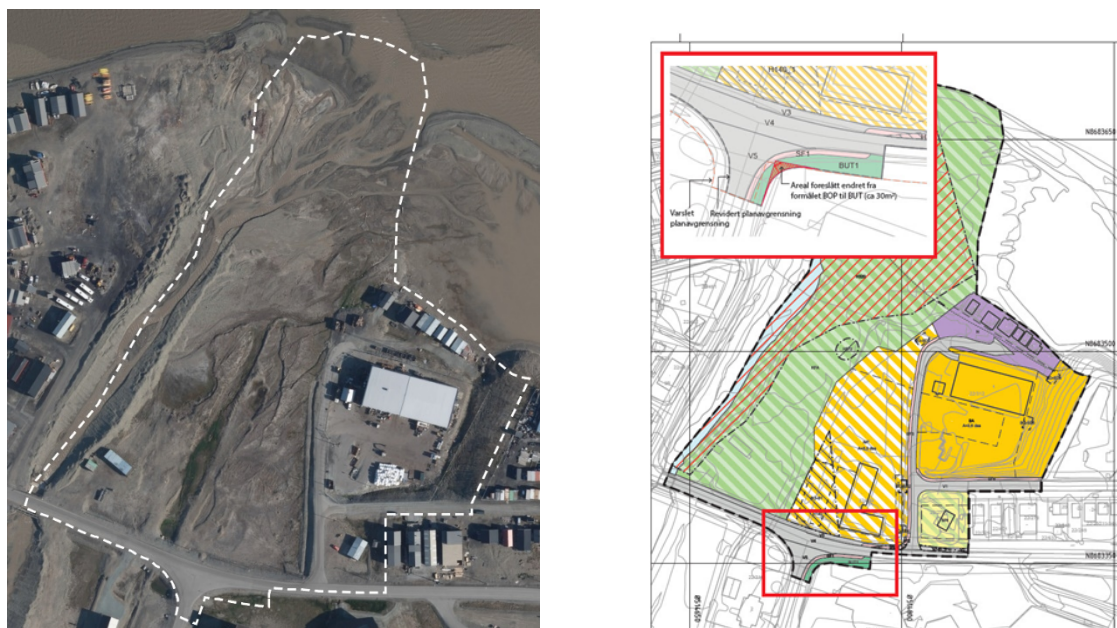
Saksopplysninger:

Bakgrunn

Det er utarbeidet et forslag til ny delplan for felt BA6, KFA1 og tilhørende veianlegg i gjeldende arealplan for Longyearbyen lokalstyre. Den nye planen heter «D59 delplan Sjøskrenten Vest»

Planforslaget svarer ut delplankravet om å se på hele feltet samlet og er i all hovedsak i tråd med arealbruken angitt i arealplanen for Longyearbyen, temaplaner og overordnede retningslinjer og rammebetingelser. Enkelte forutsetninger har endret seg siden arealplanen ble vedtatt i 2017, slik at krav til at det «Innenfor området skal det etableres minimum en virksomhet som er publikumsrettet, med nasjonal og lokal verdi» er etter administrasjonssjefens skjønn ikke lenger et behov.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av folkehøgskolen og samtidig legge til rette for en transformasjon av det resterende delplanområdet som følge av at avfallsanleggfunksjonen flyttes ut til den nye miljøstasjonen på Hotellneset i 2021.LL ønsker å utvikle dette området til bruk og glede for hele byen, med barn og unge i fokus.



Figur 1 Delplanens avgrensning ved oppstart. Planen ble senere utvidet med 30 m² for å sikre areal til opparbeidelse av gangvei.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet består av 4 byggeområder:

- **Felt for Næring og Tjenesteyting (N/T)** tilrettelegger for ny campus for Folkehøgskolen. Planforslaget viderefører byggeområder innenfor feltet som er avsatt til bebyggelse i Arealplanen for Longyearbyen med et lite avvik mot vest, der formålsgrensen for næring og tjenesteyting er utvidet med 1 daa for opparbeidelse av tilkomst for utrykningskjøretøy. Delplanen åpner opp for at campus kan leies ut når skolen ikke er i bruk (hovedsakelig i sommerferien medio mai- medio august). Max utnyttelse for bygg er satt til BYA 40% med regulert mønehøyde opp til K+22.5. Dette tilsvarer ca. 2300m² nybygg. Mulighetsstudie av folkehøgskolen er lagt til grunn for utarbeidelse av planen.
- **Felt for Bebyggelse og Anlegg (B/A)** tilrettelegger for transformasjon av avfallsanlegget med tilgrensende areal. Det legges til rette for noe ny bebyggelse i randsonene av området, og byggegrensen sikrer en åpen plass/ flerbruksflate i sentrum av området som henvender seg mot vest/ Folkehøgskolen.
- **Felt for kultur, natur og fritid i kombinasjon med anleggsformål (KFA)** legger til rette for at mindre tiltak kan gjennomføres og gjøre området mer egnet og tilrettelagt for kortreist friluftsliv samt sikre området for flom- og erosjonsrisiko. Planen sikrer også fredet kulturminne.
- **Felt for Næringsbebyggelse/-virksomhet (N1 og N2)** hjemler dagens bruk av henholdsvis bebyggelsen langs strandlinja og næringseiendom på hjørnet av vei 400 og 401. Det er satt bestemmelser for høyde, utforming og utnyttelse i tillegg til type virksomhet som er tillatt.

