



PLANBESKRIVELSE

D56 - Delplan for Elvesletta Nord

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | SAMMENDRAG | 4 |
| 2 | BAKGRUNN | 4 |
| 2.1 | Hensikten med planen | 4 |
| 2.2 | Planområdets avgrensing | 4 |
| 2.3 | Forslagstiller, plankonsulent | 5 |
| 2.4 | Eierforhold | 5 |
| 2.5 | Tidligere vedtak i saken | 6 |
| 2.6 | Utbyggingsavtaler | 6 |
| 2.7 | Konsekvensutredning | 6 |
| 3 | PLANPROSESSEN..... | 6 |
| 3.1 | Oppstartsmøte og planprogram og offentlig ettersyn | 6 |
| 3.2 | Varsling og offentlig ettersyn | 6 |
| 3.3 | Behandling i lokalstyret | 6 |
| 3.4 | Medvirkning | 7 |
| 3.5 | Utredningstemaer i fastsatt planprogram | 7 |
| 3.6 | Oppsummering planprosess | 7 |
| 4 | GJELDENDE PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER | 8 |
| 4.1 | Arealplan for Longyearbyen planområde, vedtatt av lokalstyret 13.2.2017 | 8 |
| 4.2 | Tilgrensende planer | 9 |
| 4.3 | Temaplaner | 9 |
| 4.4 | Statlige planretningslinjer/rammer/føringer | 9 |
| 5 | PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON | 10 |
| 5.1 | Beliggenhet | 10 |
| 5.2 | Historikk | 10 |
| 5.3 | Avgrensning og arealbruk | 10 |
| 5.4 | Eksisterende bebyggelse | 12 |
| 5.5 | Naturmiljø | 13 |
| 5.6 | Landskap | 15 |
| 5.7 | Kulturminner og kulturmiljø | 18 |
| 5.8 | Byggegrunn og naturfare | 20 |
| 5.9 | Atkomst, trafikk og transport | 24 |
| 5.10 | Teknisk infrastruktur | 26 |
| 5.11 | Barn og unge | 27 |
| 6 | PLANFORSLAGET – FREMTIDIG SITUASJON..... | 28 |
| 6.1 | Hovedtrekkene i planen | 28 |
| 6.2 | Mulighetsstudie | 28 |
| 6.3 | Formål | 28 |
| 6.4 | Arealbruk | 28 |
| 6.5 | Grad av utnytting | 30 |
| 6.6 | Høyder | 31 |
| 6.7 | Ressursbruk og resirkuleringsperspektiv | 31 |
| 6.8 | Antall boliger og fordeling | 31 |
| 6.9 | Boligbebyggelse, felt B25 – B26 | 32 |
| 6.10 | Bolig/forretning/næringsbebyggelse, felt BFN7 - BFN8 | 36 |
| 6.11 | Uteoppholdsareal | 36 |
| 6.12 | Veier og parkering | 37 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 6.13 | Håndtering av overvann | 38 |
| 6.14 | Renovasjon | 39 |
| 6.15 | Rekkefølgebestemmelser | 39 |
| 7 | KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET | 39 |
| 7.1 | Overordnede planer | 39 |
| 7.2 | Landskap | 40 |
| 7.3 | Byform og bebyggelse | 40 |
| 7.4 | Kulturminner og kulturmiljø | 40 |
| 7.5 | Naturverdier og naturmangfold | 40 |
| 7.6 | Rekreasjon og friluftsliv | 40 |
| 7.7 | Uteområder | 40 |
| 7.8 | Trafikkforhold | 40 |
| 7.9 | Eiendomsforhold | 40 |
| 7.10 | Barn og unge | 41 |
| 7.11 | Sosial infrastruktur | 41 |
| 7.12 | Universell tilgjengelighet | 42 |
| 7.13 | Energibehov | 42 |
| 7.14 | Teknisk infrastruktur | 42 |
| 7.15 | Økonomiske konsekvenser for lokalstyret | 42 |
| 7.16 | Konsekvenser for næringsinteresser | 42 |
| 7.17 | Interessemotsetninger | 42 |
| 7.18 | Avveining av virkninger | 42 |
| 8 | RISIKO OG SÅRBARHET | 43 |
| 9 | VEDLEGG | 43 |

1 Sammendrag

Dette er planbeskrivelsen for delplan D56 – B1 og B/N3, Elvesletta Nord. Foreliggende planbeskrivelse presenterer bakgrunnen for planen og redegjør for løsningene planen rommer. I tillegg er det gitt korte temautredninger som fastsatt i planprogrammet.

Delplanen er utarbeidet i henhold til svalbardmiljølovens kapittel VI, og innebærer en områdeavgrenset endring av gjeldende arealplan for Longyearbyen. Planen tilstreber en detaljeringsgrad tilpasset områdevis behov for å styre arealbruken (§49) og utarbeides som et privat forslag av rettighetshaver (§51).

Foreliggende forslag er revidert etter første gangs behandling og høring/offentlig ettersyn.

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av boligbebyggelsen i området, herunder en noe høyere arealutnyttelse enn dagens plan åpner for. Utviklingen tenkes også basert delvis på gjenbruk av eksisterende boliger fra andre tomter i Longyearbyen.

2 Bakgrunn

Elvesletta Nord er et bolig- og næringsområde i Longyearbyen. Planarbeidet er initiert av Store Norske Boliger AS (SNB) som eier boligene på gårds- og bruksnummer 22/535 i området.

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med delplan D56 er:

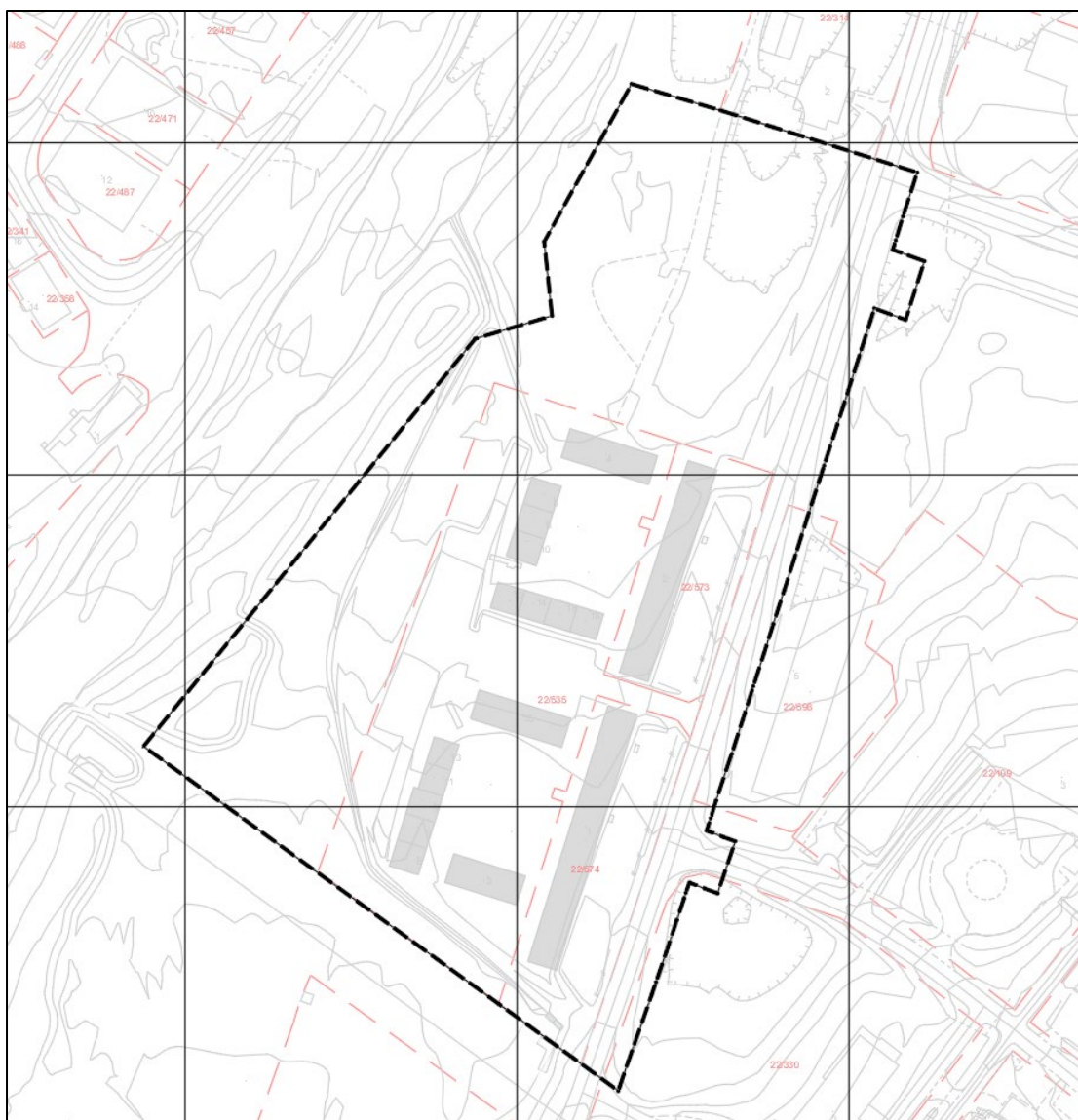
- 1) Å omdisponere og reparere dagens boligbebyggelse, som er delvis skadet av setninger i grunnen.
- 2) Å oppføre av ny boligbebyggelse, til erstatning for boliger som må saneres andre steder i Longyearbyen.

Det er et bærende prinsipp i planen å gjenbruke boligmoduler som saneres andre steder i bosettingen. SNB ønsker å være en pådriver i utviklingen av en levende og effektiv sirkulærøkonomi på Svalbard. Bygging på Svalbard er ressurskrevende, og mange av boligene som flyttes eller saneres vil fortsatt være brukbare. Siden en vesentlig del av ressursbruken i samfunnet knytter seg til bygge- og anleggsvirksomhet ser SNB det som naturlig å se på sin egen virksomhet i lys av dette.

Planen tar utgangspunkt i lokalstyrets boligbehovsutredning (2019). Her legges til grunn at tilgangen på byggeområder er begrenset, at ny bebyggelse skal ha høy bo- og bygningskvalitet på tilnærmet samme nivå som fastlandet, og at kravet til trygghet er absolutt.

2.2 Planområdets avgrensning

Planområde ligger sentralt i bosettingen og er vist på kartet under. Området er noe utvidet mot Longyearelva i planprosessen. Areal er totalt 34,2 dekar. En mer utførlig beskrivelse av planområdet gis i kapittel 5.



Kart: Avgrensning av planområdet

2.3 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagstiller er Store Norske Boliger AS (SNB), Postboks 613, 9171 Longyearbyen.

Plankonsulent er Nordic Zoning AS, Kråkerøyveien 146, 1675 Kråkerøy. Utførende planlegger er sivilarkitekt Dag Ivar Brekke.

2.4 Eierforhold

Planområdet berører fire eiendommer som vist i tabellen under:

| Gbnr | Leietaker | Anslått berørt areal, m ² |
|--------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 22/1 | Staten v/ NFD | 14 200 |
| 22/535 | Store Norske Boliger AS | 10 420 |
| 22/573 | Flere leietakere organisert i sameie | 2 230 |
| 22/574 | Flere leietakere organisert i sameie | 3 080 |

2.5 Tidligere vedtak i saken

Dagens bruk av området ble fastsatt i delplan D8 Elvesletta Nord – nordre del, utarbeidet av Instanes Svalbard AS i 2004-2005. Denne planen er nå opphevet og innlemmet i overordnet arealplan for Longyearbyen. Her vises til pkt. 4.1 nedenfor.

2.6 Utbyggingsavtaler

Varsling av oppstart planarbeid ble det også varslet forhandling om utbyggingsavtale i henhold til byggesaksforskriftens § 2, nærmere regulert i forskriftens § 17-4. Planens bestemmelser rommer rekkefølgekrav som kan ivaretas med utbyggingsavtale, men legger i seg selv ingen føringer for slike avtaler.

2.7 Konsekvensutredning

Planområdet er et etablert byggeområde i tettstedet Longyearbyen. Planens formål er å tilrettelegge for samme arealbruk som dagens. Etter forslagsstillers vurdering gir ikke planlagt virksomhet betydelig og langvarig virkning for miljø og samfunn.

Under høringen av utkast til planprogram fremkom ikke innvendinger mot denne vurderingen. Ei heller er det kommet innvendinger under første gangs behandling og påfølgende høring og offentlig ettersyn. Det er derfor ikke utarbeidet særskilt konsekvensutredning i henhold til Svalbarmiljølovens § 59.

Tema av særskilt betydning for planen er utredet i samsvar med fastsatt planprogram. En kortfattet oversikt er gitt i kap. 3.5 nedenfor.

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte og planprogram og offentlig ettersyn

Det ble avholdt oppstartsmøte med Longyearbyen Lokalstyre 10. januar 2020. Det foreligger referat fra dette møtet, datert 14. januar 2020.

Det er lagt vekt på samordning med delplan D36 for sentrumsfeltet med Forskningsparken, og delplan D41 for Elvesletta nord, sydlige del. Avgrensingen av planområdet er kvalitetssikret opp mot de nylig utførte elvesikringsarbeidene i Longyearelva, og ny flomsone er utredet og beregnet. Her vises til kapittel 5.

3.2 Varsling og offentlig ettersyn

Oppstart av planarbeid ble varslet i Svalbardposten 27. februar 2020, vedlegg 1. Parallelt ble varslingsbrev og utkast til planprogram sendt grunneiere og berørte sektormyndigheter. Frist for innspill til planprogrammet var 3. april 2020.

Det kom inn totalt seks innspill til planprogrammet, hvorav ingen varslet innsigelse til planen. Innkomne innspill er videre omtalt i vedlegg 2.

3.3 Behandling i lokalstyret

Etter offentlig ettersyn av planprogrammet ble det avholdt møte med Longyearbyen Lokalstyre 28. april 2020. Etter gjennomgang og innspill ble planprogram justert og oversendt for behandling 20 mai 2020. Planprogrammet ble fastsatt i møte med teknisk utvalg 3. juni 2020 (sak PS 15/20).

Planforslaget ble deretter utarbeidet, og nødvendige temaautredninger og befaringer ble gjennomført sommer og høst 2020. Forslag til delplan ble oversendt lokalstyret 28 januar 2021. Etter behandling i lokalstyret 23 mars 2021 ble planforslaget lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 13 april – 14 mai 2021.

Til høringen kom det seks innspill, hvorav ett innspill rommet en innsigelse. Foreliggende planforslag er bearbeidet i tråd med innkomne innspill, samt føringer fra lokalstyret. Det innebærer at planen har blitt hørt av berørte parter ytterligere to ganger, en gang i forbindelse med utvidelse av delplanområdet og en gang i etterkant av justering av planforslaget. Her vises til kapitlene 6 og 7 om planforslaget og dets konsekvenser.

