

Utviklingskonsept Sjøområde sør

Desember 2021



Introduksjon

«Alle som kommer til Longyearbyen med flybussen, eller til fots fra cruisebåten, får Sjøområdet som sitt første byinntrykk. Sjøområdet ble fra starten logistiksenteret for Longyearbyen og er det fortsatt; kai, kraftstasjon, lager og verksteder ligger her. Plassen ved sjøen ble etter hvert for liten og er utvidet med fylling både utover og til sidene. Store lagerhus, tankanlegg, bensinpumpe, bilverksted og servicebedrifter er kommet til.» - sitat fra Sysselmannens kulturminnehefte om Longyearbyen.



Området som skal utvikles ligger i adkomsten til Longyearbyen, på sørsiden av Vei 600 og vest for Longyearelva. Det omfatter tomter festet av Svalpro, Ryno Hansen, Gamlemekken, LNSS og Bård Gundersen. Konseptstudiet har delt området i 4 deler.



Studien er utført av LPO arkitekter ved Ingvild Sæbu Vatn, Helene Aasgaard og Anne Sandnes.

20. desember 2021



Hovedgrep

Et felles ønske har vært å rydde opp situasjonen og gi bedre utnyttelse av tomtene. Byggene i området ligger i dag trukket inn fra veien og danner store, åpne flater både mot nord og sør. Med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse og med mål om å utnytte høyden og tomtearealene har vi sett på muligheten til å strukturere området ved å utnytte arealene i nord-sør retning. Ved å plassere nye bygg på tvers av eksisterende bebyggelse, vil det bli et mer dynamisk område der hver aktør får en tydelig avgrensning, noe som vil være med på å skape en identitet og tilhørighet. Den nye organiseringen av område vil samtidig tilrettelegge for en intern opprydning og skape tydeligere ankomst og drifts- og lagringsområder. Bebyggelsen vil også kunne bidra til å redusere vindtunneeffekten som i dag preger Vei 600.



Eksisterende bebyggelse



Området sett fra nordøst opp mot Platåberget.



Deler av område 2 og 3 sett fra sør.



Området sett fra øst med vei 600 i forkant.



Området sett fra nord mot Longyeardalen.



Området sett fra sørøst mot Hotellneset.



Område 1, sett mot nord.

Dagens situasjon



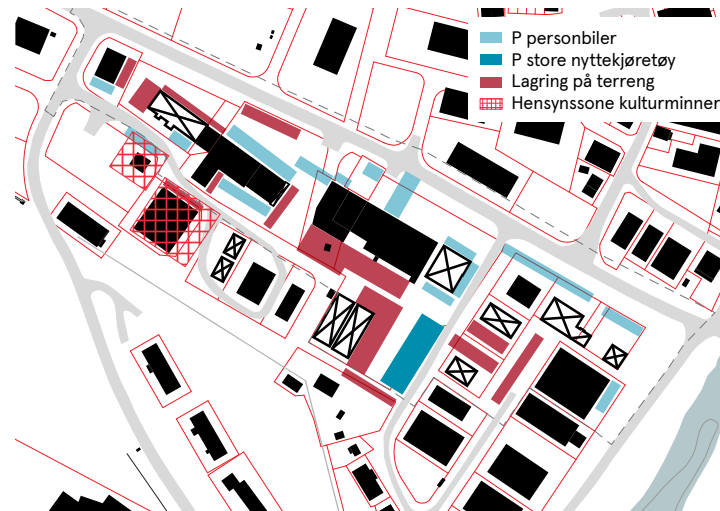
Bygg som planlegges fjernet

Noen bygg i området planlegges fjernet fordi de har skader, er over sin forventede levetid eller ikke utnytter arealet optimalt.



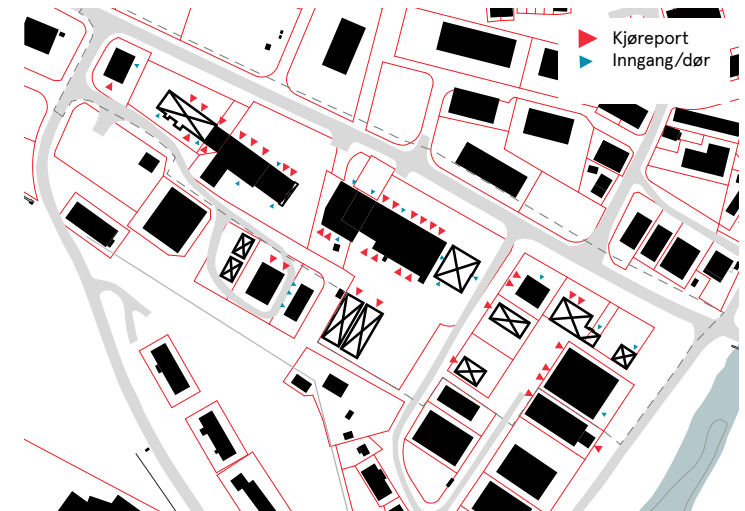
Tilgjengelig areal for nybygg

Arealet som ikke okkuperes av bygg som blir stående, teknisk infrastruktur eller vei, er betydelig, men det er oppdelt og spredt rundt i området.



Bruk av ubebygget areal

Området er preget av mye parkering og lagring av utstyr på terreng. Transporten og Gamle hovedlager er automatisk freda kulturminner med sikringssoner som ligger utenfor konseptstudiets avgrensning.

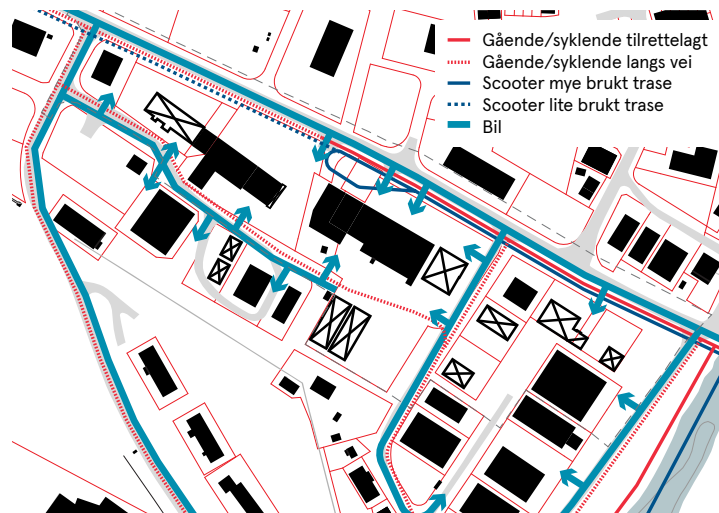


Kjøreporter og dører

Byggene i området har uavklart forside og bakside. Det er mange store porter som krever kjørbare arealer inntil byggene.

