



Vår referanse:
2021/614-12-
D56

Saksbehandler:
Aina Iden Tveit

Dato:
13.01.2022

D56 Delplan for Elvesletta Nord - Vedtak av plan

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Teknisk utvalg	3/22	25.01.2022
Lokalstyret	13/22	08.02.2022

Administrasjonssjefens anbefaling:

Lokalstyret vedtar delplan for Elvesletta Nord (PlanID: D56) med plankart og utfyllende bestemmelser, sist datert 13.1.2022 i tillegg til Risiko- og sårbarhetsanalyse.

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

Behandling i Teknisk utvalg - 25.01.2022

Forslagsstiller Store Norske boliger er et datterselskap av Store Norske. **Per Nilssen (AP)** sitter i konsernledelsen i Store Norske, og han fratradte derfor som inhabil, jf. fvl. § 6 første ledd, bokstav e) punkt 2. **John-Einar Lockert (H)** møtte som vara.

Administrasjonssjefens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Saken går videre til behandling i lokalstyret.

Vedtak i Teknisk utvalg - 25.01.2022

Lokalstyret vedtar delplan for Elvesletta Nord (PlanID: D56) med plankart og utfyllende bestemmelser, sist datert 13.1.2022 i tillegg til Risiko- og sårbarhetsanalyse.

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

Behandling i Lokalstyret - 08.02.2022

Forslagsstiller Store Norske boliger er et datterselskap av Store Norske. **Per Nilssen (AP)** og **Terje Aunevik (V)** sitter i konsernledelsen i Store Norske, og begge fratradte derfor som inhabile, jf. fvl. § 6 første ledd, bokstav e) punkt 2.

Det møtte ingen varamedlemmer for de inhabile.

Innstillingen fra teknisk utvalg ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Lokalstyret - 08.02.2022

Lokalstyret vedtar delplan for Elvesletta Nord (PlanID: D56) med plankart og utfyllende bestemmelser, sist datert 13.1.2022 i tillegg til Risiko- og sårbarhetsanalyse.

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

Sammendrag og konklusjon:

Hva saken gjelder

Saken gjelder sluttbehandling av forslag til delplan for felt B1 og B/N3 Elvesletta Nord (Plan-id: D56). Delplanarbeidet er et privat initiativ og fremmes av Nordic Zoning AS på vegne av Store Norske Boliger AS (SNB) som eier boligene på gårds- og bruksnummer 22/535.

Hensikten med delplanforslaget er å legge til rette for utvikling av bolig- og næringsbebyggelsen i området, herunder en noe høyere arealutnyttelse enn dagens plan åpner for. Ny boligbebyggelse vil være til erstatning for de boligene forslagsstiller mister i forbindelse med utførelse av sikringstiltakene i Lia og består i hovedsak av familieboliger. Utviklingen tenkes også basert delvis på gjenbruk av eksisterende boliger fra andre tomter i Longyearbyen/Svea.

Planforslaget legger også til rette for kantstopp for buss og nye adkomst og parkeringsløsninger. Eksisterende turvei over Longyeardalen legges om, men sikres opprettholdt.

Administrasjonssjefens konklusjon

Administrasjonssjefen mener det er et riktig grep å øke utnyttelsen på denne eiendommen både med tanke på dens nærhet til sentrum og ved at tomten ikke ligger skredutsatt til.

Administrasjonssjefen vurderer at planforslaget legger til rette for et helhetlig og spennende plangrep hvor man ser på muligheten for gjenbruk av eksisterende boliger. Planforslaget sikrer gjennom kart og bestemmelser de rammer som skal til for at det skal bli utviklingsmuligheter for eksisterende- og ny næringsbebyggelse i tillegg til gode bokvaliteter for eksisterende og nye boliger, med et arkitektonisk uttrykk som skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse gjennom farge- og materialbruk, ordnede parkerings- og adkomstforhold og gode uteoppholds- og lekearealer.

Planforslaget har blitt bearbeidet etter høringsperioden hvor Sysselmasteren på Svalbard (SMS) fremmet innsigelse da de vurderte at planen la i for stor grad til rette for ny bebyggelse på ubebygde grunn. To byggeområder er tatt ut av planen og innsigelsen er nå frafalt. Andre høringsinnspill er også svart ut og tatt hensyn til i bearbeidelsen av planen.