3.4 Medvirkning

For planens håndtering av trafikk, adkomst og parkering er det gjennomført brukerundersøkelse blant beboerne langs vei 500.

Det har videre vært kontakt med sameiene som organiserer beboere og næringsdrivende på eiendommene 22/573 og 22/574, felt B/N3.

Det ble avholdt møte med Longyearbyen lokalstyre 21 august 2020. Tema var teknisk infrastruktur, lokal norm for tekniske anlegg og bruk av arealer nord i planområdet.

Det har vært avholdt møte med Nærings- og fiskeridepartementet (NFD) om mulige tomtearealer utenfor forslagsstillers grunn. Avståelse av slik grunn vil være en separat prosess, som omtales i kapitlet om planens konsekvenser.

3.5 Utredningstemaer i fastsatt planprogram

I fastsatt planprogram ble 7 temaer fastsatt som særskilt aktuelle for planarbeidet. Noen av dem er aktuelle for få forstå dagens situasjon, andre er viktige for å forstå planforslaget. Tabellen nedenfor redegjør for hvordan de ulike temaene er utredet i arbeidet med planen.

| Utredningstema | Utredningsform | Stikkord - oppsummering |
|--|-----------------|--|
| Naturmiljø | Egen og ekstern | Det er utført kartlegging av naturmiljø med vekt på vegetasjon, artssammensetning og sårbarhet. Utredningene er benyttet for å forstå dagens situasjon som grunnlag for ny arealdisponering. |
| Landskap | Egen og ekstern | Det er utarbeidet en separat mulighetsstudie for ny bebyggelse i området. Studien omtales i beskrivelsen av planforslaget. |
| Kulturminner og kulturmiljø | Egen | Studier av kjente kilder konkluderer med at planen ikke berører registrerte kulturminner. Temaet omtales i beskrivelsen av dagens situasjon. |
| Byggegrunn og naturfare | Ekstern | Området er undersøkt geoteknisk, miljøteknisk. I tillegg er det utarbeidet en ny flomsonevurdering. Temaet omtales i planbeskrivelsen, samt i beskrivelsen av planforslaget. |
| Adkomst, trafikk og transport | Ekstern | Trafikkforhold og adkomst er belyst i egen utredning, som også rommer en brukerundersøkelse blant områdets beboere. |
| Barn og unges interesser | Egen og ekstern | Planforslaget søker å legge til rette for gode leke- og oppholdsarealer for barn og unge. Temaet omtales i beskrivelsen av planforslaget. |
| Forhold til nærmiljø, samt eksisterende og planlagt bebyggelse | Egen | Erfaringene med eksisterende bebyggelse er utredet under dagens situasjon. Planlagt bebyggelse og dens forhold til eksisterende bebyggelse er presentert i beskrivelsen av planforslaget. |

3.6 Oppsummering planprosess

| Milepæl | Dato |
|---|----------|
| Møte med LL om planinitiativ | 02.12.19 |
| Oppstartsmøte med LL | 10.01.20 |
| Kunngjøring av oppstart og utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn | 27.02.20 |
| Møte med LL om innkomne innspill og justering av planprogram | 28.04.20 |
| Innledende grunnundersøkelser utført | 28.05.20 |
| Fastsettelse av planprogram i LL | 03.06.20 |
| Undersøkelser naturmiljø utført | 13.07.20 |
| Trafikktellinger utført | 11.09.20 |
| Møte med Longyearbyen lokalstyre om planrelaterte forhold, herunder teknisk infrastruktur | 21.08.20 |
| Brukerundersøkelse vei 500 utført | 20.09.20 |
| Flomsonekartlegging utført, ny flomsone definert | 04.11.20 |
| Miljøtekniske undersøkelser utført | 11.11.20 |
| Delrapport adkomst, trafikk og transport utført | 12.11.20 |
| Supplerende geotekniske undersøkelser utført | 17.12.20 |
| Mulighetsstudie ferdig | 15.12.20 |
| Planforslag presentert for Lokalstyret | 20.01.21 |
| Første gangs behandling. Teknisk utvalg | 23.03.21 |
| Planforslag lagt ut til høring og offentlig ettersyn | 13.04.21 |
| Frist for merknader og innspill | 14.05.21 |
| " | 21 |
| " | .21 |

4 Gjeldende planstatus og rammebetingelser

4.1 Arealplan for Longyearbyen planområde, vedtatt av lokalstyret 13.2.2017

Planområdet er i arealplan or Longyearbyen avsatt til boligformål, kombinert bolig//forretning/næring, parkering og kjørevei. Byggeområdene i planområdet er omtalt spesielt i følgende av arealplanens bestemmelser:

§ 6.1-6.2 (Boligområdet B1 på Elvesletta Nord)

§ 21.3 (Kombinert bolig/næring B/N3 mot vei 500)

§ 30.3 (Kombinert friluft- og byggeområder KFA1 mot elva)

§ 38.1 (parkeringsplass P1)

§ 43.1 (Flomsone H320)

§ 44.4 (Frisiktsone H140_7 mot vei 500)

§ 48.3 (Bo5-SD snødeponi nord for B1)

I tillegg er byggeområdene omtalt på følgende måte i beskrivelsen for gjeldende arealplan:

Elvesletta nord, felt B1 (s 30) ble planlagt for boligbygg plassert rundt et atrium dannet sammen med felt B/N3 (næring/bolig). Atriene bør åpnes mot det felles parkeringsarealet for boligområdene. Bygningene kan være på inntil 2 etasjer. Området er ferdig utbygd.

Elvesletta nord, felt B/N3 (s 42). Bebyggelsen skal ha kontor/forretning i første etasje, og ved behov kan også andre etasje benyttes til næring. Det er lagt til rette for at næringsarealene orienteres mot Vei 500.

4.2 Tilgrensende planer

Sist vedtatte plan i nærområdet er delplan 41 Elvesletta Nord, vedtatt av Lokalstyret 13 mai 2019. Flere av problemstillingene som ble belyst i denne planen er relevante for denne planen Elvesletta Nord, herunder grunnforhold, overvann og flomfare.

4.3 Temaplaner

4.3.1 Lokalsamfunnsplan 2013-2023, vedtatt av lokalstyret 10.12.2013

Planen søker å møte lokalsamfunnsplanens visjon om et trygt og attraktivt tettsted. Spesielt vises til planens delmål om et boligtilbud tilpasset etterspørsel og behov i hele planperioden (4.4). Videre søkes det å møte Lokalsamfunnsplanens mål om miljøvennlig byggeskikk og uterom tilpasset arktisk klima (4.5), behovet for gode og trygge veier for myke trafikanter (5.7) og hensynet til et sårbart naturmiljø (6.6)

4.3.2 Temaplan ferdsel og opplevelser, Agraff 2017.

I denne temaplanen omtales gangforbindelsen fra sentrumsfeltet til Sjøområdet. Gangveien er delvis opparbeidet og følger taubanekorridoren sør for bebyggelsen. Planen omtales nærmere under Landskap i kap 5.6

4.3.3 Trafikksikkerhetsplan 2012 – 2015

Trafikksikkerhetsplanen omtaler behovet for sammenhengende gangvei mellom Elvesletta nord og syd. Utover dette omtales ikke særskilte trafikksikkerhetsproblemer for planområdet. Trafikksikkerhetsplanens generelle føring om mindre motorferdsel i Longyearbyen er relevant for Elvesletta.

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

I arbeidet med planprogrammet har vist at det er offentlig interesse for Longyearbyens samlede boligmasse, samt hvordan en utvikling av Elvesletta Nord vil påvirke det samlede antall boliger i Longyearbyen.

Forholdet omtales nærmere i beskrivelsen av planforslaget (kap 6), samt under planens konsekvenser (kap 7).

5 Planområdet – dagens situasjon

5.1 Beliggenhet

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



Bilde: planområdets beliggenhet. Kilde: Topo Svalbard

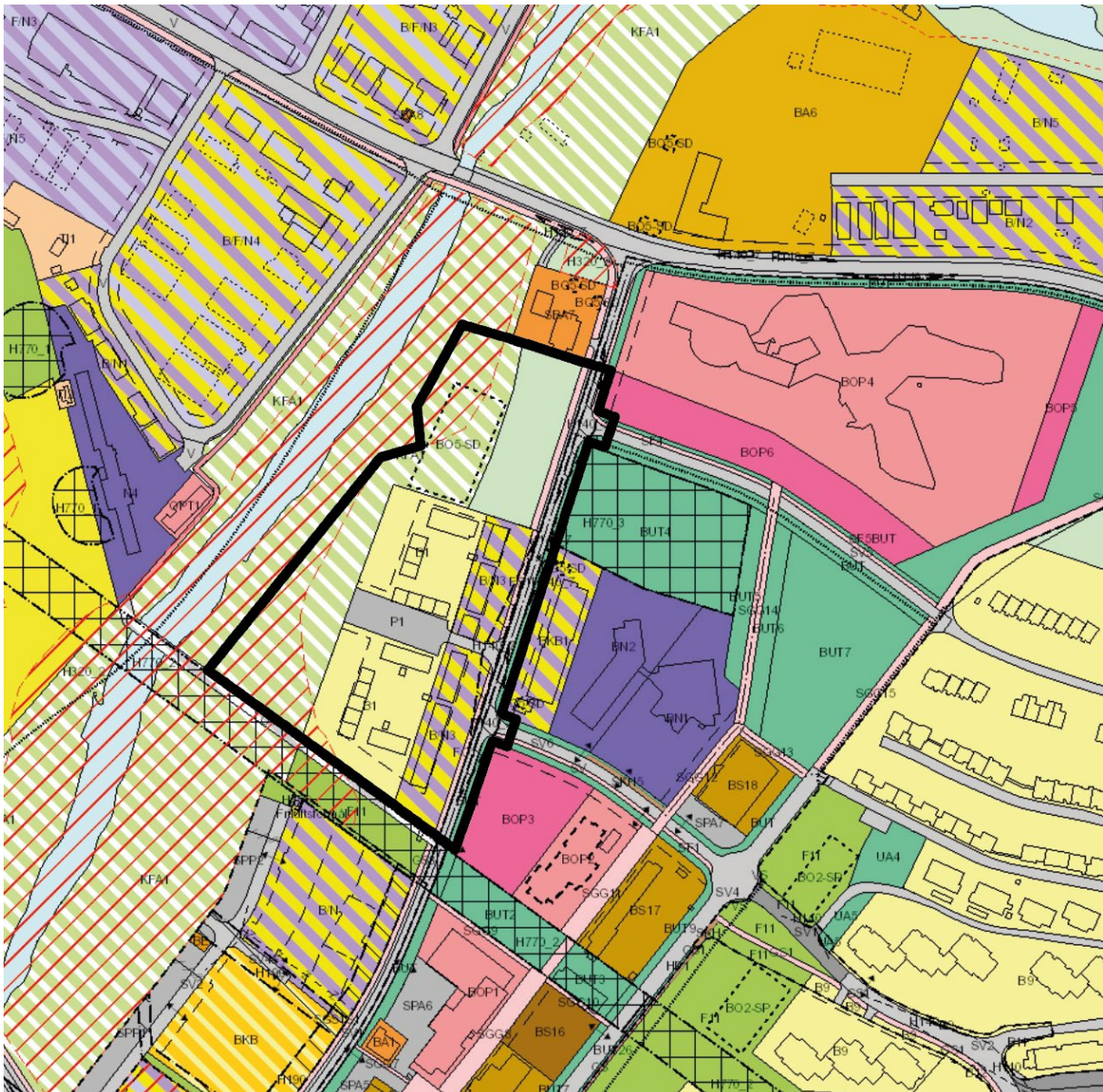
5.2 Historikk

Dagens utbygging av Elvesletta Nord startet etter vedtak av delplan D8 Elvesletta nord, nordre del (instanes Svalbard, 2005). Pelearbeider ble utført sommeren 2005, mens boligmodulene kom på plass påfølgende høst og vinter 2005-2006. Boligmodulene ble levert av Hålogaland Element AS i Risøyhamn, byggherre var LNS Spitsbergen AS.

5.3 Avgrensning og arealbruk

Avgrensningen omfatter bebyggelsen i feltene B1 og B/N3 og deler av vei 500 med veikryss. I tillegg er inkludert deler av arealet mot Longyearelva (KFA1), samt arealer nordover opp til formåls grensen

for fyr/reservekraftanlegg ved UNIS (SBA7). Sistnevnte arealer er avsatt til snøopplag (BO5-SD) og kultur-, natur- og friluftsområde.



Figur: Utsnitt av arealplan for Longyearbyen 2016- 2026 med gjeldende arealbruk. Planområdet er markert med sort linje.

5.3.1 Tilstøtende arealbruk

I syd grenser området mot båndleggingssone (H770 kulturminner). Mot vest grenser området mot kombinert natur/friluft og flomforbygning (KFA-1) Vestre del av planområdet er berørt av faresone (H320 flom) for Longyearelva. Nord i området er deler av KFA-1 avsatt til snødeponi (BO5-SD). I øst grenser området mot vei 500.

Mot sør følger avgrensingen båndlagt korridor for taubanen. Denne korridoren er vedtaksfredet og inngår ikke i planen.

5.3.2 Argumentasjon for avgrensningen

Planen er avgrenset slik av følgende årsaker:

- Det er ønskelig å se bebyggelsen i B1 og B/N3 i sammenheng.

- Det er ønskelig å benytte deler av arealene mot elva for ny bebyggelse med tilhørende adkomst og utearealer.
- Forholdene situasjonen langs vei 500 gjør det ønskelig å la ny adkomst avlaste dagens avkjørsel til B1.

5.3.3 Kjente verdier og arealbrukskonflikter

Byggeområdene på Elvesletta har vært brukt til sine formål siden 2006. Det foreligger ikke kjente arealbrukskonflikter for arealene B1 og B/N3.

I første arealplan for Longyearbyen (1998-2002) ble det definert et sammenhengende grøntdrag fra Adventdalen opp Longyeardalen. Grøntdraget ble tatt opp i høringen av planprogrammet og er utredet i kap. 5.6 under

Arealene mot elva har vært bearbeidet i mange år for å sikre mot erosjon, og er nylig flomsikret. Hensynssonen for flomfare i gjeldende arealplan er ikke oppdatert etter at disse arbeidene ble utført, og det er derfor gjennomført en ny flomsoneberegning. Se egen utredning i kap. 5.8.

5.4 Eksisterende bebyggelse

5.4.1 Forholdet til gjeldende plan

Området er bebygd i henhold til opprinnelig plan. Arealbruken er i tråd med gjeldende arealplan for Longyearbyen, men det foreligger noen erfaringer som beskrives nærmere nedenfor.

5.4.2 Struktur og form

Bebyggelsen i området er organisert lineært langs vei 500 mot øst. Mot vest er bebyggelsen organisert rundt to skjermede uterom/atrier.