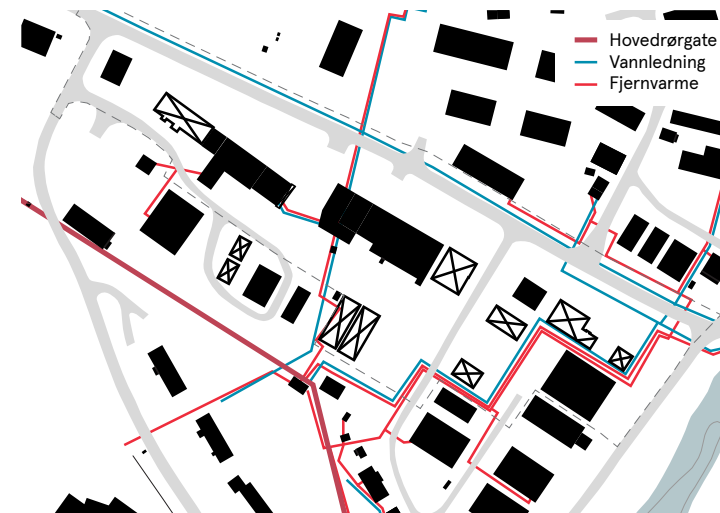
Dagens situasjon

ANALYSER



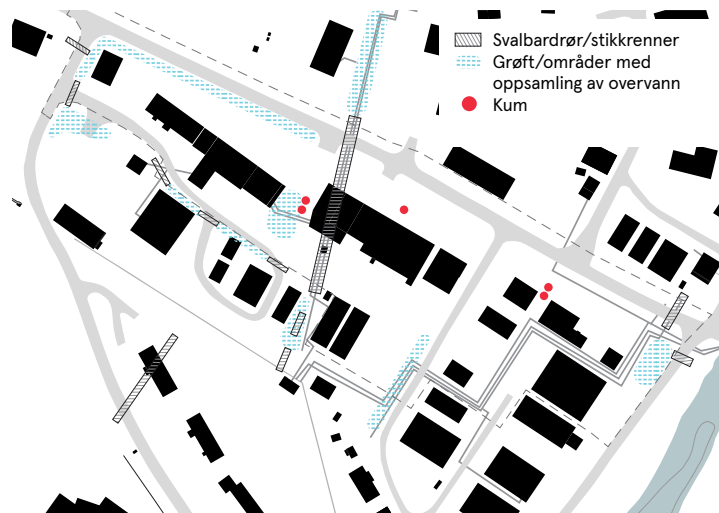
Mobilitet

Biltrafikken er dominerende i området. Det er delvis tilrettelagt for mange trafikanter langs Vei 600. Scootertrafikk til bensinstasjonen er i konflikt med gående/syklende og avkjøringer fra Vei 600 på vinterstid.



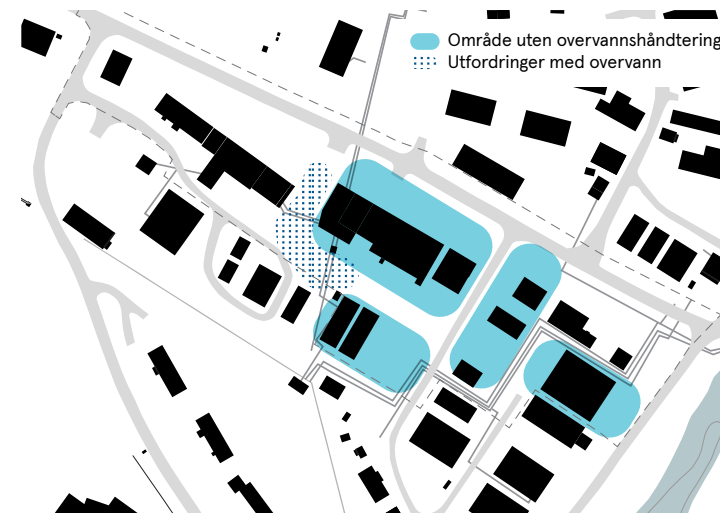
Infrastruktur

Området ligger nært kraftstasjonen som forsyner byen med fjernvarme. Tilførselsrør og kabler ligger under, på og over bakken.



Grøfter og stikkrenner

Det går et svalbardrør med rør og en bekk under Autoen. Ellers er det mindre stikkrenner og åpne grøfter som leder vannet nedover mot fjorden.



Overvann

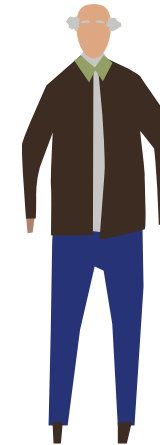
I område 2, som ligger lavt i forhold til omgivelsene, blir det ofte stående vann i smelteperioden. Område 3 og 4 har ingen god overvannshåndtering.

Målsetninger

I prosessen med utviklingskonsept har vi hatt en intervjurunde med hver av de tre tiltakshaverne etterfulgt av et midtveismøte. Vi kom fram til disse omforente målene:

- **En god felles løsning må være bra for alle aktørene og bra for helheten i området**
- **Mål for virksomheten i området:**
Utvikle området videre med utgangspunkt i dagens funksjon og situasjon.
Ønsker hybler/håndverkerhotell i tilknytning til virksomheten.
- **Mål for bebyggelsen i området:**
Utnytte høyden og tomtearealene i større grad til bygg.
Utvikle med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse (med unntak av konkrete bygg som er planlagt revet).
Heve kvaliteten på bygningsmassen.
Legge tilrette for nye energiløsninger.
- **Mål for uteområder i området:**
Avklare forholdet mellom myke trafikanter og store kjøretøy.
Rydde opp i utvendig lagring.
Få kontroll på overvann.

Vi ønsker å utvikle Sjøområdet med bygg med bedre kvalitet, slippe de rundhallene.



