
Utfyllende Planbestemmelser

Delplan D56 Elvesletta Nord

PlanID: D56

Datert 13.01.2022

Vedtatt av Lokalstyret 2.8.2022, sak 13/22

Saksnummer: 2021/614 (historisk 3 sak 2020/22)

Innhold:

1	PLANENS HENSIKT	3
1.1	RETTSVIRKNING	3
1.2	FORMÅL	3
2	FELLESBESTEMMELSER	3
2.1	DOKUMENTASJONSKRAV VED SØKNAD OM TILLATELSE TIL VIRKSOMHET OG TILTAK.	3
2.2	FORURENSING OG TILTAKSPLAN	5
2.3	VEGETASJONSDEKKE	5
2.4	ANLEGGSPERIODE	5
2.5	AVFALLSCONTAINERE	6
2.6	OVERVANN	6
2.7	AREALER FOR LEK OG OPPHOLD	6
2.8	TEKNISK INFRASTRUKTUR	6
2.9	GANGVEIER	7
2.10	PARKERING	7
2.11	GJERDER	7
2.12	TILGJENGELIGHET FOR ALLE	7
3	BYGGEOMRÅDER (SML. § 49 TREDJE LEDD NR. 1)	7
3.1	BYGGEGRENSER	7
3.2	TOMTER	7
3.3	MAKSIMALT ANTALL BOLIGER OG BOLIGSTØRRELSE	7
3.4	BOLIGBEBYGGELSE, FELT B25	7
3.5	BOLIGBEBYGGELSE, FELT B26	8
3.6	KOMBINERT BOLIG/FORRETNING/NÆRING, FELT BFN7	8
3.7	KOMBINERT BOLIG/FORRETNING/NÆRING, FELT BFN8	8
3.8	UTEOPPHOLDSAREAL BUT	9
3.9	UTEOPPHOLDSAREAL BUT 10	9
4	VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (SML. § 49 TREDJE LEDD NR 6)	9

4.1	FELLESBESTEMMELSER VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET	9
4.2	VEG SV6	9
4.3	GANG/SYKKELVEG, FELT GS	9
4.4	PARKERING, FELT P1-P2	9
4.5	TORG/ADKOMST, FELT T1	9
4.6	KOLLEKTIVHOLDEPLASS	9
4.7	TURVEI/TURDRAG	9
5	<u>BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER</u>	<u>10</u>
5.1	SIKRINGSSONE FRISIKT, H140	10
6	<u>BESTEMMELSEOMRÅDER</u>	<u>10</u>
6.1	BO-SD SNØDEPONI	10
6.2	BO-SP SKUTERPARKERING	10
7	<u>REKKEFØLGEBESTEMMELSER</u>	<u>10</u>
7.1	FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE	10
7.2	FØR TILTAK ELLER VIRKSOMHET TAS I BRUK	10
7.3	FORSINKET FERDIGSTILLELSE	10

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å gi hjemmel for endring og utvidelse av boligbebyggelsen på Elvesletta Nord. Det skal legges til rette for utvikling og utprøving av bærekraftige løsninger innen forvaltning, rehabilitering og nybygg, med fokus på kvalitet, kostnader og ressursforbruk.

1.1 Rettsvirkning

Planbestemmelsene setter rettslig bindende vilkår for bruk og ferdsel og for utforming av arealer og bebyggelse for å sikre formålet med planen. (Sml § 49.5 a).

1.2 Formål

Planområdet består av følgende felter, regulert til følgende formål:

Byggeområder (sml. § 49.3 nr 1)

B25-B26: Boligbebyggelse (1110)

BFN7-BFN8: Bolig/forretning/næring (1802)

BUT: Uteoppholdsareal (1600)

Veier og andre viktige ledd i kommunikasjonssystemet (sml. §49.3 nr 6)

SV6: Veg (2010)

T1: Torg (2013)

GS: Gang/sykkelveg (2015)

P1-P2: Parkering (2080)

SKH: Kollektivholdeplass (2073)

Linjer som viktige ledd i kommunikasjonssystemet i planområdet (sml. §49.3 nr 6)

Turveg/turdrag (1140)

Sikrings- og båndleggingssoner (sml §49.3 nr 7)

H140: Frisikt

Bestemmelsesområder (sml §49.5 a)

BO-SD: Snødeponi

BO-SP: Skuterparkering

2 Fellesbestemmelser

2.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om tillatelse til virksomhet og tiltak.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak og virksomhet skal det alltid vedlegges:

2.1.1 Utomhusplan

Utomhusplanen skal i nødvendig utstrekning gjøre rede for følgende:

- Bebyggelsens plassering og organisering
- Terrengebearbeiding; eksisterende og prosjektert terreng, overgang til tilgrensende terreng (nabotomter) og sammenheng med offentlig trafikk-/gangareal.
- Byggehøyder og terrenghøyder (eksisterende og prosjekterte) fastsatt til kotehøyder
- Plassering og utforming av parkeringsplasser for bil, skuter og sykkel/spark.
- Adkomst med frisiktsone, internveger og manøvreringsareal, inkl. tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesen
- Varemottak
- Materialbruk, vegetasjon og møblering av uteområder og uteoppholdsareal

-
- Farge-, skilt- og belynings- plan skal godkjennes. All bebyggelse og anlegg skal fargesettes slik at det harmonerer med gjeldende fargekonsept for omkringliggende bebyggelse.
 - Renovasjonsløsning og plassering av avfallscontainer
 - Løsning for overvann
 - Snødeponi
 - Plassering, størrelse og utforming av arealer for lek og uteopphold.
 - Eventuell utbyggingstakt, samt dens forhold til teknisk infrastruktur.
 - Tilhørende fellesfunksjoner dersom slike er planlagt.
 - Sol-/skyggediagrammer

2.1.2 Avgrensing av utomhusplan

Utomhusplan skal følge feltavgrensing og inkludere tilhørende trafikk- og parkeringsarealer. Tilgrensende uteoppholdsareal skal tas med der dette er hensiktsmessig for å sikre formålet med planen.

Det skal utarbeides samlet utomhusplan for følgende felt:

B25, B26 og P1

BFN7, BFN8 og P2

2.1.3 Teknisk plan

Følgende skal inngå i teknisk plan:

- Ledningsplan VA med dimensjonering, trase og tilknytning til overordnet nett
- Slukkevann-/brannvannkapasitet
- Fjernvarme, ledningstrase og tilknytning til overordnet nett
- Løsning for overvann
- Renovasjonsløsning
- El-forsyning
- Fundamentering og utforming av gang- og kjøreareal, inkl. frisisone
- Oppstilling og innsatsvei for brann og redning

Nybygg skal tilrettelegges for tilknytning til vannbåren varme og det skal framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett.

Teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav og være godkjent av Longyearbyen lokalstyre før det kan gis igangsetningstillatelse for nye tiltak og/ virksomhet.

2.1.4 Estetisk vurdering

Dersom dette ikke er dokumentert i delplan skal det dokumenteres og redegjøres for valgt arkitektur og hvordan hensynet til omgivelsene er ivaretatt ved:

- Beskrivelse/tekst
- Illustrasjoner som viser tiltaket/nybygg sett i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, eksisterende og nytt terreng og tilgrensende trafikk/gangareal

2.1.5 Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Sammen med søknaden om tiltak eller virksomhet skal det foreligge avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse i samsvar med avfallsforskriften for Longyearbyen, jfr. FOR-2009-09-11-1188.

2.2 Forurensing og tiltaksplan

Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep planlegges gjennomført. Med terrenginngrep menes graving, planering, peling, masseuttak, utfylling og andre inngrep som kan medføre skade eller ulempe ved at eksisterende forurensning spres eller gjøres mindre tilgjengelig for oppryddingstiltak.

I områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, der det finnes tilkjørte forurensete masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Undersøkelsene skal vurderes opp mot normverdier i vedlegg 1 i forurensningsforskriften og opp mot dokumenterte bakgrunnsverdier for området.

Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn, skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av Sysselmannen før tiltaket kan igangsettes. Tiltaksplanen skal sikre at forurensete masser ikke spres under anleggsarbeidet og at forurensete masser blir disponert forsvarlig. Tiltaksplanen skal beskrive: Hva som er gjennomført av undersøkelser, analyseresultater og tilhørende vurderinger av resultatene, risiko for spredning av forurensning under arbeidet, tiltak for å sikre at miljøgifter/forurensete masser ikke spres under tiltaket og videre disponering av forurensete masser.

2.3 Vegetasjonsdekke

Arbeider og virksomhet etter Svalbardmiljøloven kapittel VII skal utføres på en måte som i størst mulig grad bevarer sårbar vegetasjon og markdekke, samt hindrer spredning av uønskede arter.

Ved inngrep i eksisterende vegetasjonsdekke/tundra skal dette skånsomt sikres og flyttes for revegetering til areal angitt av Longyearbyen lokalstyre. Opplegg for sikring og evt. flytting av vegetasjonsdekke skal dokumenteres i rammesøknad. Det tillates ikke flytting av masser som inneholder frø fra fremmede arter.