Bebyggelsen er modulbygg i tre av 1-2 etasjers høyde, hvorav bygningene langs vei 500 har en «underetasje» i tillegg med boder og tekniske rom. Bebyggelsen mot elva er ren boligbebyggelse, mens den kombinerte bolig- og næringsbebyggelsen mot vei 500 i øst rommer forretninger og kontorfunksjoner.



Bilde: Den lineære bebyggelsen mot vei 500 er i to etasjer pluss «underetasjer» mot vest. Denne rommer boder og lager. I atriene er bebyggelsen i henholdsvis én og to etasjer. Foto: Dag Ivar Brekke

5.4.3 Antall boliger og arealfordeling

Det er totalt 46 boligenheter i området og ca. 1200 m² næringsareal, etter følgende fordeling:

| Eiendom | Eier | Ett soverom | To soverom | Næringsareal, m2 | Sum |
|---------|---------------|-------------|------------|------------------|-----|
| 22/535 | SNB AS | 18 | 14 | | 32 |
| 22/573 | Privat sameie | | 6 | 520 | 6 |
| 22/574 | Privat sameie | | 8 | 650 | 8 |
| | | 18 | 28 | 1170 | 46 |

5.4.4 Erfaringer

Bruken av området har siden 2006 avdekket noen forhold av betydning for planarbeidet:

1. Boligene i B1 har fått setningsskader. Kartlegging (Rambøll) ble utført sommeren 2018, med oppfølgende undersøkelser i mars 2019 for å dokumentere skadenes utvikling. Undersøkelsene har konkludert med at boligbebyggelsen i B1 vil trenge nye fundamenter.
2. Hovedadkomsten til B1 har vist seg å ha litt krevende sikt- og stigningsforhold.
3. Områdets utnyttelsesgrad er noe lav, gitt områdets sentrale beliggenhet og senere utvikling av Longyearbyen.
4. Gjeldende byggegrense mot vest legger bånd på store deler av de regulerte boligarealene. Senere flomsikring av Longyearelva har endret forutsetningene for denne byggegrensen.
5. Arealer tiltenkt uteopphold benyttes delvis til parkering. Dette på bekostning av den sentrale parkeringsplassen vist på plankartet.



Bilde: Felt B1 har adkomst mellom bygningene i B/N3. Parkeringsplassen midt i bildet benyttes delvis, men parkering skjer også inne i atriene. Foto: Dag Ivar Brekke

5.5 Naturmiljø

5.5.1 Kjente registreringer

Elvesletta er ikke nevnt særskilt i Norsk Polarinstitutt's kartlegging av naturverdier i Longyearbyen planområde (2015). Den omtaler Longyearelva med tilliggende områder, da med vekt på hekkeområder for fugl ved elvedeltaet mot fjorden

Det foreligger videre en kartlegging av fremmede karplantearter i Longyearbyen-området (Ecofact rapport 536, 2016). Elvesletta er heller ikke omtalt i denne kartleggingen.

Norsk Institutt for Naturforskning (NINA) gjennomførte i 2007 en kartlegging av biologisk mangfold som grunnlag for ny arealplan i Longyearbyen (NINA rapport 252). Planområdet er omtalt på side 22 i denne rapporten. Området er vurdert til verdiklasse 4, som tilsier at det på lokaliteten ikke er registrert eller kjent spesielle biologiske verdier.

NINA konkluderer med at området anses å være uten betydning for å bevare biologisk mangfold i planområdet Longyearbyen.

5.5.2 Kartlegging 2020

For å supplere foreliggende kunnskap ble det i juli 2020 utført en befaring og kartlegging av naturmiljøet i planområdet spesielt. Kartleggingen ble utført av vegetasjonsøkolog Geir Arnesen i Sallir Naturrådgivning AS. Kartleggingen foreligger som vedlegg 3.

Kartleggingen viser at størstedelen av planområdet er fast mark, med innslag av våtere områder nord mot fyrhuset. I henhold til klassifikasjonssystemet Natur i Norge er det påvist forekomster av kildevannspåvirket tundra og permafrostmyr. Begge naturtypene regnes som intakte på Svalbard i henhold til rødliste for naturtyper.

Kartleggingen påviser ikke spesielle verdier knyttet til forekomst av vilt i området. Det ble påvist totalt 29 arter av karplanter, hvorav ingen er rødlistet. Det ble videre påvist forekomst av gresstypen sølvbunke, som er en innført art. På artsdatabanken for Svalbard er den vurdert å ha lav risiko for spredning, men det anbefales likevel at arten fjernes fra området.



Bilde: Registrerte forekomster av den innførte arten Sølvbunke. Fra notatet «Flora og naturtyper på et areal ved Elvesletta, Longyearbyen (Sallir Natur AS, 2020)

Det er videre påvist et tuedannende gras i hybridkomplekset mellom seterrapp og jervrapp. Forekomsten viste seg vanskelig å artsbestemme og anbefales konserverv før eventuell utbygging.

Naturkartleggingen konkluderer med at planområdet ikke rommer spesielle verdier som tilsier at arealene bør spares for utbygging. Utredningen spør likevel om det kan være et poeng å ta vare på det som er minst berørt.

5.5.3 Viltkorridor fra UNIS/forskningsparken

Det er i høringen av planprogrammet påpekt at utbygging av Elvesletta kan berøre et sammenhengende grøntdrag fra Adventdalen til Longyeardalen.

Grøntdraget omtales landskapsmessig i neste punkt. Naturmiljømessig kan grøntdraget ha en funksjon som viltkorridor, et forhold som var omtalt i Longyearbyens første arealplan (1998-2002). Forholdet ble til en viss grad hensyntatt under byggingen av forskningsparken (2003 – 2005), men den grønne forbindelsen til Adventdalen ble likevel noe innsnevret.

I arbeidet med planen er det likevel konkludert med at grøntdraget har verdi, og at en visuell og vegetasjonsmessig forbindelse gjennom planområdet vil være gunstig. Planforslaget søker derfor å sikre en grønn sone fra UNIS/Polarhotellet til elverommet i Longyeardalen. En slik sone vil også kunne sikre de påpekte naturverdier etter føre var- prinsippet.

5.6 Landskap

Planområdet er det lavest beliggende arealet i sentrum av Longyearbyen. Høyden over havnivå stiger fra kote + 9 i nord til + 16 i sør, noe som tilsvarer et gjennomsnittlig terrengfall nord- syd på ca. 2,5%. I retning øst- vest er området tilnærmet horisontalt.

Som navnet sier er Elvesletta gammel elvebunn. Frem til utbyggingen av sentrumsfeltet på 1980- og 1990-tallet var det ingen bebyggelse i dette området. Som tundraelver ellers var Longyearelva bred og grunn med skiftende elveløp i dalbunnen. Parallelt med utvikling av bosettingen ble det innført regelmessig masseflytting som innsnevret elveløpet og frigjorte arealer til vei, bebyggelse og infrastruktur.



Bilde: Longyearbyen i 1936. Elvesletta er ubebygd, og elveløpet er bredere enn i dag. Store deler av Elvesletta og sjøområdet er senere sikret gfor utvikling gjennom regelmessig skjøtsel av elveløpet. Omtrentlig plassering av planområdet er vist med rød stiple linje. Kilde: Store Norske 75 år, SNSK AS 1991.

5.6.1 Høyder, sol og skygge

Vei 500 faller jevnt mot fjorden, mens Hilmar Rekstens vei er tilnærmet horisontal nord til Polarhotellet. Nordlige deler av sentrumsfeltet ligger på kote +22. Dette gir en høydeforskjell på 6-13 meter. Dagens bebyggelse i planområdet kaster ikke skygger på omkringliggende bebyggelse.

Sol- og skyggeforhold ved ny bebyggelse omtales i beskrivelsen av planforslaget.



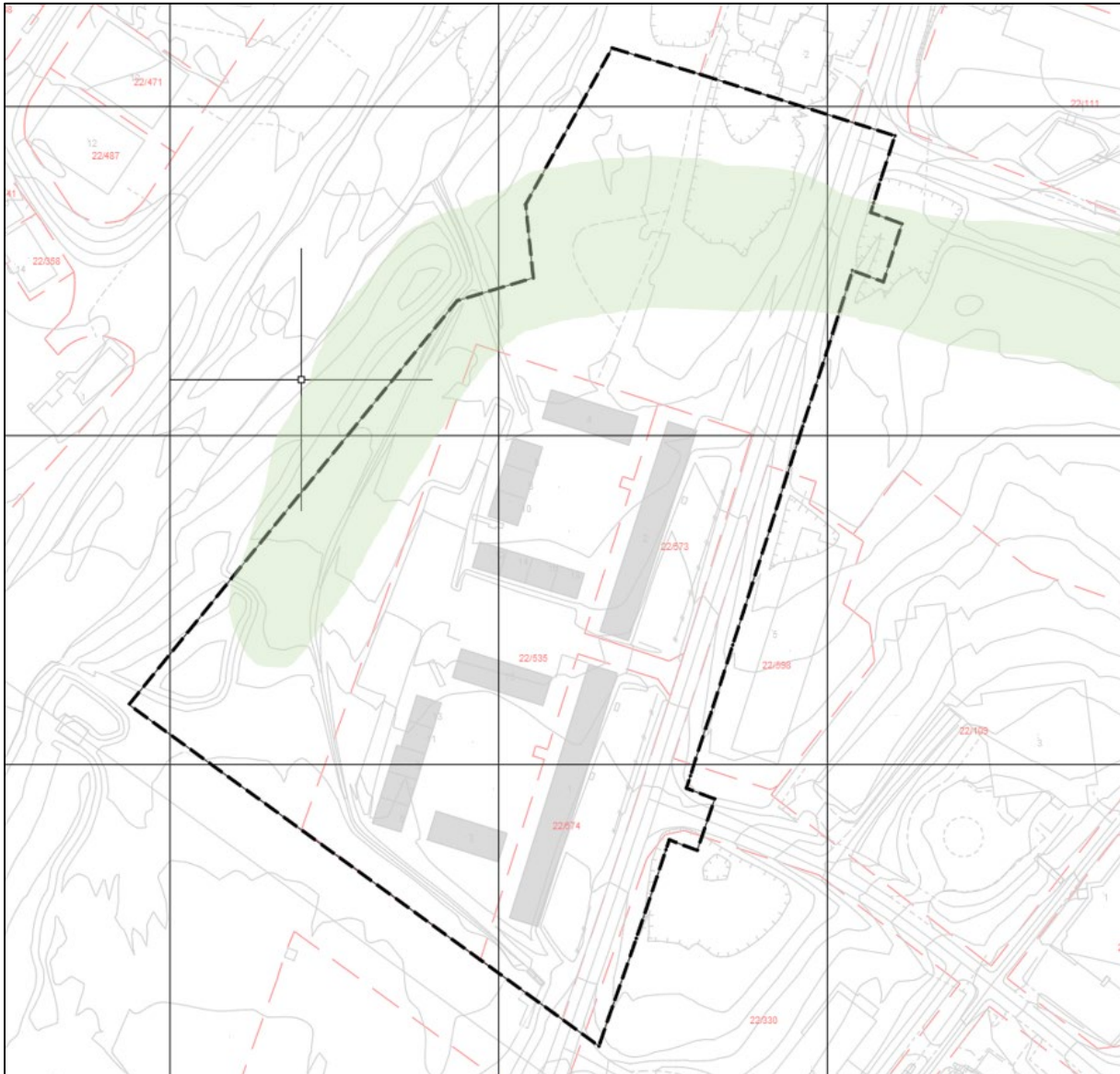
Bilde: Planområdet sett mot Adventdalen. Foto: Dag Ivar Brekke



Bilde: Planområdet sett mot Hiorthfjellet. Foto: Dag Ivar Brekke

5.6.2 Grøntdraget fra Adventdalen

I nordlige del av området mot fyrhuset er det forekomst av grønn mark. Denne kan betraktes som en fortsettelse av grøntarealene nedenfor polarhotellet. Forholdet har vært vektlagt i dagens arealplan for Longyearbyen. Til høringen av planprogrammet kom det også et innspill (Sysselemanden) om at et slikt grøntdrag fra Adventdalen og inn Longyeardalen (se figur under) er et landskapselement som må hensyntas i planen.



Figur: Grøntbelte fra Adventdalen.

Kartleggingen av naturmiljø viser at deler av dette grøntdraget er brutt med oppfylte masser og annen teknisk virksomhet. Området brukes også delvis til lagring av skutere og diverse materiell. Det går også en anleggsvei sørover fra fyrhuset, se bilde under.



Bilde: Anleggsvei og skuterlagring, sett fra fyrhuset. Foto: Dag Ivar Brekke



Bilde: Anleggsvei og skuterlagring i grøntbelte, sett ovenfra. Foto: Dag Ivar Brekke

I planen er situasjonen forsøkt hensyntatt ved at ny adkomstvei legges på eksisterende anleggsvei, og at grønne arealene i nordlige del av planområdet beholdes for å sikre et grøntdrag mot elva.

5.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det foreligger ikke kjente registrerte kulturminner i planområdet, men planområdet grenser mot sikringszone for automatisk fredet kulturminne i sør (taubanen). Hensynet til taubanen er aktuelt i vurderinger av planlagt bebyggelse i området.

5.7.1 Kjente registreringer

I henhold til Riksantikvarens database (Askeladden) er nærmeste automatisk fredede kulturminner kanonstillingen nedenfor Polarhotellet (krigsminnesmerke, lokalitet 156682-1) og kavlbrua bak Mary-Ann-riggen (lokalitet 159195-1). Mot sør grenser planområdet mot vedtaksfredet sikringszone (taubaneanlegget Adventdalen-Skjæringa, lokalitet 87889). Det vises her til figur nedenfor.



Figur: Kjente registrerte kulturminner i nærheten av planområdet (Kilde: Askeladden/Riksantikvaren)

Kulturminnene i Longyearbyen er katalogisert i Sysselmannens katalog over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer på Svalbard (s 134- 136). I rapporten «Tekniske og industrielle kulturminner i Longyearbyen med omegn. Verneverdi og forvaltning» (Sysselmannen 2010) er minnene fra gruvedriften omtalt på følgende måte (pkt 3.3):

«Kulturminnene vitner om en storslagen satsing på ressursutnytting i Arktis. Ruinene og anleggene som står igjen etter avsluttet drift, gir oss et godt bilde av funksjonaliteten og har derved stor kunnskapsverdi. Anleggene og transportveiene gir et bilde av de utfordringene som gruvedriften måtte løse, og den til dels spektakulære plassering og utforming av anleggene gir en stor opplevelsesverdi. Ved at man åpner for en viss gjenbruk av anleggene, vil mange av anleggene også ha en bruksverdi.»

5.7.2 Taubanekorridoren

Taubaneanlegget fra Adventdalen til Skjæringa (lokalitet 87889) er vedtaksfredet kulturminne, og taubanekorridoren som passerer sør for planområdet inngår her. Korridoren berøres ikke direkte av planen, og det er videre forslagsstillers vurdering at ny bebyggelse i planområdet ikke vil påvirke denne korridoren i nevneverdig grad. Siktlinjene langs den tidligere taubanen verken brytes eller tilnærmes av ny bebyggelse. Det vises for øvrig til vurderinger gjort i arbeidet med delplan D41, som legger til rette for tilsvarende bebyggelse sør for denne korridoren.