Utfordringer og muligheter

OVERVANN

I områder med permafrost er overvann knyttet til smelting om våren, en stor utfordring. Smeltevannet renner på overflaten av terrenget og blir ofte stående i søkkene som dannes der veier fyllinger og rør ligger på langs med kotene. Mindre stikkrenner som er laget for å lede vannet bort har ofte en ispropp som må fjernes med varmekabel/steaming etter vinteren. Åpne grøfter er derfor å foretrekke framfor lukkede overvannssystemer. Svalbard har vært arktisk ørken med lite nedbør sommer som vinter, men klimaframskrivninger viser at vi må forvente økte nedbørsmengder og flere mildværsperioder om vinteren.

Overvannshåndtering er et klassisk permafrostproblem på flatt område



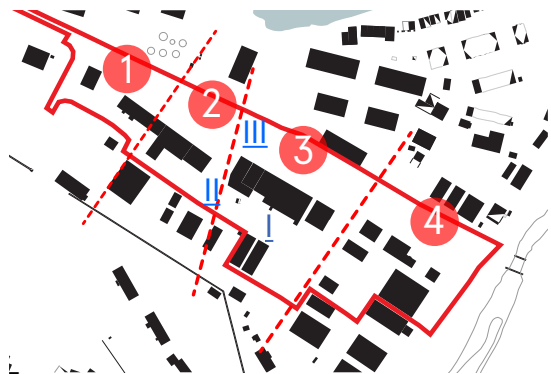
! Overvann område 3



|| Søkk mellom område 2 og 3



||| Terrengeforskjell mellom område 2 og 3



Utfordringer og muligheter

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Infrastrukturen på området ligger både over bakken, på bakken og under bakken. Det er per i dag ikke planlagt å endre strukturene og rørledningene er derfor med på å danne premissene for hvordan tomtene kan utnyttes.



I
Oppbygd infrastruktur
sør for område 3



II
Søkk mellom
område 2 og 3
Infrastruktur over, på
og under bakken



III
Rørledninger langs vei
600 ved område 4



Utfordringer og muligheter

AREALPOTENSIALE

Utomhus lagring på terreng tar opp store arealer. Et langsiktig mål har lenge vært å flytte en del av lagring og oppbevaring ut mot Hotellneset, men det trengs et nytt, mer effektivt system som både kan håndtere det som skal lagres på området nå og fungere dersom oppbevaringen relokaliseres. Dette vil frigjøre mer arealer.

De store kjøretøyene krever mye plass både nå og i fremtiden. I dag er det en uavklart situasjon mellom store og mindre kjøretøy, samt en konflikt mellom myke og harde trafikanter.

Langs elven, mellom den oppbygde gangveien og Vei 601, samt mellom veien og dagens bebyggelse, er det et store arealer som i dag står åpne eller brukes til lagring på terreng. I konseptstudiet er det på et tidlig tidspunkt i prosessen vurdert å se på høyere utnyttelse langs Vei 601. Dette er utelatt i det videre arbeidet. Boligpotensialet i dette området er tidligere omhandlet i et annet studie, og det er et for stort tema å inkludere i planene på nåværende tidspunkt.



Lagring på terreng



*Det er som å ha en stor garasje og legge alt på gulvet.
- sagt om utendørs lagring på terreng*

Store kjøretøy



Areal langs vei 601

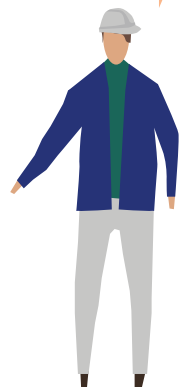


Historie

Sjøområdet er utviklet i over 100 år etter enhver tids behov og muligheter, uten en tydelig overordnet plan. Den organiske utviklingen har gitt et fysisk uttrykk som mange forbinder med det gamle og autentiske Longyearbyen. Mangfoldet gjør området interessant.

Deler av Gamlemekken er synlig på bilder tilbake på 50-tallet, og LNSS sine store haller er på bildet fra '84. Mye har endret seg i Longyearbyen i mellomtiden, og det er forventet store forandringer i tiden som kommer.

De eksisterende bygningene som er i bruk og funksjonelle bør bestå, med begrunnelse i lokal identitet og historie, økonomi og også i et klimaperspektiv.



Det ser uferdig og uryddig ut, men det har et arktisk særpreg.

1950



1968



1984



Alle foto fra Facebookgruppa "Gamle Svalbard"

Fasadeliv mot vei 600

Flere av bygningene i «første rekke» mot Vei 600 blir stående. Maler Anderssen-bygget, Gamlemekken, LNSS-hallene og Consto-bygget har alle ulik avstand og vinkel mot Vei 600 og ulike adkomst og parkeringssituasjoner. Området oppfattes kanskje som rotete og slitent. Det er iallefall et ønske om å heve kvaliteten i området gjennom å utnytte eiendommene bedre.

Vei 600 har fartsgrense på 50 km/t og mange avkjøringer mot nord og sør. Veien ligger på langs med Adventdalen og hovedvindretningen øst-sørøst, og er kald og forblåst å bevege seg langs.