Planforslaget anbefales vedtatt slik det foreligger.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Planarbeidet ble utløst av at flere av boenhetene SNB eier på Elvesletta i dag har behov for å re-fundamenteres på grunn av setningsskader. SNB mister også 66 boliger i Lia som skal rives i forbindelse med de pågående sikringstiltakene mot skred, og gjennom fortetting av eksisterende boligområde ønsker SNB å erstatte noen av disse. Man ønsker å fortette dagens bebyggelse utover arealutnyttelsen i gjeldende arealplan og dette utløser dermed krav om delplan.

Rammer og retningslinjer

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med arealbruken angitt i arealplanen for Longyearbyen, temaplaner og overordnede retningslinjer og rammebetingelser, men delplanforslaget utfordrer

gjeldende plan på grad av utnyttelse. Planforslaget er i tråd med de signaler overordnede myndigheter tidligere har gitt, at videre utvikling av bebyggelsen i Longyearbyen bør skje gjennom fortetting av eksisterende bebyggelse.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger sentralt i Longyearbyen, nordvest for Sentrumsfeltet. Det måler ca. 280 meter nord-sør og ca. 110-150 meter øst-vest. Arealet er 34,2 dekar.

Planforslaget rommer følgende hovedgrep:

- 1) Boligbebyggelsen mot elva omstruktureres i forbindelse med reparasjon av fundamentene. Det legges til rette for høyere arealutnyttelse ved at tillatt etasjeantall økes i deler av feltet og flere blokker.
- 2) Felt B/N3 langs vei 500 endres fra reguleringsformål bolig/næring til bolig/forretning/næring, som er i samsvar med dagens arealbruk og ønsket arealbruk i fremtiden.
- 3) Boligfeltene får ny atkomst fra vei 500, nord for dagens bebyggelse. Eksisterende forbindelse fra vei 500 beholdes, men kun for utrykningskjøretøy.
- 4) Nord for byggeområdene og langs Longyearelva avsettes uteoppholdsarealer (BUT) for å ivareta en grønn forbindelse som går fra UNIS og Adventdalen mot elva og Longyeardalen.
- 5) Det avsettes arealer til skuterparkering mot Longyearelva, i tråd med dagen praksis sydover langs elva.

Som grunnlag for planforslaget er det utarbeidet et separat mulighetsstudie for området. Studiet belyser en aktuell utvikling med totalt antall boliger, eksisterende og nye, samt organisering og volumoppbygging av bebyggelsen. Den er benyttet som grunnlag for arealdisponeringen i planforslaget, og er vedlagt planforslaget. Utviklingen av området er tenkt utført i flere ulike byggetrinn da man er avhengig av å beholde et minimum av boenheter gjennom hele prosessen, og skal gjenbruke noe av eksisterende bygningsmasse. Byggeperioden for å realisere planen vil derfor kunne strekke seg noe ut i tid.

Utredninger

Utredninger er utført i henhold til planprogrammet og til dels dokumentert gjennom planbeskrivelsen, mulighetsstudien og egne rapporter. Utredningene har lagt føringer for utarbeidelsen av planforslaget og virkninger av tiltakene er beskrevet og vurdert.

Tidligere behandling og medvirkning

- Det ble avholdt oppstartsmøte med Longyearbyen Lokalstyre 10. januar 2020.
- Varsel om oppstart av planarbeid/ forhandling av utbyggingsavtale/ høring av planprogram ble annonsert i Svalbardposten 27. februar 2020. Frist for innspill var 3. april 2020.
- Det kom inn totalt seks innspill til planprogrammet/ oppstart av planarbeid som alle ble vurdert og hensyntatt i planprogrammet som ble stadfestet i teknisk utvalg 03.06.2021. Det kom ingen innspill til forhandling av utbyggingsavtale
- Medvirkning i form av brukerundersøkelse blant beboerne langs vei 500 med tanke på håndtering av trafikk, adkomst og parkering.
- Det har videre vært kontakt med sameiene som organiserer beboere og næringsdrivende i planområdet og avholdt møter med både Nærings- og fiskeridepartementet (NFD) og LL.
- Forslag til delplan ble vedtatt sendt ut på høring 23.03.2021 og lå til offentlig ettersyn i perioden 23.03.2021- 14.05.2021. Det kom inn 6 høringsuttalelser hvorav ett var innsigelse fra Sysselmesteren på Svalbard, se tabell nedenfor.
- Begrenset høring i september/oktober 2021 i forbindelse med utvidelse av planområdet (ca. 4300 m²) for å sikre areal for tilrettelegging for skuterparkering. Det kom ingen innvendinger fra berørte parter.