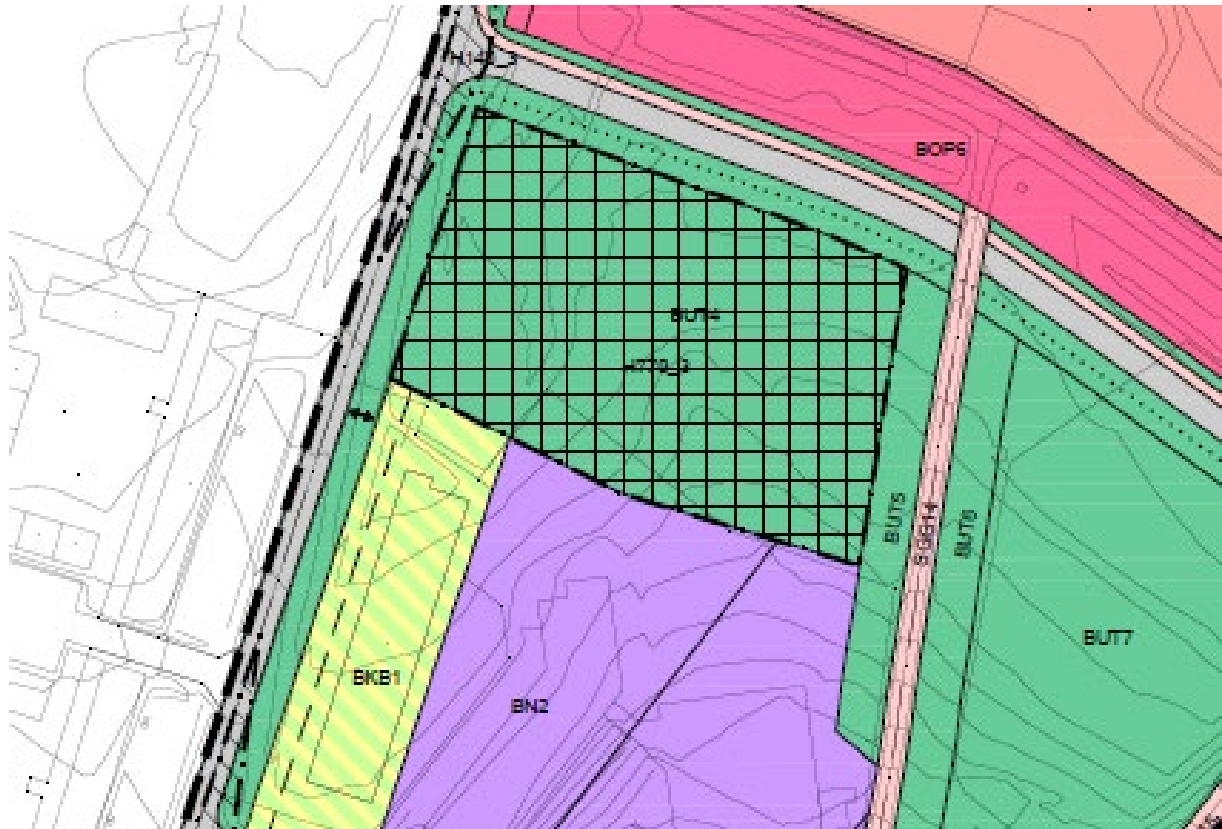


Bilde: Taubanekorridoren sett mot øst. Foto: Dag Ivar Brekke

5.7.3 Kanonstillinga nedenfor hotellet

Nedenfor Radisson-hotellet ligger et automatisk fredet kulturminne fra 2. verdenskrig (lokalitet 156682-1). Kulturminnet er rester av en kanonstilling hvis oppgave var å beskytte daganlegget til gruve 2a. Selve stillingen er delvis bevart og dekker et areal på ca 12 kvadratmeter. Sikringssonen rndt minnet dekker et areal på ca. 6,5 dekar.

I tillegg til sikringssonen er arealet skjermet mot forstyrrelser gjennom regulering til uteoppholdsareal. Sikringssonen berører ikke planområdet.



Bilde: Gjeldende arealbruk på tilliggende kulturminneområde. Båndleggingssone (H770) over uteoppholdsareal (BUT). Utsnitt fra delplan D36 Sentrumsfeltet.

5.7.4 Konklusjon

Planforslaget berører i seg selv ikke noen kjente kulturminner og kulturmiljøer i Longyearbyen. Planområdet griper heller ikke inn i hensynssoner for taubanen, som allerede sikrer visuelle kvaliteter og opplevelsesverdien av taubanen.

I planforslaget er det søkt å disponere uteoppholdsarealer mest mulig likt tilstøtende arealer, inkludert kulturminneområdet nedenfor polarhotellet.

5.8 Byggegrunn og naturfare

Grunnens bæreevne er et problem for deler av dagens bebyggelse, og derfor av særskilt interesse for fremtidig utvikling. Videre grenser planområdet mot en flomsone, som tidligere har lagt betydelige begrensninger på arealbruken.

Planområdet er undersøkt og utredet på følgende måter:

- Geoteknisk, grunnens sammensetning og bæreevne
- Miljøteknisk, med tanke på eventuell forurensing
- Hydrologisk, for eventuell flomfare fra Longyearelva.

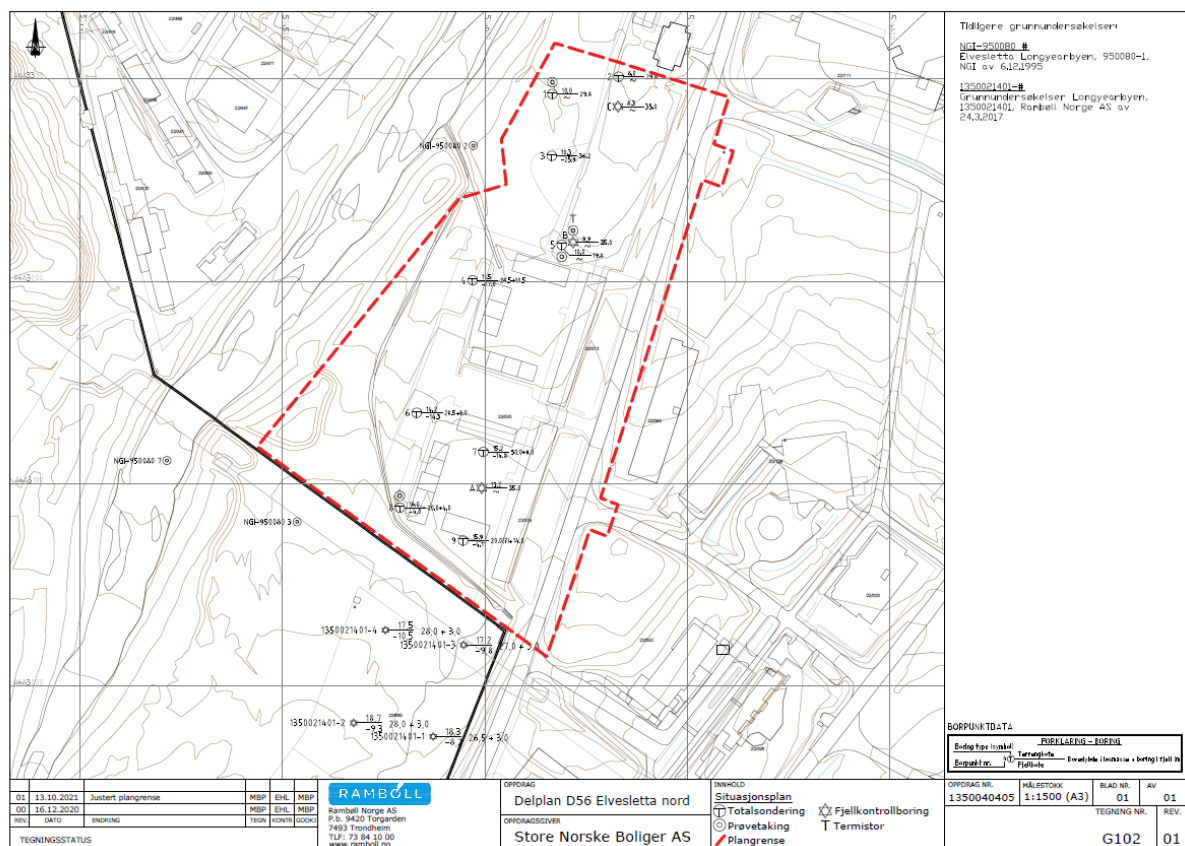
5.8.1 Geotekniske forhold

Geotekniske undersøkelser ble gjennomført i to omganger, henholdsvis mai og oktober 2020. I mai ble det utført innledende undersøkelser med fjellkontrollboring i 3 punkter. I oktober ble det utført supplerende undersøkelser med totalsonderinger i 9 punkter.

Funn fra undersøkelsene er presentert nærmere i egen rapport, vedlegg 4. Materialet er til dels omfattende og vil bli benyttet ved videre og mer detaljert planlegging av området.

For denne planbeskrivelsen gis en kort oppsummering:

1. Grunnen er i all hovedsak løs, et øvre lag av sand og grus over leirholdige masser.
2. Det er permafrost i området. Målinger med installert termistor viser et aktivt lag på ca. 2 meter. Fra 5 meters dybde er temperaturen ca. 2 minusgrader og fallende. Det er ikke registrert temperaturendringer i måleperioden.
3. Det er langt ned til fjell, fra ca. 20 meter sør i planområdet til ca. 30 meter midt i området. I nordlige del av området ble ikke fjell påvist i det hele tatt, Innledende borer i mai gikk til 35 m dybde uten av fjell ble sikkert påvist.
4. Det er påvist en del vann i grunnen, og må tas høyde for isdannelse.
5. Det anbefales generelt at overvann føres korteste vei ut av planområdet og mot Longyearelva.
6. Ulike fundamenteringsmetoder vil være aktuelle for området. Den nordligste delen av planområdet vurderes som det mest utfordrende, og det må tas høyde for kostbar fundamentering.
7. Veier og parkering anbefales lagt som fylling på terreng for å unngå degradering av permafrost, samt lette håndteringen av drivsnø.

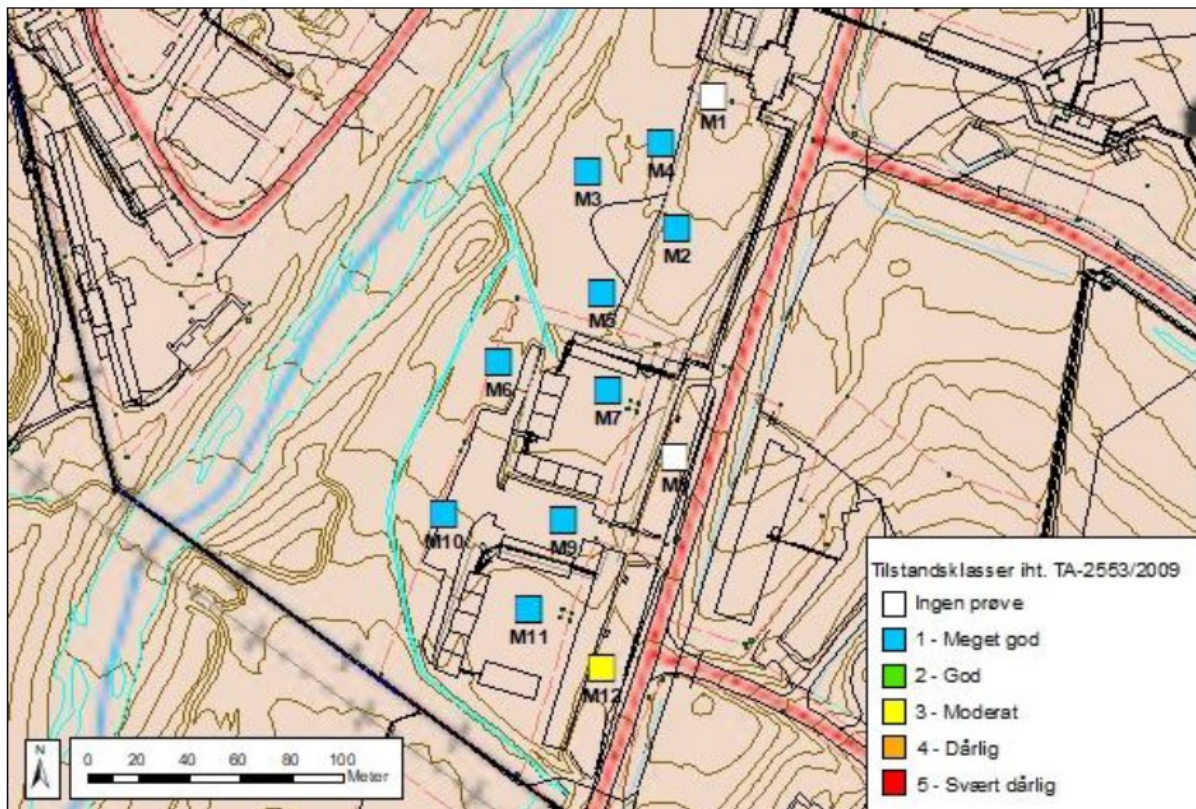


Figur: Plan med borpunkter og totalsonderinger for aktuelle byggearealer. (Rambøll, 2020.)

5.8.2 Miljøtekniske forhold

I tråd med innspill til planprogrammet ble miljøtekniske undersøkelser gjennomført høsten 2020. Disse er presentert i egen rapport, [vedlegg 5](#).

Området er undersøkt iht. Miljødirektoratets normverdier og NGUs anbefalte normverdi for arsen på Svalbard. Sistnevnte er fastsatt særskilt fordi arseninnholdet i grunnen på Svalbard er naturlig høyere enn på fastlandet.



Figur: Kart som viser miljøprøver og tilstandsvurdering (Rambøll 2020)

5.8.3 Flomfare

Deler av planområdet ligger i gjeldende flomsone for Longyearelva (H320_2), men nyere elvesikringsarbeider har gjort det naturlig å revurdere denne hensynssonen.

NVE utførte feltstudier for ny flomsone sommeren 2020, men varslet i den forbindelse at ny flomsone ville foreligge tidligst i 2021. Forslagsstiller har derfor utført en separat flomfarevurdering. Vurderingen er basert på innsamlede måledata sommeren 2020, og er vedlagt som [vedlegg 6](#).

For å ta høyde for klimafremskrivninger er benyttet to ulike scenarier med henholdsvis 20% og 40% klimapåslag. Klimapåslagene tar høyde for endrete temperatur- og nedbørsforhold frem mot slutten av inneværende århundre. Her vises spesielt til rapporten «Klimaprofil for Longyearbyen – et kunnskapsgrunnlag for klimatilpassing (norsk Klimaservicesenter, februar 2019).