I Eksisterende fasadeliv



II Gjenstående fasadeliv etter fjerning av bygg



III Grep i fasadeliv ny bebyggelse



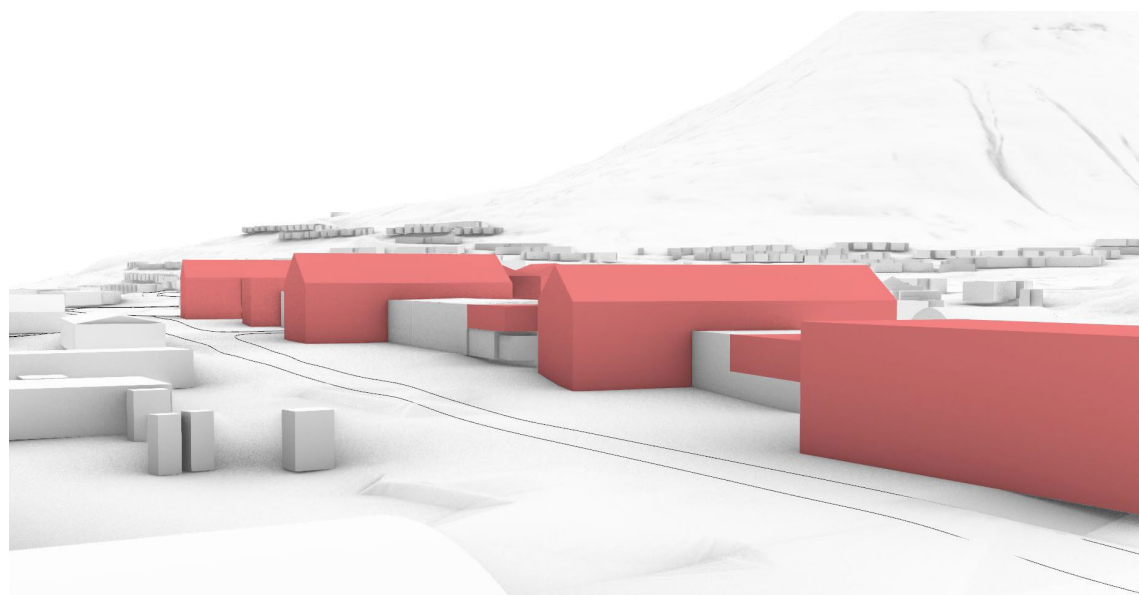
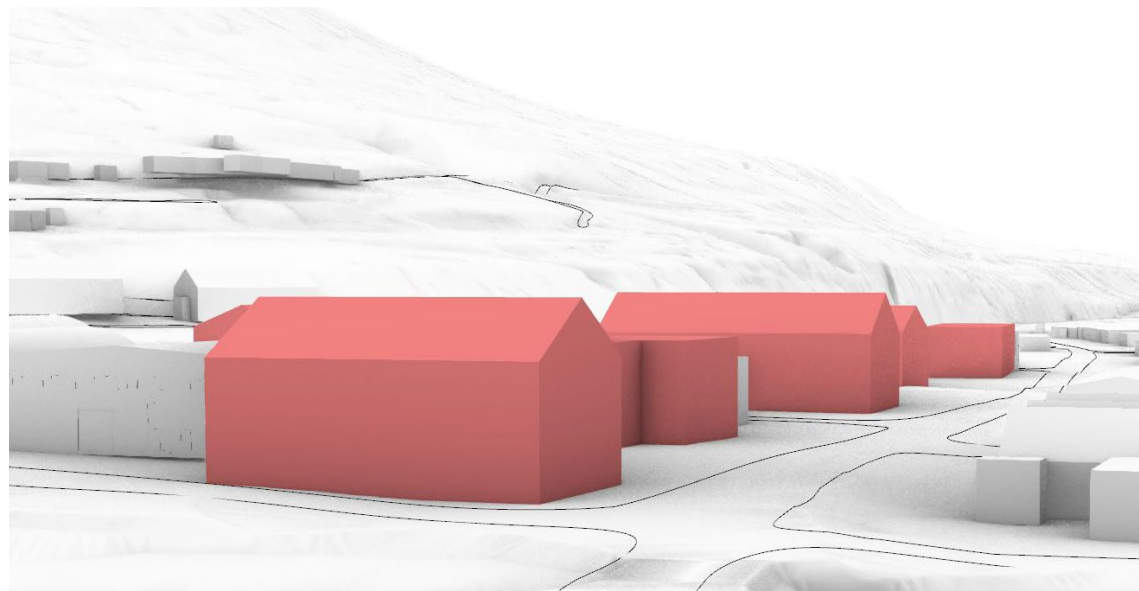
Illustrasjonsplan 1:2000



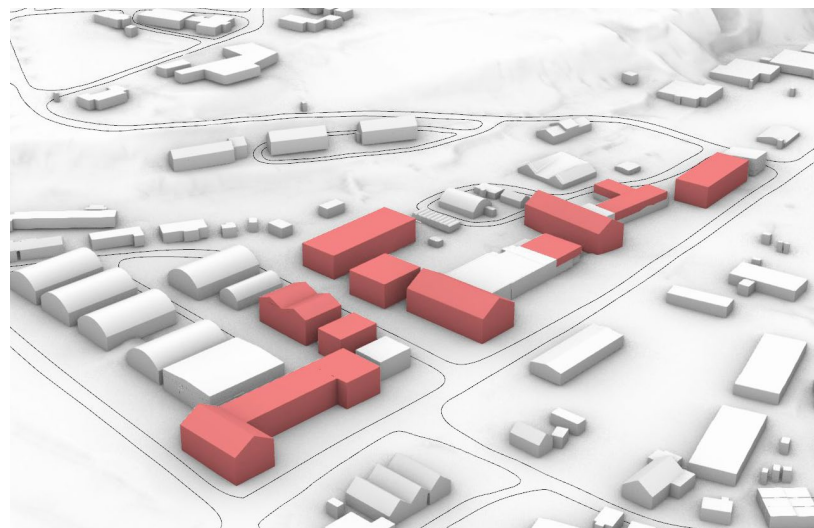
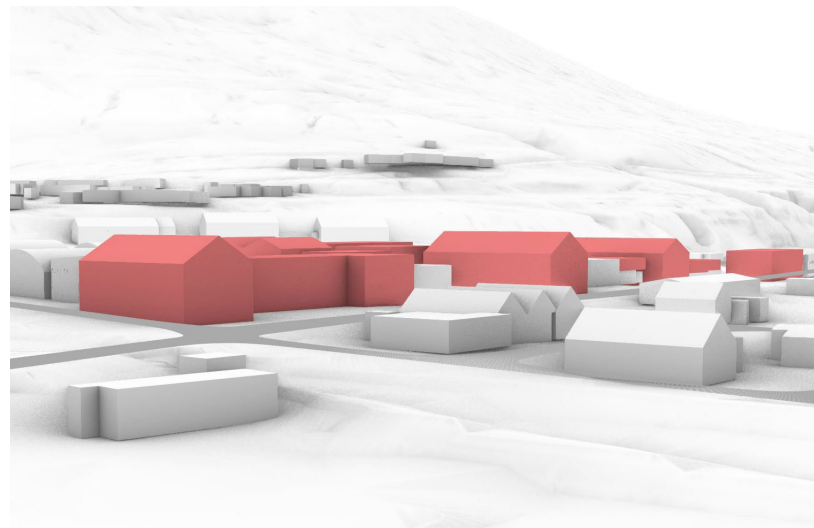
Hovedgrep

Ved å la nye bygninger stikke ut mot veien oppnår vi flere ting i situasjonen:

- Et nytt inntrykk av området når man ferdes langs Vei 600. De nye byggene vil være mest synlige i perspektivet og man kan, ved å investere i disse, oppnå en vesentlig heving av området slik det framstår totalt sett.
- Viderefører mangfoldet i bygningsmiljøet i området. Konseptet er robust i forhold til utforming av ny bebyggelse for de ulike aktørene.
- De nye bygningene står sammen med eksisterende bygningsmasse og danner gårdsrom med tydelig identitet for den enkelte bedrift.
- Et mer oppdelt forløp langs veien gjør det mer interessant å bevege seg der og motvirker til en viss grad vindtunnel-effekten.
- Man får bebygget arealer som ellers brukes til parkering og utendørs lagring.