- Begrenset høring av justert planforslag etter offentlig ettersyn og anmodning til SMS om å trekke innsigelse. Nov/des-2021

Nedenfor følger en oppsummering av høringsuttalelser/ innsigelse som ble mottatt i forbindelse med offentlig ettersyn, begrenset høring i forbindelse med utvidelse av plan området og begrenset høring av justert planforslag og anmodning om å frafalle innsigelsen.

Offentlig ettersyn av planforslaget		
Avsender	Mottatt dato	Sammendrag innspill - <i>med kommentar i kursiv</i>
Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap	16.04.2021	Ingen spesifikk kommentar
Avinor	26.04.2021	Kom med spesifikke forslag til bestemmelser. <i>- disse er innarbeidet i utfyllende bestemmelser</i>
Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)	25.05.2021	Positiv til planforslaget og mener planen er godt utredet.
Nærings- og fiskeridepartementet (NFD)	14.05.2021	Minner om at man må inngå grunnleieavtale med NFD for de områder som foreløpig ikke inngår i avtalen. Grøntarealer på hovedbølet er viktige for planen og bør listes opp i konsekvens for eierforhold- pkt 7.9 i planbeskrivelsen <i>– dette er innlemmet i planbeskrivelsen.</i> Oppfordrer til å finne egnet skuterparkering som erstatter dagens skuterparkering dersom området tas i bruk <i>- skuterparkering er innarbeidet i planen etter at planområdet ble utvidet med dette som formål.</i>
Direktoratet for mineralforvaltning	06.05.2021	Ingen merknader
Sysselemanden på Svalbard – SMS (INNSIGELSE)	21.05.2021	Fremmer innsigelse med krav om at boligområdene B26 og B27 tas ut av planen, da de i for stor grad tar i bruk ubebygget areal. Forslaget hindrer videreføring av gjennomgående grøntdrag fra Adventdalen til Longyeardalen – <i>Planforslaget har imøtekommet kravet og innsigelsen frafalles.</i>

Gode utredninger og positiv til prosjektets fokus på sirkulærøkonomi og gjenbruk

Savner tydeligere boligregnskap fra LL på overordnet nivå.

-Omtales under vurderinger i saksframlegget

Ber LL vurdere hvor erstatningsbehovet for boliger i Longyearbyen skal imøtekommes og de ber LL vurdere hvordan de skal forholde seg til / stoppe andre boligplaner under arbeid.

-Dette er del av en overordnet strategi som vil være sentral i arbeidet med å rullere arealplanen, men svares ikke ut i denne delplanen

Bør være bestemmelser som begrenser antall boliger

-Det er medtatt i bestemmelser

Mener kart og bestemmelser overlater mange avklaringer til byggefasen, mener kart og bestemmelser bør skjerpes.

-Arealformål er utdypet i bestemmelser og kart endret etter offentlig ettersyn

Utvidelse av planområdet – begrenset høring

Avsender	Mottatt dato	Sammendrag innspill med kommentar
Nærings- og fiskeridepartementet (NFD)	01.10.2021	Gjentar innspill fra offentlig ettersyn, for øvrig ingen kommentar til utvidelsen
Sysseimesteren på Svalbard (SMS)	07.10.2021	<i>Forutsetter at tursti i sydlig del av planområdet ivaretas</i> <i>-Tursti ivaretas gjennom bestemmelser og kart</i> <i>Enighet i møter etter off. ettersyn om at planforslaget i sin helhet sendes på begrenset høring blant annet med tanke på uteoppholdsareal og parkering.</i> <i>-Justert planforslag har vært på begrenset høring, se nedenfor.</i>
Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)	18.10.2021	Forutsetter at planutvidelsen ikke medfører at det etableres tiltak som kan forhindre fremtidig drift og vedlikehold av eksisterende sikringsanlegg langs Longyearelva. <i>- Planutvidelsen medfører ingen slike tiltak</i>