Utviklingen av området er todelt, Folkehøgskolen vil realiseres raskt etter vedtatt delplan, mens avfallsanlegget fortsatt er i bruk og vil utvikles over lenger tid. Dette gjenspeiles i planforslaget da illustrasjonsmateriale og beskrivelse for felt N/T er mer detaljert enn det er for felt B/A

Tidligere behandling og medvirkning

- Oppstartsmøte ble avholdt 23.06.2020.

- Varsel om oppstart av delplanarbeid og høring av planprogram ble sendt ut 06.08.2020 med høringsfrist satt til 04.09.2020. Det kom inn totalt syv merknader i høringsperioden som alle ble vurdert og hensyntatt i planprogrammet som ble fastsatt i teknisk utvalg 6.10.2020.
- Medvirkning i form av
 - informasjonsmøte med naboer- nausteierne og lagerbygg i krysset vei 400/401. (21.04.2021)
 - workshop med barn og unge (20.04.2021)
- Begrenset høring i mai 2021 i forbindelse med utvidelse av planområdet (30 m²) for å sikre areal til fortau. Ingen innvendinger fra berørte parter.
- Forslag til delplan ble vedtatt sendt ut på høring 1.6 2021, og lå til offentlig ettersyn i perioden 1.6.2021 – 13.8.2021. Det kom inn 9 høringsuttalelser hvorav ett var innsigelse fra Avinor og ett var mulig innsigelse fra Sysselmesteren:

Avsender	Mottatt dato	Tema
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	17.06.2021	Ingen konkrete innspill
Sysselmannen på Svalbard (SMS) Vedtak om endring av sikringssone	01.07.2021	Informerte om ny sikringssone tilknyttet et automatisk fredet kulturminne. Hensyntatt i planforslaget
Kystverket	07.07.2021	Ingen kommentar
Avinor - innsigelse	09.07.2021	Fremmer innsigelse dersom ikke foreslåtte bestemmelser medtas i planforslaget. Innspillene er tatt til følge og innsigelsen frafaller.
Nærings- og fiskeridepartementet (NFD)	08.07.2021	Positive til helhetlig utvikling. Minner om at SNSK må inngå en grunnleieavtale før byggearbeider kan starte opp.
Ole Reistad	07.08.2021	Ønsker å bevare fri siktlinje fra vei 500 og over fjorden til Hiorthhamn.
Longyearbyen Feltornitologiske Forening (LoFF)	13.08.2021	Ønsker ikke å bygge på ubebygde grunn som er viktige for faunaen og spesielt som hekkeområde for rødnebbterne.
Longyearbyen Lokalstyre ved enhet for tekniske tjenester)	13.08.2021	En rekke presiseringer til kart og bestemmelser og praktisk informasjon. Alle punkt er svart ut og bearbeidet i planforslaget
Sysselmesteren på Svalbard (SMS) mulig innsigelse	25.08.2021	Hovedpunktene: SMS ønsker en presisering i bestemmelsene av omfang av- og hvilke virksomheter det skal legges til rette for i planen før til kan ta stilling til om de vil fremme innsigelse til planen. Ønsker større detaljering i kart eller bestemmelser om kvaliteter i ny bebyggelse (volum, plassering, materialitet osv)

Anbefaler mer lik bruk av høydeangivelse og BYA beregning for de ulike byggefeltene.

Siktlinje mellom by og fjord. Ønsker at byggegrensene skal trekkes lenger øst.

Bestemmelser på formål er presisert i bestemmelsene og byggegrensen er flyttet noe østover i planen. Ellers er alle andre punkter vurdert, svart ut og innarbeidet i planforslaget.