Volumstudier ny bebyggelse



Ny situasjon

Forslag til ny bebyggelse forholder seg i stor grad til eksisterende adkomstsituasjon og teknisk infrastruktur i området. Det er gjort tre endringer:

- Vei 605 er flyttet noe østover så den ligger på grunneiendommen
- Det er foreslått å etablere en gang- og sykkelforbindelse mellom Vei 605 og Vei 308 på sørsiden av LNSS bakgård for å unngå myke trafikanter gjennom dette logistikkunge utearealet. På sikt kan en gangforbindelse langs hovedrørledningen fra kraftverket egne seg til å lede folk utenfor området og opp til sentrum, i tillegg til fortau eller gang- og sykkelvei langs Vei 600.
- Det foreslattes hjørnebygget mot Longyearelva i område 4 er lagt delvis over dagens rørledninger. Her er det et stort og attraktivt areal som preges av en spagetti av teknisk infrastruktur, og det bør vurderes om det er mulig å rydde opp for å utnytte potensialet bedre.

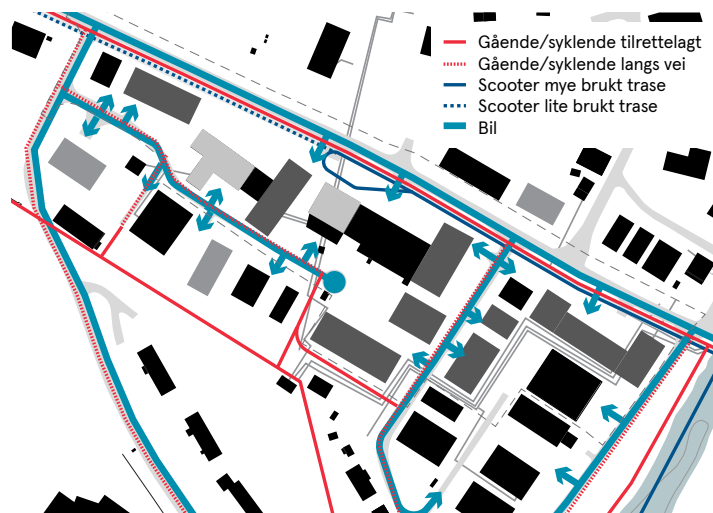


Ny bebyggelse



Henvendelse og bruk av areal uten bebyggelse

Utearealer og adkomstsoner er i stor grad beholdt og videreutviklet slik det er i dag. I område 2 er det mulig å bruke adkomst til Gamlemekken fra Vei 308 og stenge adkomst fra Vei 600, og dermed frigjøre noe mer areal på nordsiden, men det er ikke ønskelig å binde seg til det.



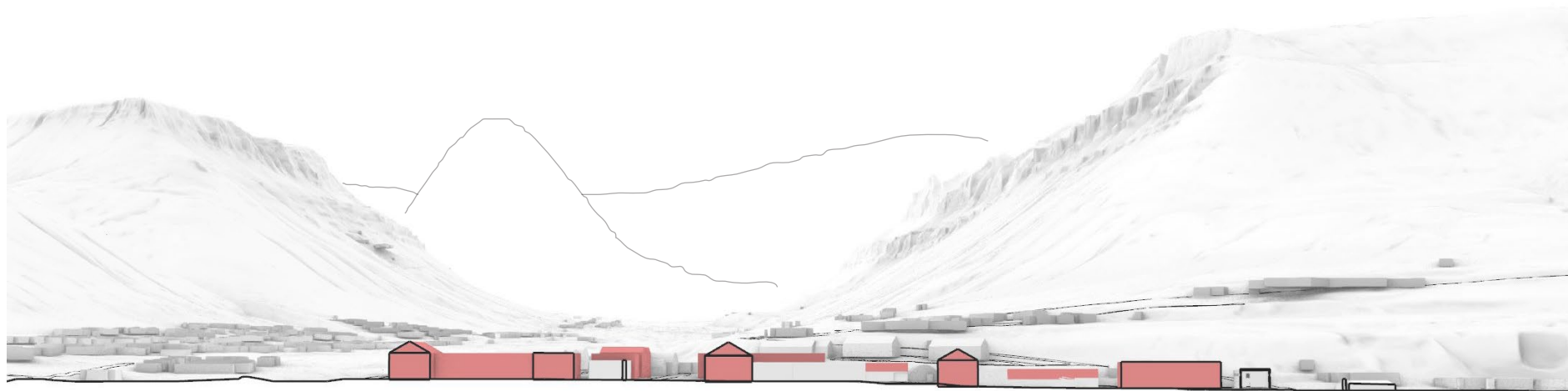
Mobilitet



Overvann

Overvannshåndteringen i området er foreslått løst ved å etablere en åpen grøft langs Vei 600 (som kan utnyttes som skille mellom ulike soner) med stikkrenne gjennom veien.

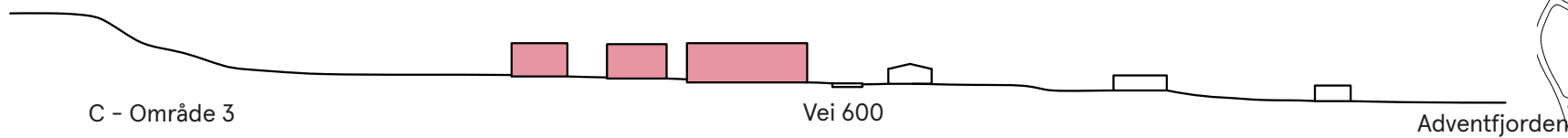
Situasjonssnitt



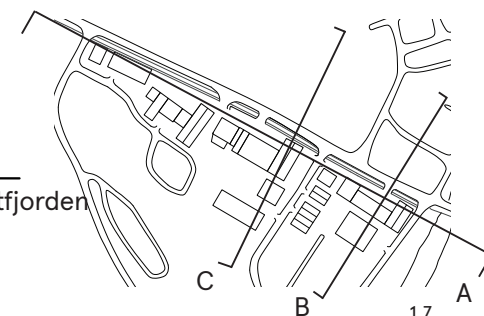
A



B - Område 4



C - Område 3



Program

De nye volumene skal fylles med program. Noe av areal- og funksjonsbehovet er kjent for aktørene, og kun avhengig av en vedtatt plan for å bli bygget. Andre behov er ikke kjent i dag, men vil kunne dukke opp i nær framtid. I den situasjonen Longyearbyen er nå - med nedlegging av kulldrift, energiomstilling, begrensede arealressurser og behov for framtidsrettet næringsutvikling- er det viktig å lage robuste planer som gir rom for det vi ikke enda kjenner til.