Endring av plan i høringsperioden – begrenset høring og anmodning om å frafalle innsigelse		
Avsender	Mottatt dato	Sammendrag innspill med kommentar
Sysseimesteren på Svalbard	07.10.2021	<p>Innsigelsen frafalles</p> <p>Boligutvikling i Longyearbyen-erstatningsbehovet for boliger i LYB nås ved gjennomføring av denne delplanen. SMS ønsker videre dialog om hvordan LL bidra til å stanse videre boligvekst. <i>-SMS vil bli invitert til drøftinger om dette i forbindelse med rullering av arealplanen</i></p> <p>SMS er fornøyd med spesifisering av utfyllende bestemmelser og at planforslaget nå ivaretar grøntdraget ivaretas på en bedre måte.</p>

Etter offentlig ettersyn og begrenset høring har innkomne innspill blitt sammenfattet og vurdert, og dette ligger som vedlegg til saken. Det har også vært avholdt møter med Sysseimesteren på Svalbard for å diskutere innsigelseskravet og alternative løsninger.

I vurderingen nedenfor kommenterer administrasjonssjefen de mest vesentlige forhold og endringer som er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn.

Vurdering:

Administrasjonssjefen viser til 1. gangsbehandlingen i Teknisk utvalg for vurdering av de ulike utredningstemaene som hører til planforslaget (se utvalgssak 15/21)

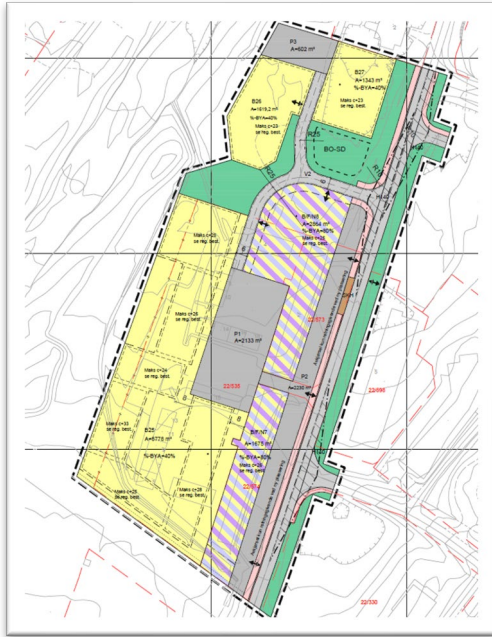
Utforming og innhold i planen

Etter offentlig ettersyn har planen blitt videre bearbeidet ut fra høringsinnspillene (og innsigelsen) og dialogmøter med Sysseimesteren. Planforslaget legger til rette for opprusting og omstrukturering av eksisterende bebyggelse samt ny bebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer. Ved at to av byggeområdene er fjernet er også omfanget av planen noe redusert. Det er funnet plass til totalt 96 boenheter (52 nye) med hovedvekt på familieboliger.

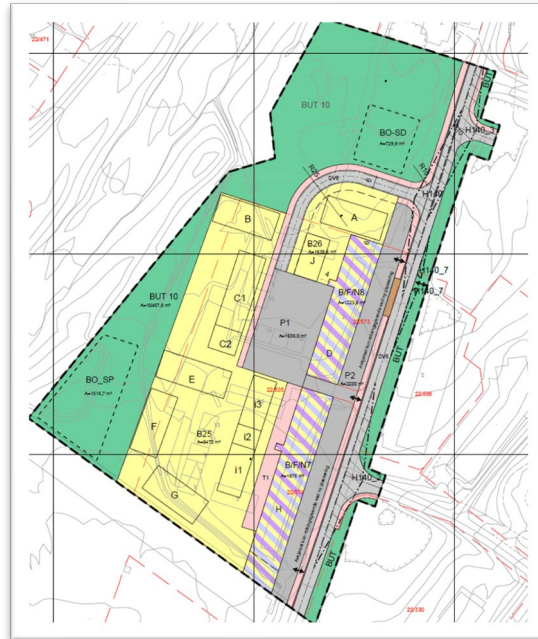
Den nye bebyggelsen vurderes å ha gode bokvaliteter og vil bygge videre på området karakter både gjennom gjenbruk og bestemmelser som sikrer at bebyggelsen tilpasser seg eksisterende omgivelser. For eksisterende næring/bolig-bebyggelse langs vei 500 er det tatt med bestemmelser om at tilbygg, påbygg og ombygging skal tilpasses feltets etablerte arkitektur.