Flomfarevurderingen konkluderer med at planområdet vil ligge utenfor flomfare i alle tre scenarier. Dette som følge av flomvullen som er anlagt mot elva.



Figur: Utsnitt fra flomsonekart, Rambøll 2020. Kartet viser Longyearelvas utbredelse ved 200-årsflom og 40% klimapåslag. Planområdet er markert med rød linje. (Rambøll 2020)

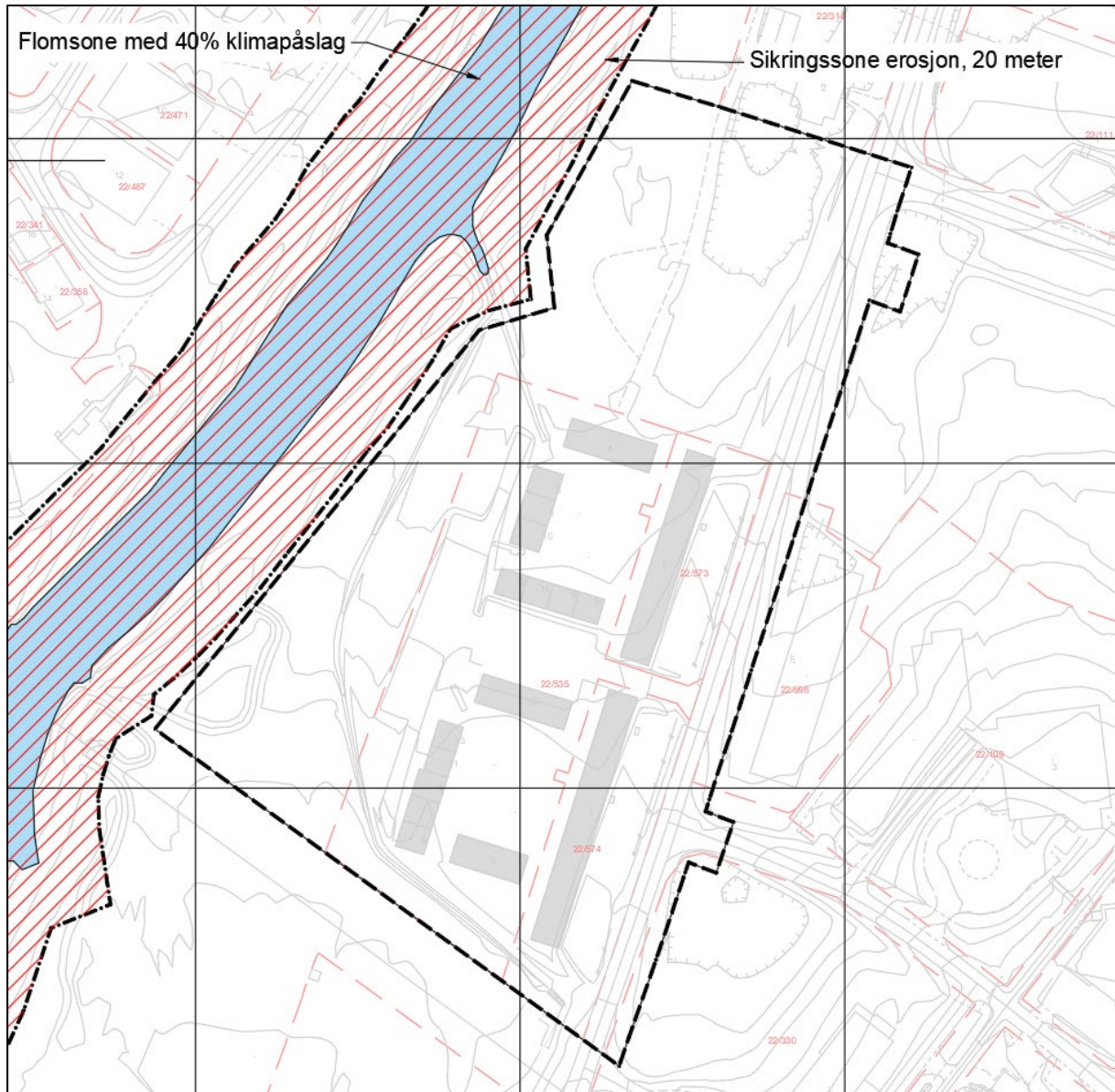
Det anbefales at scenariet med 40% klimapåslag legges til grunn for utbygging, og at det legges en sikkerhetsmargin på minst 30 centimeter til dette. Flomsikre byggehøyder er beregnet å ligge mellom kote c+ 9,6 og kote c+ 14,4.

Sammen med flomfarevurderingen foreligger det temakart for alle tre scenariene, utarbeidet i henhold til sikkerhetsklasser i byggeteknisk forskrift TEK10. Disse er vedlagt rapporten.

5.8.4 Erosjonsfare

Flomsikkert er ikke nødvendigvis erosjonsikkert. NVEs retningslinjer fastsetter at det bør være en sikkerhetssone på minst 20 meter mellom vassdrag og bebyggelse. En slik sone er anslått og vist på kartet under.

Legg merke til at den lille dammen inne i planområdet ikke er inkludert i denne sonen. Vannet til/fra dette området forutsettes håndtert i en overvannsplan ved utbygging.



Figur: Høyeste vannføring med 40% klimapåslag (lyseblå farge). Sikkerhetssone erosjon, 20 meter (rød skravur).

5.8.5 Skredfare

I sitt innspill til planprogrammet opplyser NVE at planområdet ligger utenfor skredutsatt areal, og at det derfor ikke er nødvendig med ytterligere utredninger av skredfaren. Skredfaren er derfor ikke utredet videre i planarbeidet.

5.9 Atkomst, trafikk og transport

Planområdet ligger inntil vei 500, som er hovedveien i Longyeardalen. Bebyggelsen i felt B/N3 har direkte adkomst fra vei 500, mens B1 har adkomst via en vei som passerer mellom bygningene i B/N3.

5.9.1 Utredning av trafikkmengder, adkomst og parkering

Som del av planarbeidet er det utført en utredning av planområdet. Utredningen er utført av Nordplan AS og foreligger som vedlegg 7 til denne beskrivelsen. Utredningen er gjort med følgende formål:

1. Kartlegge trafikk og opplevd trafikksituasjon i området.
2. Vurdere alternativ adkomst til B1.
3. Vurdere tiltak for å bedre adkomst og parkering langs vei 500.

Innsamlet datagrunnlag er trafikktegninger, samt en brukerundersøkelse. Trafikktegningene ble gjort i krysset vei 500 / vei 229 på tre ulike datoer i juni og september 2020. Tellingene ble gjort i makstimene på morgen og ettermiddag. Brukerundersøkelsen ble utført blant beboere og næringsdrivende i området i september 2020.

5.9.2 Aktuelle funn fra trafikktegninger

1. Høyeste målte trafikkvolum på vei 500 ble målt 17 juni på ettermiddagen, med 116 kjøretøyer på én time. Øvrige målinger viser under 100 kjøretøyer pr time i makstimen.
2. Målt gang- og sykkeltrafikk i samme tidsrom ga så lave verdier (under 5 registreringer pr gruppe) at tallene vurderes å ha liten verdi.
3. Det er ikke påvist kapasitetsutfordringer i veinettet.

5.9.3 Aktuelle funn fra brukerundersøkelse

1. Fremkommeligheten oppleves som middels. Innkjøringen til B1 omtales som uoversiktlig, og farten langs vei 500 som for høy.
2. Parkerings situasjonen i området omtales generelt som bra, men situasjonen internt i B1 oppleves dårlig utformet.
3. Det er en forventning om at biltrafikk, parkering og gang/sykkeltrafikk langs vei 500 skal skilles bedre enn tilfellet er i dag.

5.9.4 Gangforbindelsen til Sjøområdet

Temaplan ferdsel og opplevelser (Agraff m.fl 2017) omtaler gangforbindelsen mellom sentrumsfeltet og Sjøområdet. Denne er vist på bildet under. Forbindelsen ligger delvis på tomtene 22/535 og 22/574.

Det kan bli aktuelt å justere gangforbindelsen ved ny utvikling av området, blant annet fordi ny bebyggelse vil kreve omlegging av dagens dreneringsgrøft. Her vises til videre omtale i kap 6.13 om håndtering av overvann.



Illustrasjon: Fra «Longyearbyen temaplan ferdsel og opplevelse» (Agraff m.fl. 2017) viser gangforbindelsen til Sjøområdet.



Bilde: Gangforbindelsen til sjøområdet, opparbeidet med bru for kryssing av overvannsdrenering. Foto: Dag Ivar Brekke

5.10 Teknisk infrastruktur

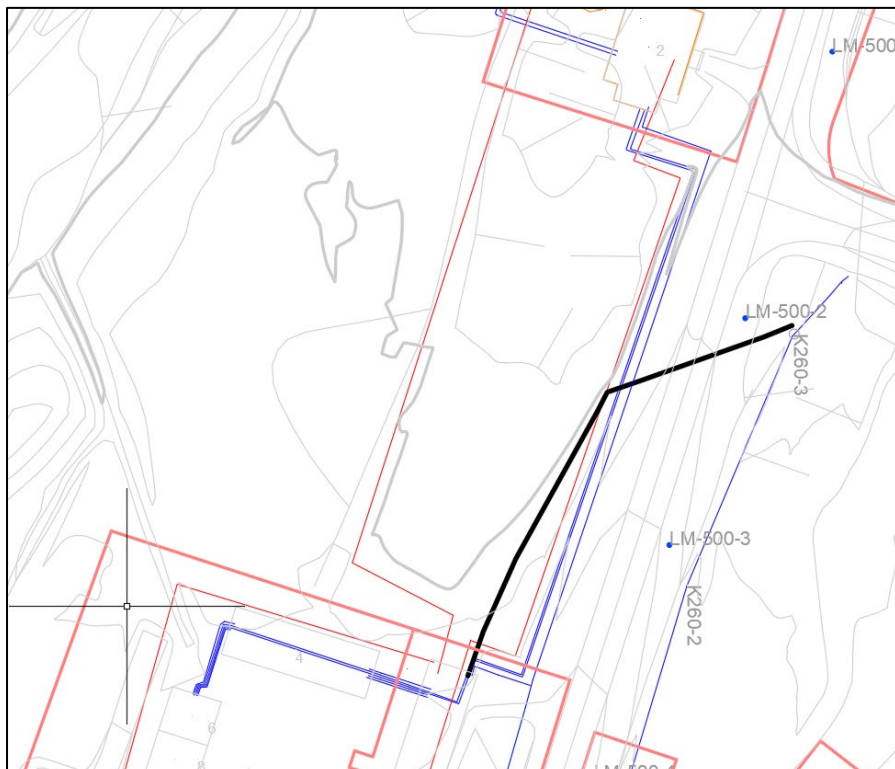
Dagens forsyninger til området er vist på figuren nedenfor.

5.10.1 Vann, varme og avløp

Området forsynes fra fyrhuset ved UNIS. Vann- og fjernvarmeledninger følger vei 500 til undersentral i bygg på eiendom 22/573, altså det nordligste kombibygget ved vei 500. Avløpsledning fra området er ført nordover og krysser under vei 500 sør for krysset ved UNIS.

5.10.2 Elektrisitet

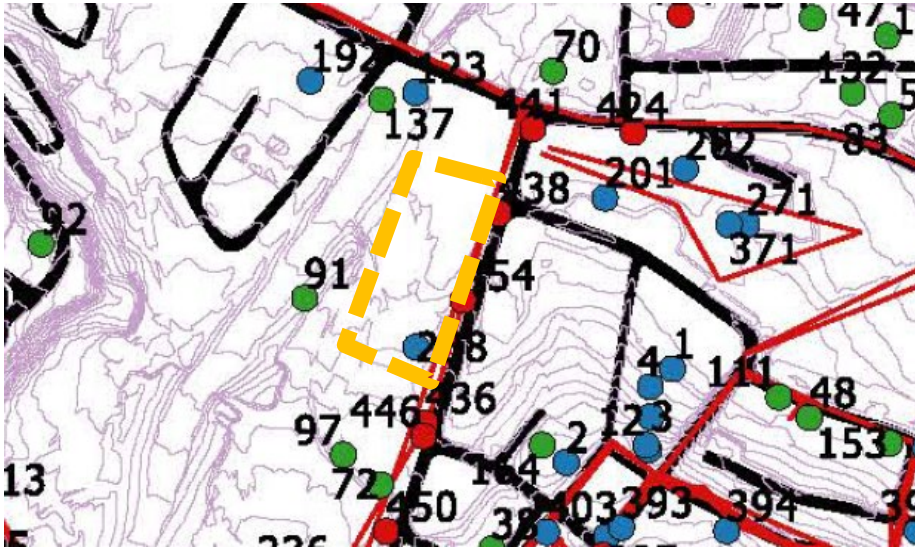
Området forsynes i dag via en nettstasjon på eiendom 22/573, ref. over. Tilførsel følger anleggsveien fra fyrhuset. Ved fremtidig utvikling av området forutsettes ny nettstasjon.



Figur: Dagens forsyninger til planområdet. Vann og varme (blå linje), elektrisitet (rød linje), avløp (sort linje).

5.11 Barn og unge

Planområdet rommer boliger, men ligger i utkanten av sentrum og er ikke av de mest aktive hva barn og unge angår. I barnetråkkregistreringen (Utført ifm. arealplan Longyearbyen 2016-2026) er det avmerket tre punkter langs vei 500 der barn og unge omtaler høy trafikk.



Figur: Utdrag fra kart, barnetråkkregistreringen. Planområdet markert med gult.

Det har vært et problem med dagens bebyggelse at områder som opprinnelig var tiltenkt lek og uteopphold i stedet benyttes til parkering, skuterlagring, hensetting av gjenstander etc. Foreliggende planforslag har en klar intensjon om å unngå en tilsvarende utvikling. Her vises til neste kapittel.



Bilde: Uteareal i dagens B1.

6 Planforslaget – fremtidig situasjon

6.1 Hovedtrekkene i planen

Planforslaget rommer følgende hovedgrep:

- 1) Bebyggelsen i felt B1 omstruktureres i forbindelse med reparasjon av fundamentene. Det legges til rette for noe høyere arealutnyttelse ved at tillatt etasjeantall økes i deler av feltet. Feltet renummereres for å passe inn i overordnet arealplan og benevnes B25 og B26.
- 2) Felt B/N3 endres fra bolig/næring til bolig/forretning/næring, som er i samsvar med dagens arealbruk og ønsket arealbruk i fremtiden. ~~Formålet utvides nordover og inn i dagens B1.~~ Feltene renummereres for å passe inn i overordnet arealplan, og får feltnavn B/F/N7 og B/F/N8.
- 3) Boligfeltene får ny atkomst fra vei 500, nord for dagens bebyggelse. Eksisterende forbindelse mellom bygningene mot vei 500 stenges for ordinær kjøretøytrafikk, men holdes åpen for utrykningskjøretøyer.
- 4) Nord for byggeområdene og mot Longyearelva avsettes uteoppholdsarealer (BUT) for å ivareta grøntdraget mot Adventdalen.