Sysselemesteren på Svalbard (SMS) ba om utsatt høringsfrist, og fikk det innvilget. Etter høringen har plankonsulent og administrasjonen sammenfattet og vurdert innkomne merknader. planbeskrivelse. Merknader og oppsummering med forslagsstillers kommentarer ligger som vedlegg til saken. I vurderingen nedenfor kommenteres de forhold som administrasjonssjefen vurderer som vesentlige og som ble spilt inn under offentlig ettersyn.

Vurdering:

Administrasjonssjefen viser til 1.gangsbehandlingen i Teknisk utvalg for vurdering av de ulike utredningstemaene som hører til planforslaget. (Utvalgssak 24/21)

Siktlinjer og landskapsvirkning

Longyearbyen fortettes og med det blir siktlinjer til naturen rundt oss, til fjorden, kulturminner og landemerker viktige kvaliteter. Siktlinjer har vært et viktig tema gjennom hele planprosessen og et mulighetsstudie for folkehøgskolen ble sågar vraket tidligere i prosessen da det ikke klarte å ivareta dette på en tilstrekkelig god måte. I mulighetsstudiet, som er lagt til grunn for delplanforslaget og som har vært på høring, er bebyggelsen lagt til østsiden av planområdet. All teknisk infrastruktur, trafikk og bilparkering er lagt øst for denne bebyggelsen slik at man skåner KFA-området mot elva i vest og nord i størst mulig grad for ferdsel og inngrep. Det er ikke mulig å trekke bebyggelsen lenger østover uten at disse funksjonene må flyttes på vestsiden av bebyggelsen. Dette grepet ble også gjort for å, i størst mulig grad, ivareta siktlinjen fra byen til fjorden.

Som det kommer frem av illustrasjonene nedenfor så vil bebyggelsen beslaglegge en del av det direkte utsynet til fjorden, slik som også Sysselemesteren og Ole Reistad har påpekt i sine innspill til planen. Det har etter høringsperioden blitt gjort ytterligere øvelser på mulighetsstudiet for å se om vi kan legge bebyggelsen enda lenger østover. Det har resultert i at byggegrensen har blitt flyttet noe østover i planområdets sydlige del. Dette vil føre til at bebyggelsen vil måtte trappes østover jo lenger du nærmer deg byen, et arkitektonisk grep som vil bidra til å lede blikket videre ned mot fjorden, fremfor at det stopper i fondveggen på planlagt bebyggelse, slik planforslaget viste da det ble lagt ut på høring.



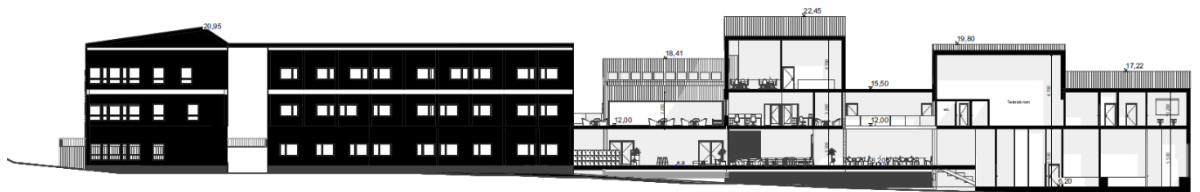
Figur 2: Bebyggelsen uten justert byggegrense- som ved off. ettersyn



Figur 3: Justert byggegrense fremtvinger trapping av bebyggelsen mot øst. Blikket ledes mot fjorden selv om utsnittet er det samme. Det sorte bygget fra forrige bilde vil ikke kunne bygges lenger vest enn omtrent det røde bygget.

bygget.

Administrasjonssjefen vurderer det slik at mulighetsstudiet av folkehøgskolen som ligger til grunn for planforslaget har tatt hensyn i så stor grad som mulig til både viktige siktlinjer (både fra byen mot fjorden og internt på området), viktige naturområder, kulturminner, trafiksikkerhet og at planen sikrer gode bygningsmessig utforming som vil tilføre både skolen og området på Sjøskrenten gode kvaliteter.



Langsnitt gjennom eksisterende og ny bebyggelse sett mot vest som viser variasjon i byggehøyder og tilpasning til terreng. (Fra mulighetsstudiet.) Kilde: LINK.

Detaljeringsgrad og fleksibilitet i planen.

Det har i høringsperioden kommet inn innspill om ønske/ krav til presiseringer av kart og bestemmelser, og disse har i stor grad blitt etterfulgt i bearbeidet planforslag.