Den nye bebyggelsen er høyere enn dagens bebyggelse og byggehøyden er regulert i planen. I planarbeidet er det jobbet med variasjon i høyder og plassering for best å ivareta solforhold og gode uterom. Planen ivaretar behovet for nærlekeplasser og strøkslekeplass/ samlingsplass og setter krav til både kvaliteten og antall opparbeidet m2 uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA). Illustrasjonsplan er vedlagt.

Planen tilrettelegger også for trygge løsninger for harde og myke trafikanter, kollektivstopp langs vei 500 og felles parkeringsløsninger. Deler av parkeringen er regulert som torg (med bestemmelser for gatetun da dette formålet ikke finnes i tegnereglene for Svalbard) slik at deler av parkeringen kan opparbeides til oppholdsarealer dersom bilparken i framtida blir mindre.



Figur 1: Planforslag til offentlig ettersyn



Figur 2: Planforslag til vedtak

Landskapsvirkning og naturmiljø ved justert planforslag – Ved å fjerne de foreslåtte byggeområdene B26 og B27 som var lagt nord i planområdet ivaretar man overordnede myndigheters føringer om å ikke bebygge ubebygget grunn. Man ivaretar også det åpne, tverrgående grøntdraget fra Skjæringa og østover på sørsiden av UNIS mot Adventdalen, som er en viktig kvalitet for hele Longyearbyen. Ved å utvide planområdet mot Longyearelva i øst får man samlet skuterparkeringen mot elva slik praksisen er syd for planområdet. Dette grepet vil også frigjøre mer plass til utforming av gode uteoppholdsarealer i umiddelbar nærhet til boligene. Planen sikrer også at eksisterende turvei langs infrastrukturen som krysser Longyeardalen ivaretas selv om den flyttes noe parallelt med dagens løp.

Planforslaget sett opp mot boligutviklingen i Longyearbyen

Det er fra overordnede myndigheter gitt tydelige signaler om at det ikke er ønskelig med en vekst i den samlede boligmassen i Longyearbyen. Boligbehovsutredningen fra 2019 har satt 0-punktet for boligveksten til 2015. I lokalstyrets boligbehovsutredning fra 2019 er det beregnet at 184 boliger måtte rives som følge av skred eller skredsikring. Status i dag er at det gjenstår et restbehov på 58 boenheter. I dette planforslaget åpnes det opp for 52 nye boenheter. Det vil da si at ved vedtak av dette prosjektet vil behovet for flere store utbygginger ikke lenger være til stede. De siste 6 boligene vil realiseres gjennom byggesaker med fortetting i eksisterende boligområder.

Konklusjon og anbefaling:

I sin helhet vurderes det at delplanforslaget gir en klar positiv virkning for Longyearbyen. Delplanen berører og svarer ut flere av LLs utvalgte bærekraftsmål, herunder hovedmål 11 Bærekraftige byer og samfunn, hovedmål 13 Stoppe klimaendringene (gjenbruk) og bidrar til en bærekraftig utvikling av Longyearbyen-samfunnet.

Delplanforslaget legger gode rammer for en helhetlig utvikling av Elvesletta nord gjennom fortetting av eksisterende boligområde. Planen legger til rette for at Elvesletta Nord kan bli et godt og trygt sted å bo, med gode bokvaliteter, trafiksikker atkomst og ferdsel i området. I henhold til Boligutredningen ivaretar denne planen en del av erstatningsboligene som er regnet med oppført, uten at den samlede boligmassen øker.

Administrasjonssjefen mener planforslaget er godt utredet, har løst planutfordringene på en helhetlig måte og svart ut merknader til planen ved offentlig ettersyn. Planen med planbeskrivelse, utfyllende bestemmelser, ROS-analyse og plankart anbefales vedtatt slik den foreligger.

Vedlegg

- 1 D56 Plankart - sluttbehandling
- 2 D56 planbeskrivelse - sluttbehandling
- 3 D56 Sammendrag høringsuttalelser med kommentar - sluttbehandling
- 4 D56 ROS_analyse Elvesletta nord
- 5 D56 utfyllende bestemmelser - sluttbehandling

Andre vedlegg (ikke vedlagt):

Andre dokumenter som har hatt betydning for utforming av delplanen finnes tilgjengelig i planportalen på våre hjemmesider.