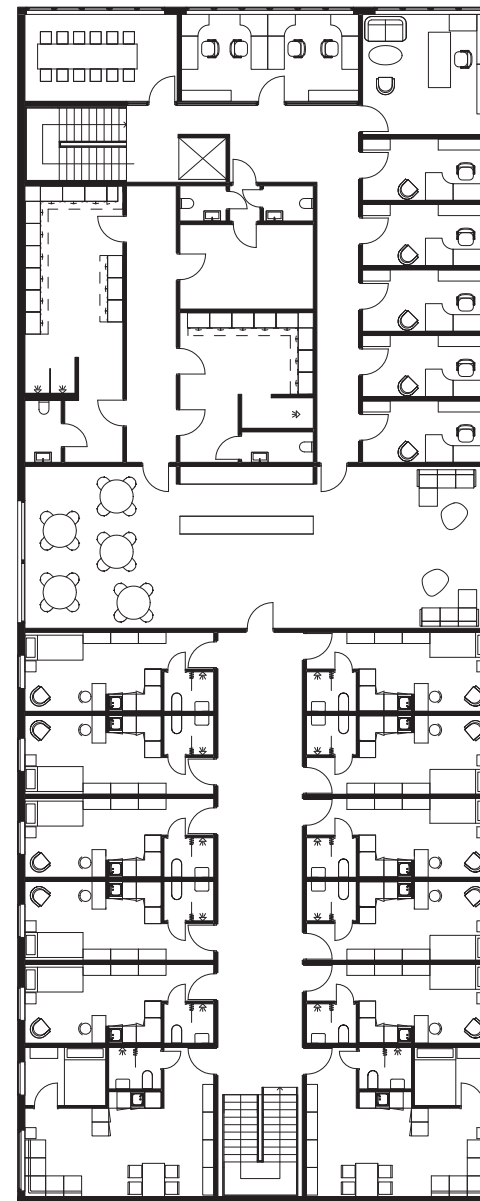
Området er egnet for videreføring av forretning og næringsfunksjon. Det har en sentral beliggenhet i byen uten skred- eller flomfare. Den vestlige delen har kortere avstand til fjell og dermed bedre fundamenteringsforhold enn den østlige delen mot elva, men grunnet tidligere tiders bruk er det endel forurensning i grunnen i vest. Det østlige hjørnet er eksponert og lett tilgjengelig, og egner seg best til en utadrettet funksjon.

Virksomheten i området vil være preget av logistikk, lager, kjøretøy og verksted også i framtiden. Bakkeplan er spesielt verdifullt i denne sammenheng, og i vårt klima er det viktig å kunne jobbe inne i et vindbeskyttet og oppvarmet rom. De fleste byggene i området idag har dobbelthøye 1. etasjer med store porter.

Tilknyttede kontorer, utsalg og pausearealer kan ligge enten ved siden av eller på toppen av disse hallene. Begge deler vurderes som relevante løsninger for den nye bebyggelsen.

Håndverkerhotell

Boligsituasjonen i Longyearbyen er spesiell. Det er fra statens side satt en maksbegrensning på totalt antall boliger samtidig som flere aktører i privat næringsliv opplever en krevende boligmangel. Byggebransjen har naturlig nok årsvariasjoner og tidvis behov for å kunne bemanne kraftig opp for å levere sine tjenester i samfunnet. Aktørene i Sjørområdet sør ønsker gode boforhold for sine ansatte, og foreslår å etablere «håndverkerhotell» i Sjøområdet. Det vil være snakk om en gruppering av hybler med felles kjøkken og oppholdsrom, og det er ønskelig å ha det i direkte tilknytning til bedriftens lokaler, for eksempel i en 3. etasje. Denne midlertidige boformen utløser ikke behov for parkeringsplass, lekearealer eller skolebuss, men bør ha praktiske hverdagsløsninger, gode sosiale soner og deleordninger. Muligheten for håndverkerhotell i tilknytning til eget bygg vil gi bedriften en «strikk» i forhold til å løse bemanningssituasjon i konkrete prosjekter og travle deler av året. Det vil også frigjøre fullverdige boliger andre steder i byen, som i dag står tomme deler av året, til fastboende.



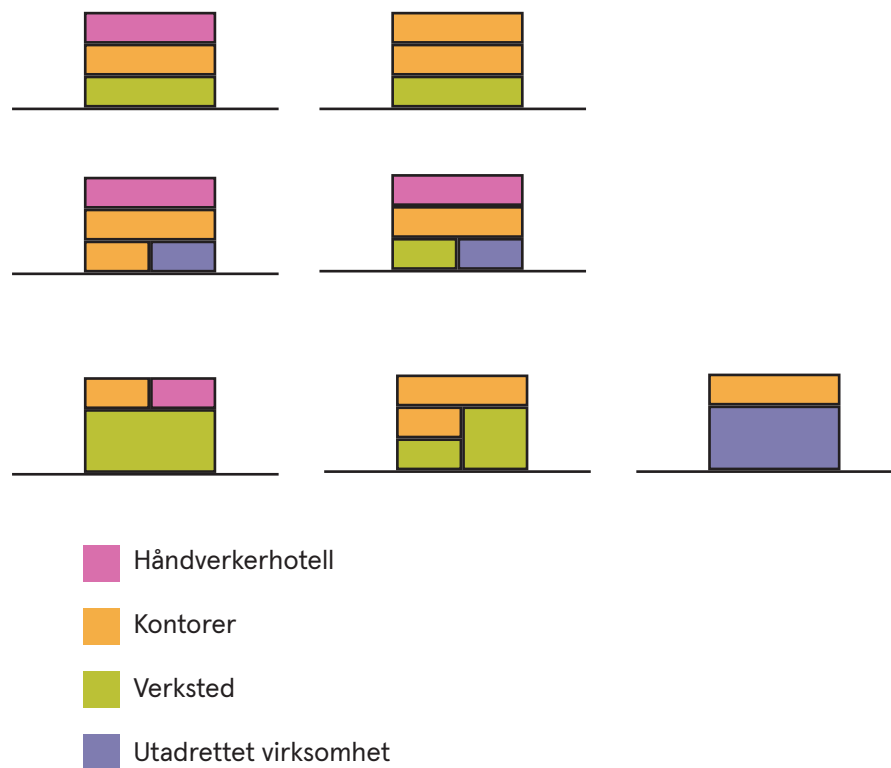
Skisse planløsning for håndverkerhotell og kontor med fellesarealer.