Det tillates ikke import av masser som inneholder fremmede arter til Longyearbyen planområde.

Følgende fremmede vegetasjonsarter skal fjernes og destrueres for å hindre spredning: hundekjeks, ryllik, engmarikåpe, vinterkarse, ugrasløvetann og engsyre.

2.4 Anleggsperiode

Tiltak eller virksomhet som berører vegetasjonsdekket mark utenfor byggeområder skal utføres på frossen og snødekket mark. Arealene som berøres skal istandsettes snarest og senest ett år etter at arbeidene er avsluttet.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene, også i form av støy eller unødig/overdreven lysbruk.

Bygge- og anleggsvirksomhet skal følge grenseverdier for anbefalte støygrenser angitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21, kapittel 6.1, tabell 4.

Det skal gjennomføres nødvendige sikringstiltak før bygge- eller anleggsarbeider settes i gang i samsvar med kravene i bfl § 2 og plan- og bygningsloven (pbl.) § 28-2. Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.

Oppstilling og bruk av kraner må forholde seg til Luftfartsmyndighetenes regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.

2.5 Avfallscontainere

Arealer for avfallscontainere skal være plane og med god tilgjengelighet fra offentlig veg. Arealer for plassering av avfallscontainere skal fremgå av utomhusplan og ikke være til hinder for sikkerhet, fremkommelighet eller sikt for gående og kjørende.

2.6 Overvann

Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres slik at avrenningstopp etter utbygging ikke medfører ulemper for naboeiendommer og/eller offentlige trafikk-/oppholdsareal.

Overvannsrenner/grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett skal være en integrert del av utomhusanlegget.

2.7 Arealer for lek og opphold

All boligbebyggelse i planområdet skal ha tilstrekkelige og egnede arealer for lek og uteopphold, som skal vises på utomhusplan.

Slike arealer er de deler av tomten som er egnet for formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 50 m² pr boligenhet i planområdet, hvorav 15 m² pr bolig skal være opparbeidet i henhold til kriteriene nedenfor:

Arealene skal utformes slik at de kan brukes hele året og av alle aldersgrupper.

De skal ha gode solforhold i den lyse årstiden, og være belyst i den mørke årstiden. Det må sees helhetlig på sol- og vindforhold for alle lekeplassene samlet.

Arealer for lek og uteopphold skal være tydelig adskilt og skjermet fra trafikkområder og arealer der det parkeres biler og snøskutere.

Innenfor planområdet skal det anlegges Minimum 2 lekeplasser. Ingen boliginngang skal ha mer enn 75 m gangavstand til lekeplass. Det skal benyttes robuste materialer som tåler allsidig bruk og ulike klimatiske forhold.

Området skal minst inneholde følgende funksjonaliteter:

- Sitteplass/samlingsområde med mulighet for bruk av grill eller bålpanne.
- Område avskjermet fra vær og vind egnet til lek eller rekreasjon
- Noen lekeapparater som kan stimulerer barn og unges fantasi, kreativitet, balanse- og koordinasjonsevne, og som henvender seg både til små barn og barn i skolealder.

Tillatt høyde på anlegg for lek og opphold fastsettes i byggesak.

2.8 Teknisk infrastruktur

Innenfor hele planområdet er det tillatt å anlegge grøfter, rørgjennomføringer og fyllinger langs vei på tilstøtende arealformål der det er nødvendig. Dette inkluderer også tiltak for drift og vedlikehold av slike anlegg. Det er også tillatt med tiltak for trafikkregulering og markering av adkomstpunkt.

Det tillates etablering av overvannsrenner/grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett. Disse skal være en integrert del av utomhusanlegget. Det tillates også etablering av trafo og øvrig teknisk infrastruktur.

Det er ikke tillatt å bygge over teknisk infrastruktur, eller gjennomføre tiltak som hindrer fremtidig adkomst for drift og vedlikehold av anlagt infrastruktur, uten etter skriftlig samtykke fra Longyearbyen lokalstyre.

2.9 Gangveier

Innenfor hele arealplanområdet tillates det etablering av gangveier i tilknytning til rørgater og traseer for teknisk infrastruktur. Tiltaket skal omsøkes.

2.10 Parkering

Alle parkeringsplasser skal ha tydelig avslutning mot tilgrensende arealer.

