
Delplan D58 - BA5 og BFN2

Utfyllende bestemmelser



PlanID: D58

Datert 22.05.2022, revidert etter offentlig ettersyn

Vedtatt av Lokalstyret xx.xx.xx, sak xx/xx

Saksnummer: xxxx/xxxx

Innhold

1	Planens hensikt	2
2	Fellesbestemmelser for hele planområdet.....	2
3	Byggeområder (sml. § 49 tredje ledd nr. 1).....	6
4	Kulturminne- natur- og friluftsområder (sml. 49 tredje ledd nr. 3).....	7
5	Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (sml. § 49 tredje ledd nr 6).....	7
6	Bestemmelser til hensynsoner	7
7	Rekkefølgebestemmelser	7

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge feltene BA5 og B/F/N2 med tilliggende vei og strandlinje for ny utvikling og bebyggelse. Planen endrer noen av de gjeldende feltgrenser og feltnavn og gir mer detaljerte føringer for bruk og utforming av arealer og bebyggelse. Den søker å tilfredsstille plankravet i overordnet arealplan.

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

Arealene i planområdet reguleres til følgende formål:

Bygeområder (sml. § 49.3 nr 1)

N8: Næringsbebyggelse (1300)

B/F/N2: Kombinert Bolig/forretning/næring (1802)

Kulturminne- natur- og friluftsområder (sml. 49 tredje ledd nr. 3)

Friluftsmål (5130)

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

Veg (2010)

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

Kyststi: Turveg/turdrag (1140)

Sikrings- og båndleggingssoner (sml §49.3 nr 7)

H140: Frisikt

H350: Brann/eksplosjonsfare

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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
- Fargebruk, skilting og belysning.
- 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.

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.

2.1.3 Teknisk plan

Følgende skal inngå i teknisk plan:

- Ledningsplan VA med dimensjonering, trase og tilknytning til overordnet nett
- Slukkevann-/brannvannskapasitet
- Fjernvarme, ledningstrase og tilknytning til overordnet nett
- Løsning for overvann
- Renovasjonsløsning
- El-forsyning
- Fundamentering og utforming av gang- og kjøreareal, inkl. frisisiktzone
- 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 igangsettingstillatelse 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 forurensede 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 Sysselmasteren før tiltaket kan igangsettes. Tiltaksplanen skal sikre at forurensede

masser ikke spres under anleggsarbeidet og at forurensede 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/forurensede masser ikke spres under tiltaket og videre disponering av forurensede 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 Mudring, dumping og/eller utfylling

Ved mudring, dumping og/eller utfylling skal det foreligge tillatelse fra Sysselmasteren før tiltaket gjennomføres for å hindre spredning av partikler og miljøgifter, jf. svalbardmiljøloven § 65. Søker skal framlegge dokumentasjon på innhold av miljøgifter i tiltaksområdet, samt redegjøre for forurensningsbegrensende tiltak.

2.5 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.

Sikkerhet skal ivaretas under anleggsperioden i samsvar med krav i Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028).

2.6 Avfallscontainere

Avfallscontainere skal plasseres på et plant underlag og med god tilgjengelighet fra offentlig veg. Plassering av avfallscontainere skal fremgå av utomhusplan og ikke være til hinder for sikkerhet, fremkommelighet eller sikt for gående og kjørende. Ved plassering av avfallscontainere skal det tas hensyn til snødrift slik at ikke snøen legger seg i veibane eller gangveier.

2.7 Estetikk

Tiltak og virksomhet skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og med respekt for de naturgitte og bebygde omgivelser

2.8 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.

2.9 Skilt og reklame

Utforming og plassering av skilt og reklame skal være godkjent av Longyearbyen lokalstyre etter søknad.

2.10 Kulturminnevern

Dersom det under arbeid i områder skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Sysselmesteren, jf. svalbardmiljøloven § 44.

2.11 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 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.

2.12 Parkering

Plassering av all parkering skal fremgå av illustrasjonsplan eller utomhusplan som følger søknad om tillatelse til tiltak eller virksomhet.

Alle parkeringsplasser skal ha tydelig avslutning mot tilgrensende arealer.

Parkeringsnorm:

Formål	Bil	Skuter	Sykkle
NÆRING per 100 m ² BRA	1 p-plass		1
KONTOR per 100 m ² BRA	1 p-plass		1
VERKSTED/LAGER per 150 m ²	1 p-plass		

2.13 Belysning

Private bygg og uteanlegg skal belyses for god fremkommelighet, orientering, trygghet og trafiksikkerhet.

2.14 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.

2.15 Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Svalbard lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

2.16 Krav til hinderlys på byggekraner

Byggekraner skal være utstyrt med faste røde hinderlys av hensyn til helikoptertrafikken over Longyearbyen.