Program og areal

Konseptet viser et grep med en høyere arealutnyttelse enn dagens og diskuterer program for bebyggelsen. Avhengig av etasjehøyde vil arealutnyttelsen (%BRA) være ulik. For å gi et bilde av hvilket arealpotensiale som ligger i området er det satt opp arealtall for bebyggelse med 2 eller 3 etasjer, der høyden på bebyggelsen ligger fast.

Sannsynligvis vil de ulike byggene i området få en variasjon i fordelingen av program og det er viktig for utviklingen av området at særlig utadrettet virksomhet plasseres der eksponering og tilgjengelighet for publikum er best. Det er også viktig at skillet mellom drifts- og publikumsarealer blir tydeligere for en mer oversiktlig og tryggere situasjon for alle.

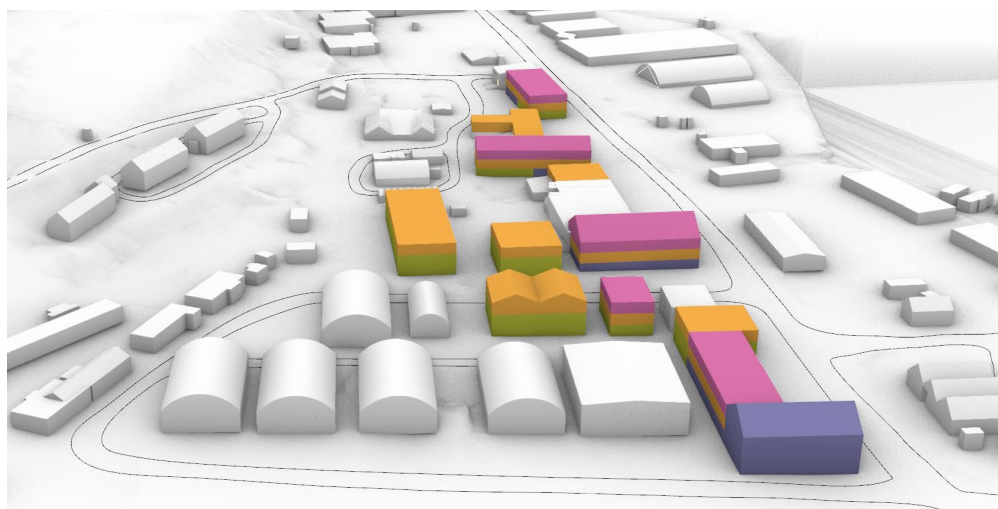
Eksempler på relevante variasjoner innenfor hvert bygg:



Forslag til fordeling av program

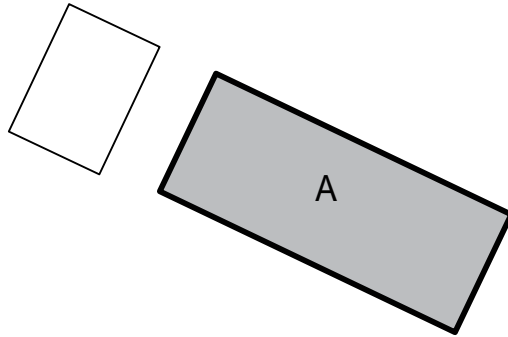
Forslag til fordeling av program i nybyggene viser en vekting mellom utadrettet virksomhet mot Vei 600 og nærmere elva og mer verksteder og interne bygg innover i området. Eventuelle 3. etasjer kan utnyttes til kontorer eller til håndverkerhotell.

- Håndverkerhotell
- Kontorer
- Verksted
- Utadrettet virksomhet

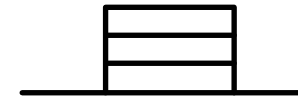


Arealoversikt ny bebyggelse

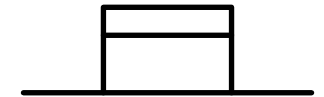
OMRÅDE 1



1A: BYA: 750 m²



BTA: 2250 m²

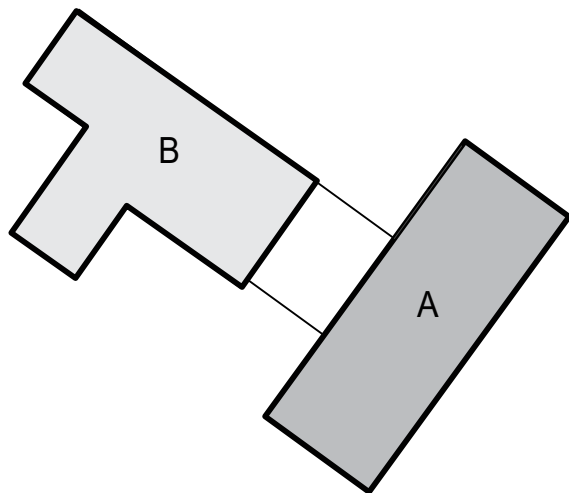


BTA: 1500 m²

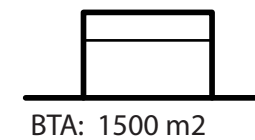


Ny bebyggelse er grovt skissert og forholder seg kartgrunnlag fra Lokalstyret. Det er ikke gjort kontrollmål mot faktisk situasjon, det vil forekomme avvik.