Gjeldende parkeringsnorm i Longyearbyen skal legges til grunn. (Ved vedtak av denne planen er denne normen som følger)

Formål	Bil	Skuter	Sykkel
BOLIG			
- med tre soverom eller flere	1,2 p-plass	2 p-plass	3
- med to soverom eller færre	1 p-plass	1 p-plass	2
- hybel/studentbolig	1 p-plass pr 6. hybel	1 p-plass pr 3. hybel	1
NÆRING per 100 m ² BRA	1 p-plass		1
KONTOR per 100 m ² BRA	1 p-plass		1
FORRETNING per 100 m ² BRA	1 p-plass		1
VERKSTED/LAGER per 150 m ²	1 p-plass		

2.11 Gjerder

Gjerder tillates ikke innenfor planområdet, med unntak av områder som må gjerdes inn av hensyn til sikkerhet eller hvor godkjent dyrehold gjør gjerder nødvendig.

2.12 Tilgjengelighet for alle

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

3 Byggeområder (sml. § 49 tredje ledd nr. 1)

3.1 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet, og er å regne som utfyllende bestemmelse. Der det ikke er vist byggegrense regnes formåls grensen som byggegrense.

3.2 Tomter

Ved fradeling av nye tomter skal tomtegrenser legges frem til vei, slik at adkomsten sikres på egen grunn.

3.3 Maksimalt antall boliger og boligstørrelse

I planområdet tillates inntil 96 boliger totalt. Samtlige boliger skal være to-roms leiligheter eller større. Minst halvparten skal være tre-roms leiligheter eller større.

3.4 Boligbebyggelse, felt B25

Innenfor formålet tillates oppføring av boliger i form av blokk og konsentrert småhusbebyggelse. Det kan tilrettelegges for underliggende parkering.

Tillatt grad av utnyttning er 45% - BYA. Felles terrasser og opphøyde gangveier regnes ikke inn i grad av utnyttning.

Største tillatte takvinkel på hovedvolum er 22 grader.

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 3 meter.

For omriss vist på plankartet er største tillatte gesimshøyde som følger:

B:	c+25.0
C1:	c+26.0
C2:	c+23.0
E:	c+31.0
F:	c+25.0
G:	c+28.0
i1:	c+28.0
i2:	c+22.0
i3:	c+28.0

3.5 Boligbebyggelse, felt B26

Innenfor formålet tillates oppføring av boliger i form av blokk og konsentrert småhusbebyggelse. Det kan tilrettelegges for underliggende parkering.

Tillatt grad av utnyttning er 50% - BYA. Felles terrasser og opphøyde gangveier regnes ikke inn i grad av utnyttning.

Største tillatte takvinkel på hovedvolum er 22 grader.

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 3 meter.

For omriss vist på plankartet er største tillatte gesimshøyde som følger:

A:	c+25.0
J:	c+25.0

3.6 Kombinert bolig/forretning/næring, felt BFN7

Innenfor formålet tillates bolig, samt varehandel og tjenesteyting som ikke er transport- og arealkrevende. Herunder hører kontor, håndverksvirksomhet, bevertning og forretning for ikke-plasskrevende varer.

Tillatt grad av utnyttning er 80% - BYA. Felles terrasser og opphøyde gangveier regnes ikke inn i grad av utnyttning.

Største tillatte takvinkel på hovedvolum er 22 grader.

Tilbygg, påbygg og ombygging skal tilpasses feltets etablerte arkitektur.

Største tillatte gesimshøyde er c+26.0.

3.7 Kombinert bolig/forretning/næring, felt BFN8

Innenfor formålet tillates bolig, samt varehandel og tjenesteyting som ikke er transport- og arealkrevende. Herunder hører kontor, håndverksvirksomhet, bevertning og forretning for ikke-plasskrevende varer.

Tillatt grad av utnyttning er 80% - BYA. Felles terrasser og opphøyde gangveier regnes ikke inn i grad av utnyttning.

Største tillatte takvinkel på hovedvolum er 22 grader.

Tilbygg, påbygg og ombygging skal tilpasses feltets etablerte arkitektur.

Største tillatte gesimshøyde er c+25.0.

3.8 Uteoppholdsareal BUT

Omfatter sideareal til veg hvor følgende tiltak/bruk er tillatt i samsvar med godkjent teknisk plan og utomhusplan:

- Avkjørsel/adkomst til byggeområder med adkomstpil i plankartet
- Drift og vedlikehold av veganlegg
- Trase for overvann og teknisk infrastruktur, inkludert drift og vedlikehold
- Snøopplag
- Terrengebearbeiding
- Tiltak for vegetasjonsetablering
- Tiltak for trafikkregulering og markering av adkomstpunkt
- Steinsetting, gabioner, mur, trekonstruksjoner og andre fysiske tiltak for estetisk og funksjonell oppgradering av terrengsprang og restareal.