6.2 Mulighetsstudie

Som grunnlag for planforslaget er det utarbeidet en separat mulighetsstudie for området.

Studien 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 flere illustrasjoner i dette kapitlet kommer fra denne studien.

Mulighetsstudien er revidert gjennom planprosessen. Utdrag er vedlagt som vedlegg 8.

6.3 Formål

Planområdet er regulert med følgende arealbruksformål:

Byggeområder (SML §49.3 nr 1)

- 1110 Boligbebyggelse
- 1600 Uteoppholdsareal
- 1802 Bolig/forretning/næring

Veier, flyplasser, havner, taubaner, høyspentledninger og andre viktige ledd i kommunikasjonssystemet (SML §49.3 nr 6)

- 2010 Veg
- 2013 Torg
- 2015 Gang/sykkelveg
- 2080 Parkering
- 2073 Kollektivholdeplass
- 1140 Turvei/turdrag

Sikrings- og båndleggingssoner (SML §49.3 nr 7)

- H140 Frisikt

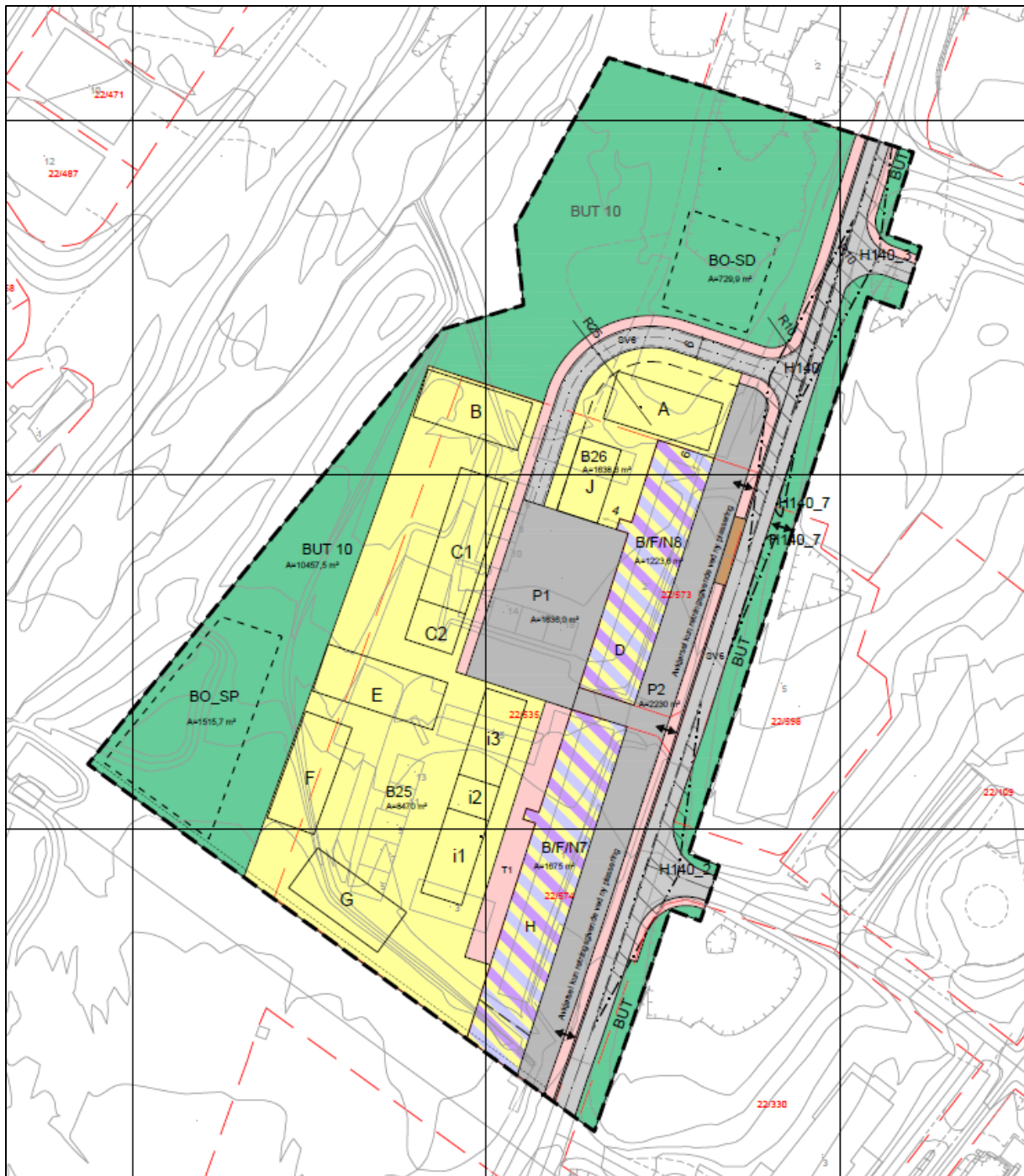
Bestemmelsesområder (sml §49.5 a)

- Snødeponi
- Skuterparkering

6.4 Arealbruk

Formålenes arealfordeling er som følger:

| Arealformål (antall felt i parentes) | Areal (m2) |
|---|-------------------|
| 1110 Boligbebyggelse | 10109 |
| 1600 Uteoppholdsareal | 12216 |
| 1802 Bolig/forretning/næring | 2898 |
| 2010 Veg | 3050 |
| 2013 Torg | 565 |
| 2015 gang/sykkelveg (3) | 1450 |
| 2080 Parkering (3) | 3866 |
| Sum arealbruk i planforslaget | 34223 |



Figur: Plankartet.

6.5 Grad av utnyttning

Planen benytter %-BYA for å regulere feltvis grad av utnyttning, basert på beregnet grunnflate av planlagte bygg og nødvendig uteoppholdsareal i hvert felt.

For boligbebyggelsen er fastsatt grad av utnyttning 45%-BYA for boligfeltene B25, 50%-BYA for B26, og 80%-BYA for de kombinerte feltene BFN7 og BFN8.

Det meste av bilparkeringen er sikret med eget formål, parkering og torg. Sistnevnte formål er valgt fordi reguleringsformålet «gatetun» ikke eksisterer på Svalbard.

Skuterparkering skal vises på utomhusplan. Både skuterparkering og nødvendige uteoppholdsarealer sikres i planområdet. Se ellers omtale under beskrivelsen av boligformålet, pkt 6.9 under.

6.6 Høyder

Bebyggelsens høyde er fastsatt i arbeidet med mulighetsstudien, og fastsatt etter feltvise vurderinger av sol/skyggevirkning og beliggenhet mot fellesarealer, samt hensynet til eksisterende bebyggelse langs vei 500. Felt B25 har flere soner med ulike høyder. Her er benyttet omriss av planlagt bebyggelse, kombinert med høyder angitt i bestemmelsene.

Den varierer fra c+25 i nord (felt B26) til c+31 i sør (felt B25 vest). Til sammenlikning har den nærmeste bebyggelsen nordvest i delplan D41 en maks byggehøyde som starter på c+35.0.

6.7 Ressursbruk og resirkuleringsperspektiv

Å bygge på Svalbard er ressurskrevende, både hva angår materialinnsats, energibruk og transport. Planen har derfor et ressurs- og sirkulærøkonomisk perspektiv, og foreslår delvis gjenbruk av eksisterende bebyggelse.

Det er planens mål å få til en utbygging med lave klimagassutslipp for bebyggelse og tekniske anlegg. I dette ligger også at ny bebyggelse skal ha lavt energiforbruk både ved bygging og bruk.

For å stimulere til ombruk/gjenbruk i planen er det tatt inn en innledende fellesbestemmelse inspirert av reguleringsplanen for Svartlamon bydel i Trondheim.

Bestemmelsen fastslår at planens hensikt er å «legge til rette for utvikling og utprøving av bærekraftige løsninger innen forvaltning, rehabilitering og nybygg, med fokus på kvalitet, kostnader og ressursforbruk.

Samtidig påpekes at gjenbruk av bebyggelse utløser samme dokumentasjonskrav som nybygg. Det vil ved prosjektering av ny bebyggelse måtte avklares hvordan gjenbrukt bebyggelse kan tilpasses gjeldende byggetekniske regelverk.

6.8 Antall boliger og fordeling

Samlet antall boligenheter i planområdet vil avhenge av leilighetstypene. I mulighetsstudien er det benyttet en blanding av 2-4 roms leiligheter.

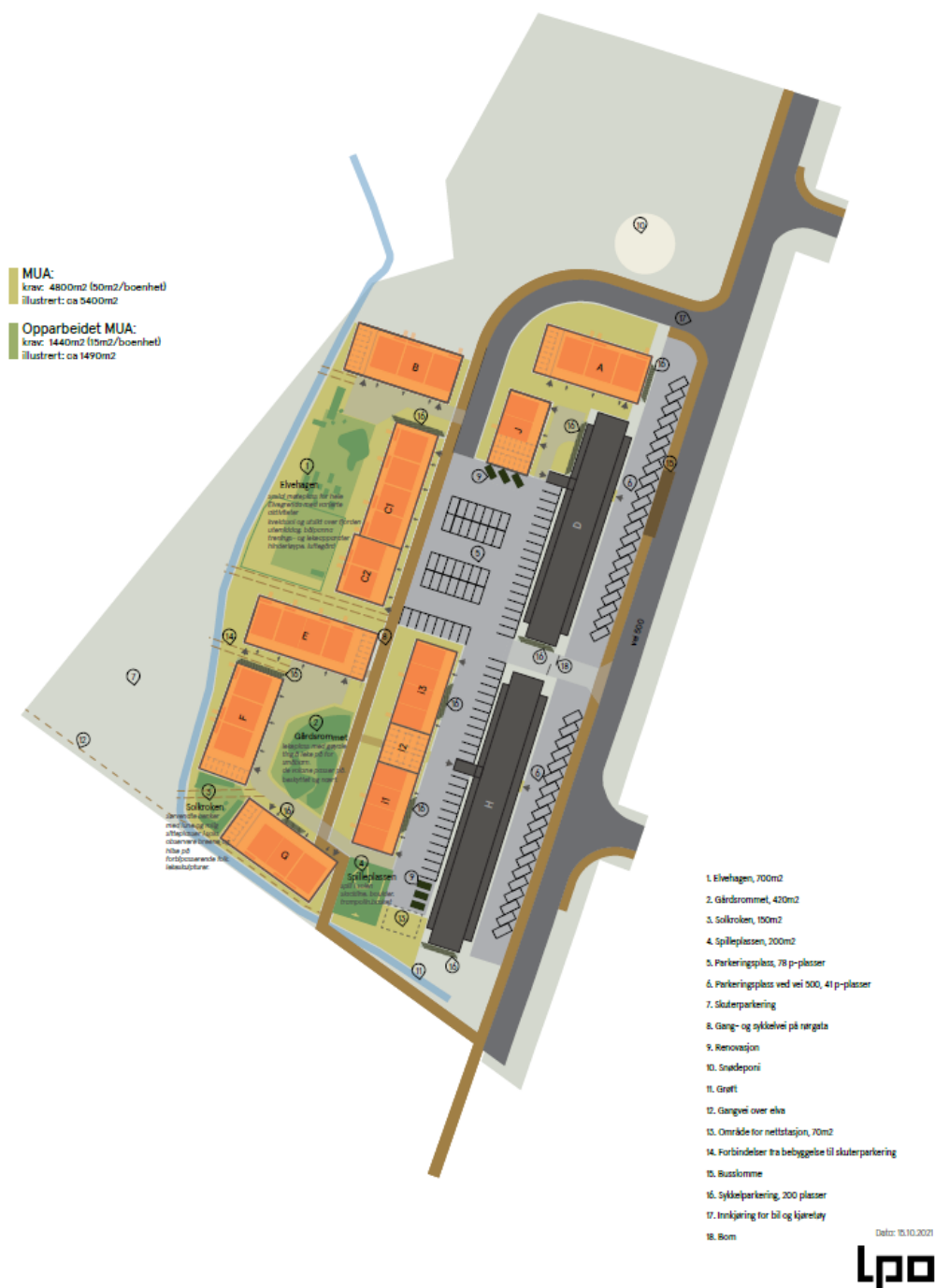
Det er SNBs målsetning at planen skal åpne for å erstatte de fleste av selskapets 66 boliger som saneres andre steder i byen. I denne planbeskrivelsen er illustrasjonene basert på en utbygging med 52 flere boliger enn dagens 46, altså totalt 96 boliger i hele planområdet. Forslagets fordeling av leilighetstyper er:

| SNB mulighetsstudie | | | | Sameier vei 500 | | |
|---------------------|---------|--------|----------|-----------------|-----------|-------|
| Type bolig | Soverom | Nybygg | Gjenbruk | Eksisterende | Sum | Andel |
| Toroms | 1 | 0 | 38 | | 38 | 40% |
| Treroms | 2 | 0 | 14 | 14 | 28 | 29% |
| Fireroms | 3 | 30 | | | 30 | 31% |
| Gjestehybel | | 1 | | | 0 | 0 |
| SUM | | | | | 96 | |

Endelig fordeling av boligtyper vil bli fastsatt i prosjekteringsfasen, og vil kunne avvike noe fra forslaget ovenfor. Det er likevel viktig å understreke forslagsstillers klare intensjon om at området i hovedsak skal huse familieboliger. Samtidig er det faktum at føringer for størrelse og sammensetning av Longyearbyens boligmasse legges i andre dokumenter enn delplanene. Det er derfor ønskelig at planen rommer fleksibilitet og kan tilpasses disse føringene over tid.

ELVEGRENDA

ILLUSTRASJONSPLAN 1:1000



Figur: Illustrasjonsplan, se vedlegg 9.

6.9 Boligbebyggelse, felt B25 – B26

6.9.1 Organisering

Et bærende prinsipp for planen er at ny bebyggelse tenkes organisert som enkeltstående bygg med relativt liten grunnflate, 2-500 M2. Dette er valgt av følgende årsaker:

- 1) Det gir frihet til å organisere ny bebyggelse rundt flere felles uterom, der målet er å skape et levende bomiljø med trivelige dimensjoner, variasjon og gode lysforhold.
- 2) Det gir mulighet til å bygge ut området i flere etapper over tid, og tilpasse utbyggingen etter behov.
- 3) Små, frittliggende grunnflater gir mulighet for å arbeide med ulike fundamenteringsmetoder, tilpasse det aktuelle forholdene på hver tomt.

6.9.2 Barn og unge

Arealer for lek og uteopphold forutsettes utformet parallelt med prosjektering av bebyggelse, og vil fremgå av utomhusplan. Planforslaget stiller krav til slike arealer, se neste punkt. Illustrasjonsplanen i dette planforslaget viser hvordan disse arealene er tenkt plassert og utformet.

Det har i arbeidet med planen vært spesielt viktig å få disse områdene skjermet fra vei og parkering. Da spesielt i B25 hvor det er flest boliger.