Den viktigste endringen som har blitt gjort er at vi har presisert i bestemmelsene omfanget av- og type virksomheter som tillates innenfor de ulike arealformålene i planen. Dette vil gjøre det lettere å se virkninger og konsekvenser av ny arealbruk. Dette var allerede beskrevet godt i planbeskrivelsen som har vært til offentlig ettersyn, men da den ikke er juridisk bindende er det riktig og viktig å få det ned i kart og/ eller bestemmelser. Illustrasjonsplan er vedlagt saken.

I forhold til kvaliteter på ny bebyggelse har vi også spesifisert dette i bestemmelsene med tanke på plassering, utforming av volumer, takvinkel, materialitet osv. Et viktig grep som er gjort i forhold til kunne å ha en fleksibilitet i planen er at vi har bundet opp prinsippene for plassering/ oppdeling av volumer i bygningsmassen til folkehøgskolen. Dermed kan plankartet ha en større grad av fleksibilitet mot at vi har kontroll på at blant annet siktlinjer og andre arkitektoniske kvaliteter i mulighetsstudiet sikres videreført til byggeprosjektet.

Det er også gjort et arbeid på å gjøre planen mer lesbar ved blant annet å benytte samme utregningsmetoder for utnyttelse og høyde i alle feltene. Deler av felt B/A som lå utenfor byggegrensen har fått arealformål BUT – Uteoppholdsareal for å tydeliggjøre at området ikke skal bebygges.

Naturmiljø/ Bygging i vegeterte områder. – Det er kommet et innspill som uttrykker frustrasjon over at man bygger ned vegeterte områder som er rike på dyre- og fugleliv. Delplanen har forholdt seg til arealet som er avsatt til bebyggelse i arealplanen for Longyearbyen og det er gjort en liten økning av arealet inn på eksisterende KFA-område. Plasseringen av bebyggelsen i planområdet er gjort på en slik måte at man skal påvirke KFA- området i minst mulig grad. Planforslaget er vurdert til ikke å ha stor innvirkning på naturmiljøet.

Økonomiske konsekvenser for Longyearbyen lokalstyre (LL)

Sett bort i fra LL eiendom sin utvikling av miljøstasjonstomtå må andre økonomiske konsekvenser for lokalstyre avklares gjennom forhandling av utbyggingsavtale i forhold til teknisk infrastruktur. Det ble varslet oppstart av forhandlinger i forbindelse med oppstart av planarbeidet, men det er foreløpig ikke inngått noen avtale.

Planforslaget stiller blant annet krav til opparbeiding av deler av fortauet inn i planområdet, mens internt i planområdet er det ikke stilt krav til opparbeidelse, da blir det fort opp til LL å dekke utgiftene ved eventuell opparbeidelse internt.

Konklusjon og anbefaling:

Administrasjonssjefen mener delplanforslaget er utformet i tråd med overordnede mål og føringer, har svart på utredningsbehovene i planprogrammet, løst planutfordringene på en helhetlig måte og svart ut merknader til planen ved offentlig ettersyn på tilfredsstillende vis.

Delplanforslaget legger gode rammer for en helhetlig utvikling av Sjøskrenten Vest og ivaretar intensjonen i arealplanen om å åpne opp området for allmennheten samtidig som den sikrer gode kvaliteter for den framtidige utbygging. Planen sikrer også trygg atkomst og ferdsel i området for både harde og myke trafikanter og ivaretar og tilgjengeliggjør natur- og friluftsverdier.

Administrasjonssjefen mener planforslaget er godt utredet og i samsvar med arealdisponeringen i gjeldende arealplan og overordnede mål og føringer.

Delplanen med planbeskrivelse, utfyllende bestemmelse, illustrasjonsplan, ROS-analyse og plankart anbefales vedtatt slik den foreligger

Vedlegg:

- 1 D59 -Plankart - datert 2021.10.15 - Sjøskrenten Vest
- 2 D59 - Planbestemmelser datert 2021.10.15 - Sjøskrenten Vest
- 3 D59 - Planbeskrivelse datert 2021.10.15 - Sjøskrenten Vest
- 4 D59 - Illustrasjonsplan datert 2021.10.15 - Sjøskrenten Vest
- 5 D59 - ROS-analyse - Sjøskrenten Vest
- 6 D59 - Oppsummering av høringsinnspill med kommentarer Sjøskrenten vest
- 7 D59 - Høringsuttalelser offentlig ettersyn - delplan BA6 Sjøskrenten vest - samlet

Andre vedlegg – Andre dokumenter (ikke vedlagt saken) som har hatt betydning for utforming av planen finnes tilgjengelig på våre hjemmesider.