3.9 Uteoppholdsareal BUT 10

Innenfor formålet tillates terrengebearbeiding og mindre bygningsmessige tiltak for opphold/aktivitet, herunder tilføring av masser og tiltak for bedret tilgjengelighet, sikkerhet og bruk. Før det kan gis tillatelse til tiltak og virksomhet skal utomhusplan med redegjørelse og dokumentasjon være godkjent av Longyearbyen lokalstyre.

4 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (sml. § 49 tredje ledd nr 6)

4.1 Fellesbestemmelser viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Alle kjøreveger og gang- og sykkelveger skal ha fast dekke og belysning iht. gjeldende teknisk norm.

Byggeområder skal ha atkomst fra den veien som fremgår med regulert avkjørsel eller pil på plankartet. Sidevegs forskyvning av atkomstpunkt langs feltgrensen mot veg tillates.

4.2 Veg SV6

Omfatter offentlig kjøreveg. Veganlegg skal opparbeides i samsvar med godkjent teknisk plan.

4.3 Gang/sykkelveg, felt GS

Gang- og sykkelveier skal ha fast dekke så sant de ikke er anlagt oppå infrastruktur/rørgater.

4.4 Parkering, felt P1-P2

Felt P1 er avsatt til parkering for felt B25 og B26.

Felt P2 er avsatt til adkomst og parkering for bebyggelse med henvendelse mot vei 500.

Forbindelse mellom P1 og P2 skal være åpen for utryknings- og beredskapskjøretøyer.

4.5 Torg/adkomst, felt T1

Felt T1 skal opparbeides som gatetun med adkomst og parkering for tiliggende boliger.

4.6 Kollektivholdeplass

Omfatter offentlig kantstopp for buss. Løsning for kollektivholdeplass skal godkjennes av Longyearbyen lokalstyre. Krav til tidspunkt for gjennomføring står under punkt 7.2

4.7 Turvei/turdrag

Ved tiltak som krever omlegging av turvei/turdrag langs planområdetets søndre grense skal turveien med tilhørende bro reetableres til minimum samme standard, ref. pkt. 7.2 under. Linjeføring vist på plankartet skal anses som retningsgivende. Maksimal bredde er 1,5 meter. Turveien kan ha tydelig avgrensning til vegetasjonen rundt og føres opp til gangvei langs vei 500.

5 Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Sikringszone Frisikt, H140

Innenfor frisiktsonen tillates ikke bebyggelse, parkering, installasjoner eller lagring av snø og gjenstander som rager høyere enn 0.5 meter over planert grunn.

6 Bestemmelsesområder

6.1 BO-SD snødeponi

Området skal benyttes til deponering av snø fra planområdet.

6.2 BO-SP skuterparkering

Området er avsatt til parkering for snøskutere.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planen skal følgende krav være oppfylt:

Teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav og være godkjent av Longyearbyen lokalstyre.

Utomhusplan for tiltaket iht. pkt. 2.1.1 skal være godkjent av Longyearbyen lokalstyre.

7.2 Før tiltak eller virksomhet tas i bruk

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak i planen skal følgende krav være oppfylt:

Første bolig, felt B25-B26	- Det skal foreligge brukstillatelse for tekniske anlegg, inkl. adkomst og vannforsyning for brannvesenet
Felt A, B26 eller første bolig, felt B25	- Regulerte veier, inkludert gang- og sykkelvei til feltene, og kollektivholdeplass skal være ferdig opparbeidet
Første bolig, felt B25	- Det skal være opparbeidet ny dreneringsgrøft. Gangvei langs planområdets søndre grense reetableres med minimum samme standard.
Siste bolig, felt B25	- Forbindelse mellom felt P1 og P2 stenges for ordinær kjøretøytrafikk og holdes kun åpen for beredskapskjøretøyer
Første bolig, felt B25-B26	- Tilhørende felles leke- og oppholdsområder skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan
Ny bebyggelse i BFN7 – BFN8	- Fysisk skille mellom felt P2 og tilliggende gang/sykkelvei etableres for å bedre trafiksikkerhet og inn/utkjøringsforhold.

7.3 Forsinket ferdigstilling

Longyearbyen lokalstyre kan etter begrunnet søknad gi utsettelse av krav til ferdigstilling av tilhørende uteområder og fellesanlegg med inntil et år dersom klimaforhold/årstid, og/eller begrensning gitt av permafrost mht. bearbeiding og sikring av jordsmonn tilsier dette.