Samtidig vil det være et krav at områdene har tilfredsstillende adkomst for beredskapskjøretøyer. Løsninger som ivaretar disse til dels kryssende hensyn forutsettes utformet i arbeidet med utomhusplanen, og i samarbeid med lokalstyret.

6.9.3 Utearealer og adkomst

Med henvisning til vedlagte illustrasjonsplan tenkes uteområdene tenkes organisert som følger:

Felt B26/B25: Uterom Elvehagen mot elva, areal ca. 700 m2 opparbeidet

Felt B25 sør: Sentralt uterom Gårdsrommet, ca. 420 m2 Opparbeidet

Felt B25 sør: Uterom Solkroken mot Longyearelva, ca 150 m2 opparbeidet

Felt B25 sør: Uterom Spilleplassen, ca 200 m2 opparbeidet.

Leke- og uteoppholdsarealer er sikret med egen fellesbestemmelse (pkt 2.8). Bestemmelsene setter krav til minste uteoppholdsareal pr bolig (MUA), samt andel MUA som skal opparbeides.

Det er krav til opparbeiding, sol- og lysforhold, samt belysning i den mørke årstiden. Her vises til avsnitt om lysforhold nedenfor.

6.9.4 Regnskap for utearealer i planområdet

I planbestemmelsene er det satt krav til minimum 50 m2 uteareal pr bolig i planområdet. Av disse skal minimum 15 m2 være opparbeidet.

Illustrasjonsplanen som er vedlagt dette planforslaget viser følgende mengde og kvalitet på utearealene:

| MUA | Antall boliger | Krav pr bolig, m2 | Sum, m2 | Illustrert, m2 | Overskudd, m2 |
|-------------------------|----------------|-------------------|---------|----------------|---------------|
| Brutto uteoppholdsareal | 96 | 50 | 4800 | 5400 | 600 |
| Opparbeidet andel | 96 | 15 | 1440 | 1490 | 50 |

6.9.5 Arkitektonisk utforming

Ny bebyggelse planlegges som frittliggende bygninger i 2-4 etasjer. I farger, materialer og fasadeutforming tilstrebes et moderne uttrykk.

Fullstendig beskrivelse av arkitektur og estetisk konsept skal følge søknader om tiltak, og inngår i materialet som skal godkjennes av Longyearbyen lokalstyre før igangsettingstillatelse kan gis. Foreløpig er det planlagt tre hovedtyper boligbebyggelse:

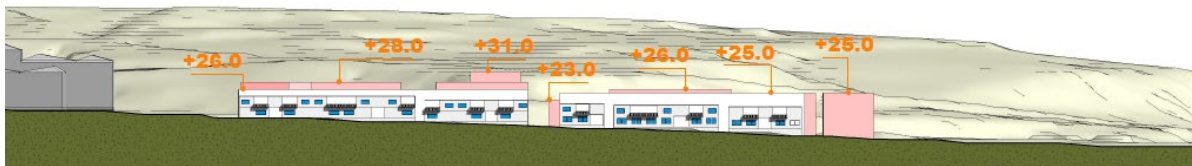
- 1: Boligbygg av gjenbrukte boliger fra dagens Elvesletta, samt 222-3a i Lia.
- 2: Boligbygg av gjenbrukte moduler i kombinasjon med nye boliger, se illustrasjon under.
- 3: Boligbygg med nye boliger.



Eksempel på bygg med kombinert gjenbruk og nyanlegg. (Tegning: LPO Arkitekter, 2020)

6.9.6 Landskapsvirkning

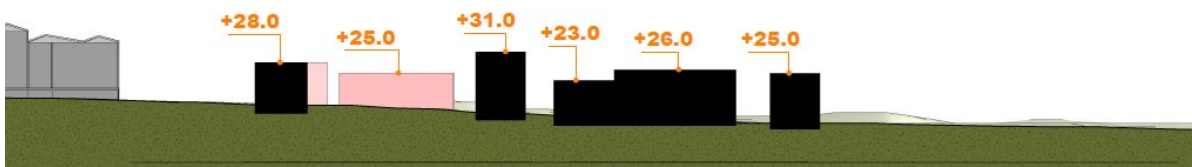
Bebyggelsen vil stedvis være høyere enn eksisterende bebyggelse i området. Den høyeste bebyggelsen er planlagt sør i området, nærmest bebyggelsen i delplan D41. Det kan forventes noe silhuett og skyggevirkning fra ny bebyggelse. Gitt områdets lavtliggende karakter forventes ellers relativt små landskapsmessige virkninger. Illustrasjonen under viser eksisterende bebyggelse langs vei 500 og to snitt gjennom ny bebyggelse:



Oppriss nord-sør mot vest, langs vei 500



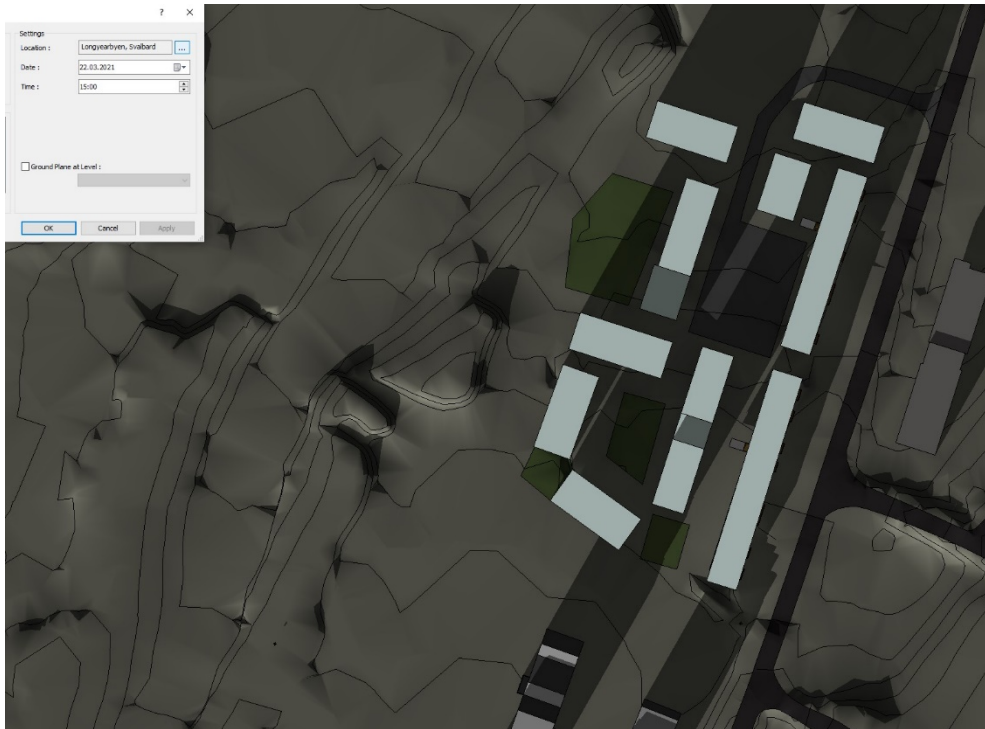
Snitt nord-sør mot vest, gjennom B25 øst



Snitt nord- sør mot vest, gjennom B25 midt

6.9.7 Lysforhold

Det er gjort sol/skyggeanalyser av en tenkt utbygging. Slike simuleringer vil bli benyttet i videre prosjektering av bebyggelse, og sol/skyggediagrammer inngår i materialet for utomhusplan. Nedenfor er vist et par eksempler på solforhold ved henholdsvis jevndøgn og sommersolverv.



Vårjevndøgn 22 mars kl 15.00



Sommersolverv 22 juni kl 12.00

6.10 Bolig/forretning/næringsbebyggelse, felt BFN7 - BFN8

Planen viderefører dagens næringsvirksomhet i felt B/N3 langs vei 500. Formålet er oppdatert fra Bolig/næring til Bolig/Forretning/Næring. Dette formålet samsvarer bedre med den faktiske virksomhet som drives i området. Ved første gangs behandling var felt B/F/N8 utvidet nord- og vestover. Dette er endret og feltene har nå opprinnelig avgrensning som følger tomtegrensene.

6.10.1 Organisering

Bebyggelsen langs vei 500 forutsettes utviklet lineært i tråd med etablert praksis. Planen gir noe utviklingsrom ved at byggegrensen mot vei 500 er fjernet. Det forutsettes da at adkomst- og parkeringszone mot vei 500 utformes på nytt, noe som er sikret med en rekkefølgebestemmelse om felles utomhusplan for feltene BFN7, BFN8 og P2.

6.10.2 Oversikt næringsarealer

Innenfor formålet er samlet næringsareal som følger:

| Eiendom | Type areal | Næringsareal, m2 (anslått) |
|---------|------------------------------|----------------------------|
| 22/574 | Eksisterende bygg, felt BFN7 | 650 |
| 22/573 | Eksisterende bygg, felt BFN8 | 520 |
| | Sum | 1170 |

6.10.3 Oversikt boliger

Innenfor formålet er samlet antall boliger som i tabellen under. Merk at disse boligene også inngår i den samlede oversikten i pkt 6.8 ovenfor.

| Eiendom | Bygg og boligtype | Antall boliger |
|---------|--|----------------|
| 22/574 | Eksisterende bygg, felt BFN7, 3-roms leiligheter | 8 |
| 22/573 | Eksisterende bygg, felt BFN8, 3-roms leiligheter | 6 |
| | Sum | 14 |

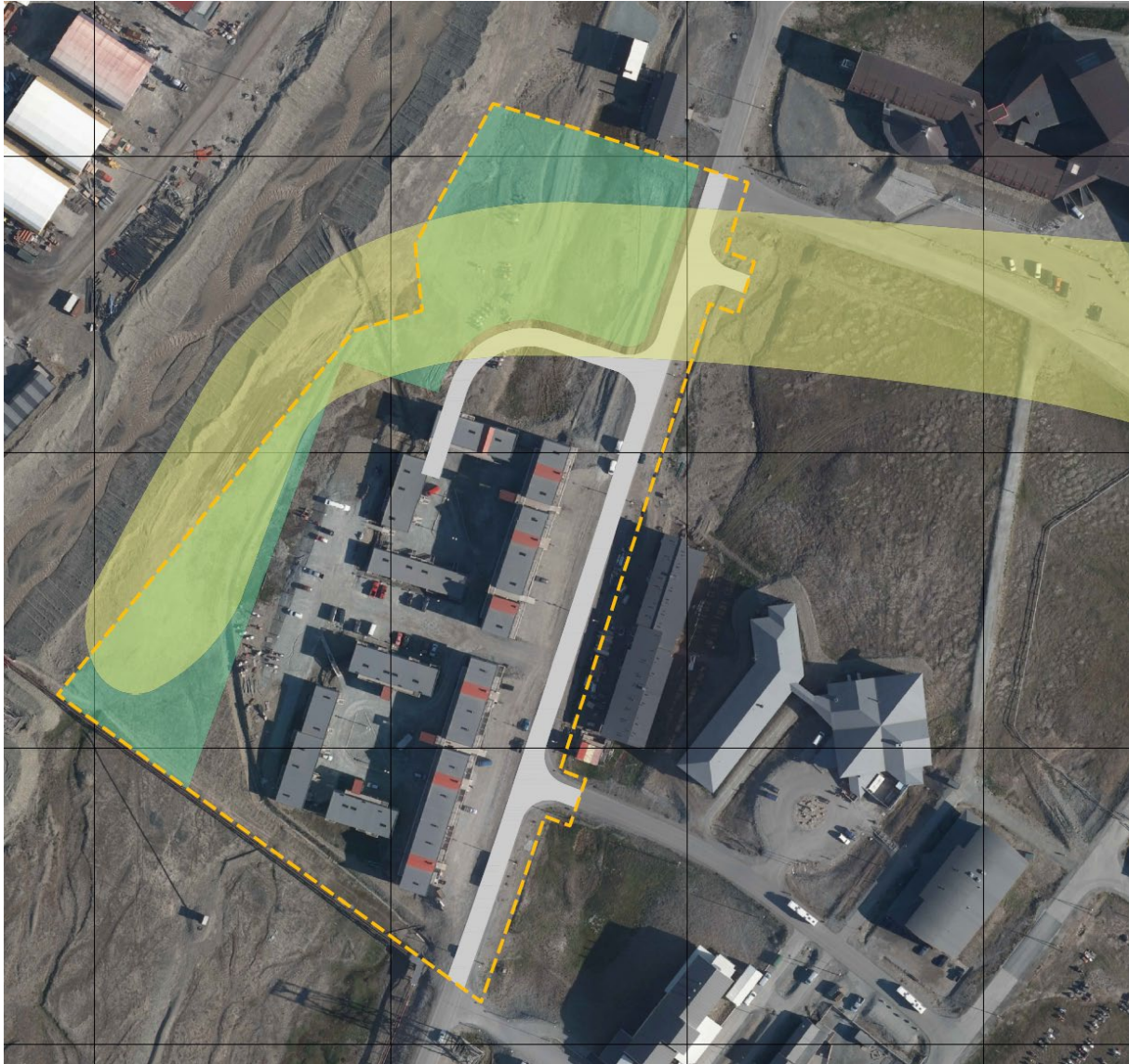
6.11 Uteoppholdsareal

6.11.1 Om formålet generelt

Formålet er valgt fordi det er benyttet i tilliggende delplan D36 Sentrumsfeltet. Her er formålet benyttet langs vei 500, samt for grøntarealene mellom hotellet og Unis.

6.11.2 Plassering i planområdet

Arealene er plassert for å skjerme noen arealer for bebyggelse, i den hensikt å ivareta grøntdraget fra Adventdalen. Her vises til omtalen i planprogrammet. Figuren under viser uteoppholdsarealene i planen og deres forhold til illustrasjonen i planprogrammet.



Figur: Plassering av uteoppholdsareal (BUT) i området for grøntdrag fra Adventdalen

6.11.3 *Bruk og vern av uteoppholdsareal*

Arealene er i utgangspunktet ment å være uberørt, men formålet åpner for begrenset opparbeiding. Bestemmelsene åpner for begrenset tilrettelegging for opphold og uteaktivitet. Deler av arealer mot Longyearelva er tiltenkt parkering for snøskutere. Det er et mål å få parkeringen nord mot fyrhuset flyttet hit, og på den måten trekke skuterne lenger unna vei 500.

6.12 Veier og parkering

6.12.1 *Veier og adkomst, boligbebyggelse*

Planen legger en ny hovedadkomst nord for dagens bebyggelse. Adkomstveien opparbeides med to kjørefelt i henhold til teknisk norm for Longyearbyen (5 meter pluss 0.5 meter skulder på hver side). Regulert bredde og aktuelle radier er angitt på plankartet.

6.12.2 *Parkering, boligbebyggelse*

I planen er det avsatt en felles parkeringsplass P1 for felt B25 og B26.