2.17 Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Svalbard lufthavn

Ny bebyggelse som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

Tiltakshaver må gjennomføre og bekoste en risikoanalyse som belyser endring av bygningsmasse og ny bebyggelses innvirkning på flysikkerheten sett i forhold til faren for konflikt mellom fly og fugl. Selve næringsvirksomheten må risikovurderes hvis det håndteres næringsmidler som kan tiltrekke seg fugl.

2.18 Krav til radioteknisk vurdering av tårnkraner

Ved bruk av tårnkraner til oppføring av bygg og infrastruktur der bommen overstiger kote 45 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene.

Longyearbyen lokalstyre kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av tårnkraner.

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

3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder

3.1.1 Byggegrenser

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

3.1.2 Tomter

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

3.1.3 Minimum kotehøyde for ny bebyggelse.

Laveste gulvnivå for ny bebyggelse skal ligge minimum 1 meter over maksimal stormflo. Laveste tillatt gulvnivå skal ikke være lavere enn kote +2,4 i forhold til landkartnull.

3.2 Næringsbebyggelse (N8)

3.2.1 Formål og funksjon

Innenfor området tillates det næringsvirksomhet i form av lagervirksomhet, kontor, forretning og tjenesteyting.

Deler av feltet ligger innenfor faresone for brann og eksplosjonsfare, ref 6.1.2.

3.2.2 Grad av utnyttning

Største tillatte grad av utnyttning er 60%-BYA. Biloppstillingsplasser medregnes.

3.2.3 Høyder

Største byggehøyde er c+16.0.

3.2.4 Gjerder

Arealer med krav til regulering av adkomst tillates inngjerdet, herunder arealer for sikring og betjening av tilliggende havn, godshåndtering og anleggstrafikk.

3.3 Kombinert forretning/Næring, felt F/N9

3.3.1 Formål og funksjon

Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av kontor, anlegg, industri- og lagervirksomhet- Det tillates forretning til ikke-plasskrevende varer.

3.3.2 Grad av utnyttning

Maksimal tillatt utnyttelse innenfor feltet er 55% BYA.

3.3.3 Høyder

Største byggehøyde er c+ 16.0.

4 Kulturminne- natur- og friluftsområder (sml. 49 tredje ledd nr. 3)

4.1 Friluftsmål, felt F3

Før det kan tillates tiltak eller virksomhet innenfor området må det utarbeides og godkjennes utomhusplan for hele feltet. Det kan tillates mindre tiltak eller virksomhet som legger til rette for allment bruk av friområdet uten krav om utomhusplan

Det tillates ikke virksomhet eller tiltak som kan legge hindringer i veien for allmennhetens bruk eller ferdsel i området.

Området skal til enhver tid være tilgjengelig for allmennheten.

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

5.1 Fellesbestemmelser viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Alle kjøreveger 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.

5.2 Veg, V

Nye adkomstveier i planområdet skal opparbeides i henhold til gjeldende teknisk norm for Longyearbyen.

5.3 Turvei/turdrag

Linjeføring for kyststi er vist på plankartet og skal anses som retningsgivende. Kyststi skal opparbeides med en største bredde på 1,5 meter. Den skal ha tydelig avgrensing til vegetasjonen rundt og føres helt opp til vei 600.

6 Bestemmelser til hensynssoner

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner

6.1.1 Sikringssone 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.

6.1.2 Faresone brann- og eksplosjonsfare, H350

Faresone H350_1 tilsvarer indre sone iht SDSBs retningslinjer. Her tillates kun bebyggelse med faste anlegg direkte tilknyttet tankanlegget.

Faresone H350_2 tilsvarer midtre sone iht DSBs retningslinjer. Faste arbeidsplasser innenfor underliggende arealbruksformål tillates. Boliger og særskilt sårbare objekter tillates ikke.

Tankanlegget skal sikres med gjerder eller lignende på forsvarlig måte.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse

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

- Utomhusplan for tiltaket iht. pkt 2.1 skal være godkjent av Longyearbyen lokalstyre.
- Teknisk plan for tiltaket iht. pkt. 2.1 skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav og være godkjent av Longyearbyen lokalstyre.

-
- Tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent av Sysseimesteren.
 - Det skal være gjennomført nødvendige undersøkelser av og arbeider for sikring av områdets stabilitet generelt og eksisterende strandlinje med spuntvegg spesielt.

7.2 Før virksomhet tas i bruk

Før brukstillatelse kan gis for nybygg må det foreligge brukstillatelse for tekniske anlegg, inkl. adkomst og vannforsyning for brannvesenet.

Før brukstillatelse kan gis for ny kontorvirksomhet med areal på over 800 m² skal det på sørsiden av vei 600 være opparbeidet gang- og sykkelforbindelse fra bensinstasjonen til egnet krysningspunkt overfor østre vei adkomst til N8.

Før brukstillatelse kan gis for nybygg på tomt 22/441 skal tursti i felt F3 være opparbeidet innenfor delplanområdets avgrensning.

7.3 Forsinket ferdigstillelse

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