6.12.3 *Adkomst og parkering, kombinert bolig/forretning/næring*

Planen viderefører dagens adkomst- og parkeringssone langs vei 500. Sonen er i planen benevnt P2.

Som del av planarbeidet er det undersøkt om parkeringen langs vei 500 kan løses på annen måte enn i dag. Brukerundersøkelsen viser likevel at området i hovedsak fungerer bra for både beboere, næringsdrivende og vareleveranser.

Forslagsstiller konkluderer med at alternative løsninger kan være aktuelle ved ny utbygging i feltene B/F/N7-B/F/N8. En rekkefølgebestemmelse sikrer at P2 innlemmes i utomhusplan ved utbygging.

6.12.4 Parkering, snøskutere

Skuterparkering er ikke avhengig av veiadkomst på samme måte som bilparkeringen. Plassering og fordeling forutsettes løst som del av utomhusplan, med det meste av skuterparkeringen lagt mot Longyearelva, ref. forrige punkt.

6.12.5 Gang- og sykkelveg, tilgjengelighet for gående og syklende

Planen viderefører etablert gang- og sykkelveg vei 500, justert for kryssing ved ny avkjørsel. Gangforbindelser mellom husene utformes og legges frem som del av utomhusplan.

6.13 Håndtering av overvann

Området har naturlig fall sør- nord og er ukomplisert å drenere. Nødvendig fall vil bli anlagt ved oppfylling og arrondering av byggetomter. Her pekes likevel på følgende punkter av særskilt interesse:

1) Avskjæringsgrøft i sør, langs taubanekorridoren: Ved utbygging av boligfeltet lengst sør vil denne grøfta bli forlenget og vannet ladet rundt ny bebyggelse.



Figur: Ny overvannsdrenering sør i området.

2) Parti ved dreneringsgrøft til Longyearelva: Her må terrengnivået løftes for å drenere vannet ut av området, men ikke mer enn at dette punktet fortsatt kan ta imot drenering fra arealene i sør. Riktig høyde må fastsettes nøyaktig som del av utomhusplan.



Figur: Lavtliggende område som må heves ved utbygging.

3) Nordlige del av planområdet: Her ble det konstatert opptrenging av vann i borehullene under grunnundersøkelsene. Det må undersøkes nærmere hvorvidt slikt vann vil utløse overvannsproblematikk. Dette vil bli undersøkt ved prosjektering av bebyggelse på den enkelte tomten, og lagt til grunn for både arrondering og valg av fundamenteringsløsninger.

Overvannshåndteringen er i planforslaget sikret med bestemmelser som stiller krav til utomhusplan og teknisk plan. Bestemmelsene sammenfaller med tilsvarende bestemmelser i overordnet arealplan for Longyearbyen.

6.14 Renovasjon

Området forutsettes å få renovasjonsløsninger som i dag. Containere forutsettes plassert i tilknytning til adkomstveier og parkeringsplasser. Endelig plassering fastsettes i utomhusplan.

6.15 Rekkefølgebestemmelser

Det er planbestemmelsene tatt inn rekkefølgebestemmelser for å sikre noen sentrale forhold. Blant disse er:

Krav til utomhusplan før rammetillatelse

Krav til teknisk plan før igangsettingstillatelse

Krav om felles utomhusplan ved ny bebyggelse i B/F/N7 eller B/F/N8.

Krav til ferdigstilling av nye regulerte veier, inkludert gang- og sykkelveier, før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Krav om brukstillatelse for tekniske anlegg, herunder adkomst og vannforsyning for brannvesenet.

7 Konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

7.1 Overordnede planer

Planforslaget foreslår utvidelse av eksisterende byggeområder på Elvesletta. Den foreslåtte virksomheten for utvidelsen er i tråd med overordnet arealplan for Longyearbyen.

Temaplan ferdsel og opplevelser berøres ikke. Forbindelsen til Sjøområdet opprettholdes.

7.2 Landskap

Ny bebyggelse vil gi lokale skyggeeffekter. Utover dette forventes ikke vesentlige landskapsmessige konsekvenser.

7.3 Byform og bebyggelse

Ny bebyggelse vil i skala og utseende harmonere med øvrig bebyggelse i sentrumsfeltet. Felt B26 vil skape en ny «fasade» når man ankommer sentrum fra Sjøområdet.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planen forslår ny bebyggelse mot taubanekorridoren, men berører ikke denne korridoren. Ny bebyggelse vil forsterke korridorens synlighet og dermed taubanens strukturerende rolle i byutviklingen. Utover dette har planen ikke kjente konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

7.5 Naturverdier og naturmangfold

Det meste av arealet i planområdet er allerede berørt av menneskelig virksomhet. De grønne arealene i nord beholdes som i dag.

7.6 Rekreasjon og friluftsliv

Planområdet har ikke noen særskilt rolle som rekreasjonsområde i dag.

7.7 Uteområder

Planen tilrettelegger nye uteområder til erstatning for de som er opparbeidet i dag. Dagens to atrier fjernes, og nye uteområder vil være mer skjermet mot parkering og biltrafikk enn tilfellet er i dag. Her vises til kap. 6.9 over.

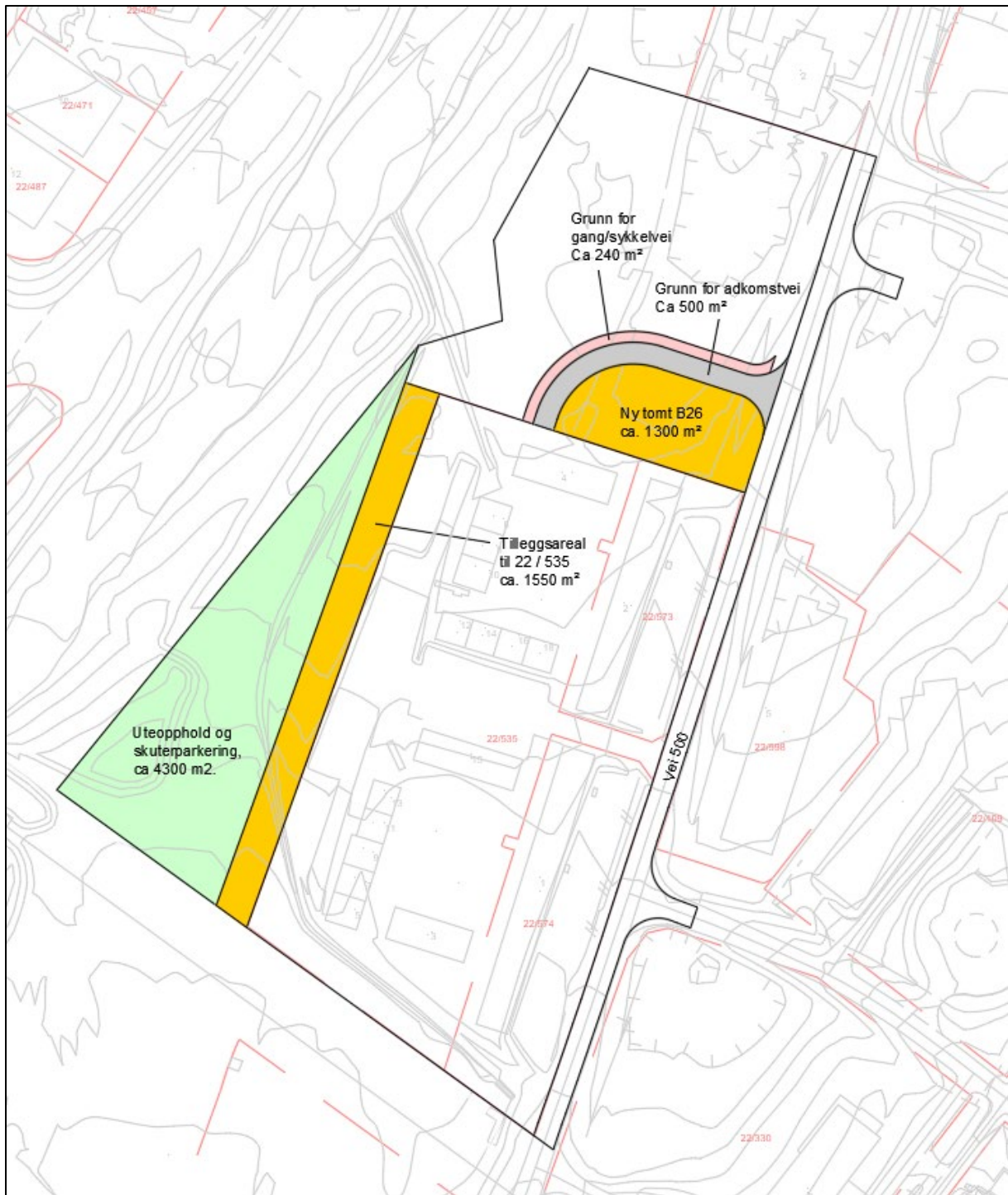
7.8 Trafikkforhold

Planen medfører en ny avkjørsel fra vei 500. Denne vil erstatte dagens avkjørsel til boligområdene, som vil bli stengt for ordinær kjøretøytrafikk. Dette forventes å gi en bedre og tryggere trafiksituasjon i området.

7.9 Eiendomsforhold

Gjennomføring av planen har følgende konsekvenser for eiendomsforhold:

- 1) Utvidelse av tomt 22/535 mot Longyearelva. Anslått tilleggsareal er 1550 m² for utbygging, som forutsettes fradelt fra 22/1.
- 3) Fradeling av tomt til boligfelt B26 Forutsettes fradelt fra 22/1.
- 5) Grunn til adkomstvei og gang/sykkelvei. Anslått areal: 740 m². Forutsettes ikke fradelt, men anlegges på 22/1 i samsvar med gjeldende avtale om bruk av statens grunn til nødvendig teknisk infrastruktur mv.
- 6) Eventuell fradeling av areal mot Longyearelva. Gitt planlagt bruk kan det være mest hensiktsmessig å beholde dette arealet på 22/1.



Figur: Anslåtte konsekvenser for eiendomsforhold.

7.10 Barn og unge

Området vil gi flere familieboliger på Elvesletta. Dette stiller høyere krav til gode leke- og uteoppholdsarealer, skjerming fra trafikk og parkering. Disse forholdene vil bli vektlagt i arbeidet med nye bygg og uteområder. For øvrig vises til illustrasjonsplan som viser prinsippene for lokalisering av slike arealer (vedlegg 10)

7.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget forventes ikke å utløse behov for ny eller endret sosial infrastruktur i Longyearbyen.

7.12 Universell tilgjengelighet

Bebyggelse og uteareal skal tilstrebes utformet slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

7.13 Energibehov

Energibehov for ny bebyggelse forutsettes beregnet ved prosjektering. Utbyggingens effekt- og energibudsjett fremlegges som del av teknisk plan.

7.14 Teknisk infrastruktur

7.14.1 Vann og avløp

Dagens forsyning av vann kommer fra fyrhuset ved Unis. Denne forsyningen kan måtte oppgraderes.

Avløpsledningen krysser B26 og vei 500. Avhengig av utbyggingsløsning for feltet kan ledningen måtte legges om.

7.14.2 Energi

Energiverket opplyser at det er kapasitetsbegrensninger på høyspent elektrisitet og fjernvarme i Longyeardalen. En utvikling av planområdet vil kunne kreve oppgradering av dagens forsyninger, og før utbygging kan starte må kapasiteten på eksisterende røranlegg kartlegges.

For elektrisitetsforsyningen vil det bli behov for ny nettstasjon. Etter føringer fra Longyearbyen lokalstyre skal denne plasseres sør i området. Anslått arealbehov er 70 m². Teknisk norm stiller krav til adkomst. Forholdet er sikret i planbestemmelsene.

7.15 Økonomiske konsekvenser for lokalstyret

Det forutsettes en dialog med lokalstyret om utbygging av området. Teknisk infrastruktur forutsettes prosjektert og anlagt i samsvar med lokal teknisk norm. Økonomiske konsekvenser vil avgjøres av hvilke anlegg lokalstyret anlegger, forskutterer eller på annen måte bekoster, og hvilke grensesnitt som avtales med forslagsstiller.

7.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen antas ikke å berøre vesentlige næringsinteresser i bosettingen.

7.17 Interessesmotsetninger

Det er i planprosessen avdekket en interessesmotsetning om planens antall nye boliger og forholdet til Longyearbyens samlede boligmasse.

Planområdet rommer 46 boliger i dag. Forslagsstiller ønsker å erstatte 66 boliger som går tapt i sanering, og har i arbeidet med denne planen skissert et utkast som gir 52 nye boliger i planområdet.

En utbygging som foreslått vil ikke øke SNBs antall boliger. SNBs utbygging vil dermed heller ikke bidra til å øke boligantallet i Longyearbyen samlet.

7.18 Avveining av virkninger

Planforslaget representerer en videre utvikling av sentrumsfeltet i Longyearbyen. Utbyggingen av boliger og bolig/forretning/næring foreslås på arealer som er sentralt beliggende, trygge for skred og nær teknisk infrastruktur. Med sikringen av Longyearelva ligger forholdene til rette for å utvide byggeområdene mot elva, noe denne planen foreslår.

Planen har noen avgrensede virkninger for lokalt naturmiljø, herunder nedbygging av tundramark og innsnevring av en antatt viltkorridor.

Det er likevel forslagsstillers konklusjon at planens positive konsekvenser er større enn de negative.

8 Risiko og sårbarhet

Elvesletta er ikke omtalt spesifikt i overordnet ROS-analyse for Longyearbyen. Det er utarbeidet en separat ROS-analyse for integrering i overordnet arealplan, basert på samme mal som er benyttet her. ROS-analysen er vedlagt som vedlegg 9.

9 Vedlegg

Til denne planbeskrivelsen er vedlagt følgende dokumenter:

- 1: Annonse, oppstart av planarbeid, Svalbardposten 27. februar 2020 (1s)
2. Innkomne innspill til planprogram, oppsummering. (6s)
3. Flora og naturtyper på et areal ved Elvesletta, Longyearbyen. Notat etter befarings juli 2020, Sallir Naturrådgivning v/ Geir Arnesen, 2020 (5s)
4. Delplan D56, Elvesletta Nord, Geoteknisk vurdering. Rambøll 2020 (56s)
5. Miljøteknisk undersøkelse, Elvesletta Nord. Rambøll 2020 (52s)
6. Flomfarevurdering, Delplan D56, Elvesletta Nord, Longyearbyen. Rambøll 2020 (39s)
7. Vurdering av adkomst, trafikk og transport for mulighetsstudie til delplan D56, Elvesletta nord, Longyearbyen. Nordplan 2020 (17s)
8. Mulighetsstudie, Elvegrenda Longyearbyen. Revidert utgave. LPO Arkitekter 2021 (19s)
9. ROS-analyse, Elvesletta Nord, Nordic Zoning 2020 (9s)
10. Illustrasjonsplan med prinsipper for plassering av bebyggelse og bruk av utearealer.
11. Oversikt innkomne innspill til første gangs høring og offentlig ettersyn.