OMRÅDE 2



2A: BYA: 750 m²

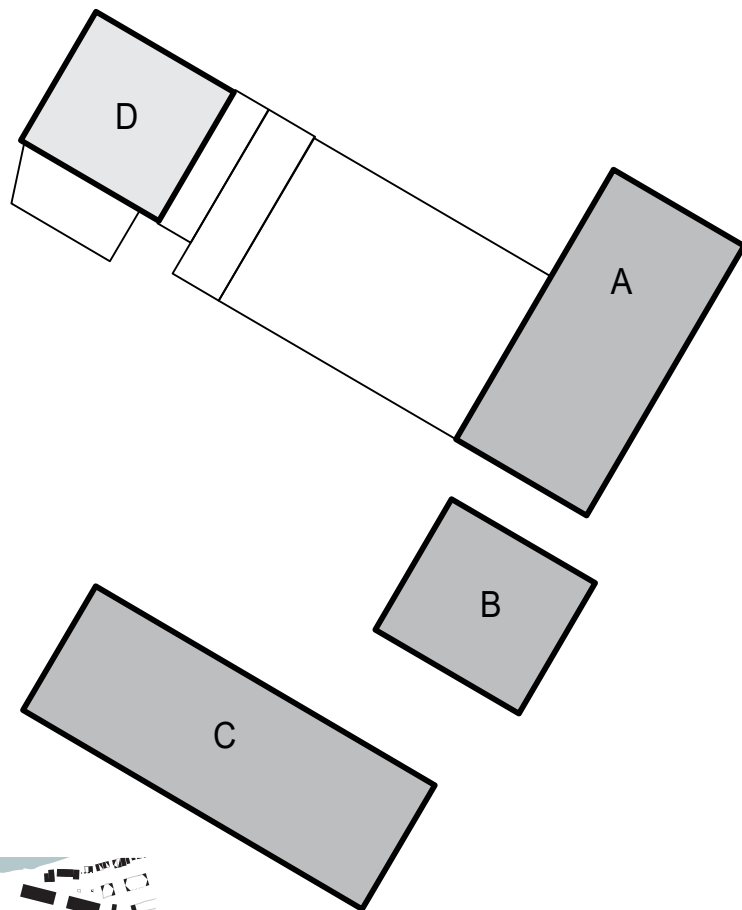


2B: BYA: -
(påbygg)



Ny bebyggelse er grovt skissert og
forholder seg kartgrunnlag fra Lokalstyret.
Det er ikke gjort kontrollmål mot faktisk
situasjon, det vil forekomme avvik.

OMRÅDE 3

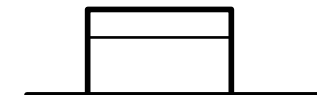


Ny bebyggelse er grovt skissert og forholder seg kartgrunnlag fra Lokalstyret. Det er ikke gjort kontrollmål mot faktisk situasjon, det vil forekomme avvik.

3A: BYA: 800 m²



BTA: 2400 m²

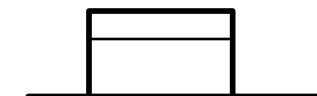


BTA: 1600 m²

3B: BYA: 450 m²

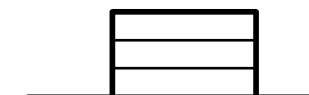


BTA: 1350 m²

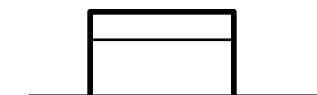


BTA: 900 m²

3C: BYA: 1000 m²



BTA: 3000 m²



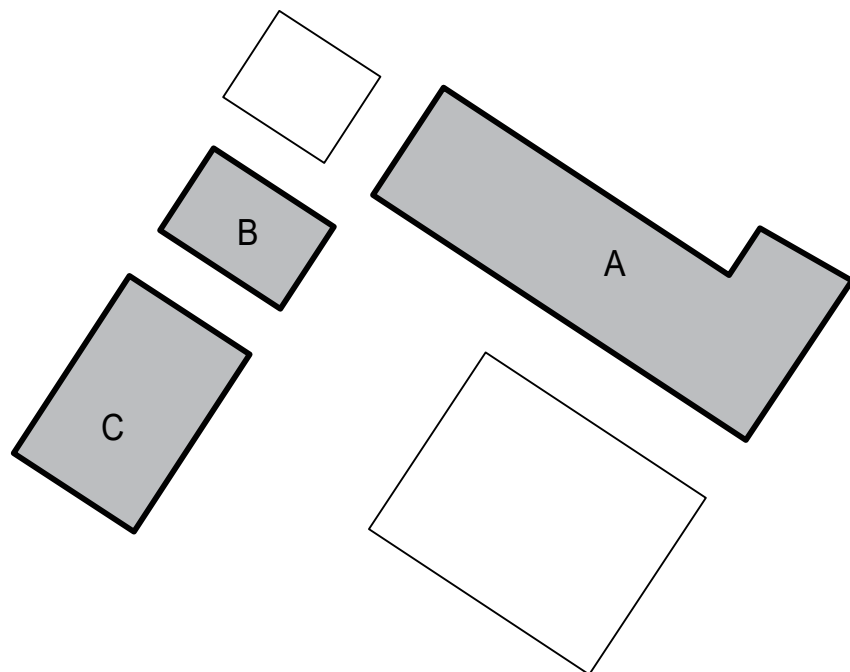
BTA: 2000 m²

3D: BYA: 350 m²

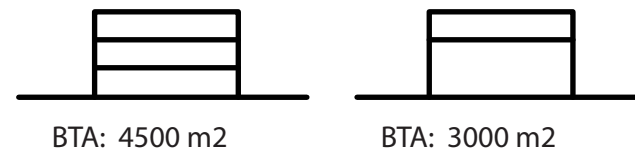


BTA: 350 m²

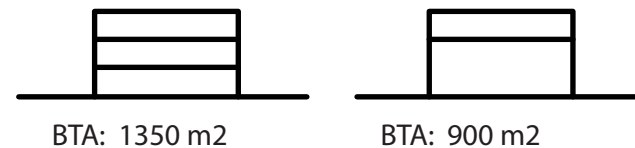
OMRÅDE 4



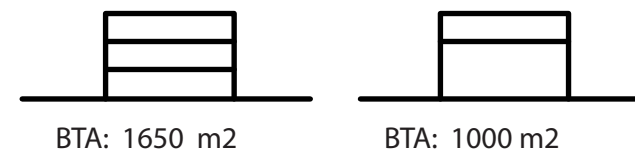
4A: BYA: 1500 m²



4B: BYA: 450 m²



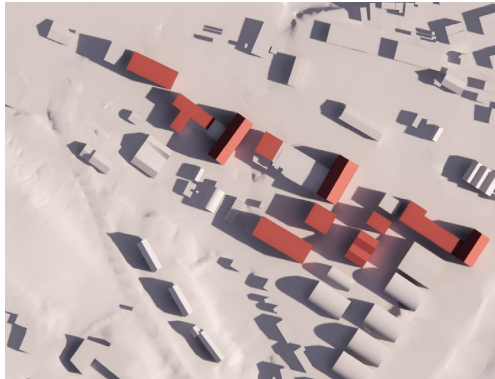
4C: BYA: 550 m²



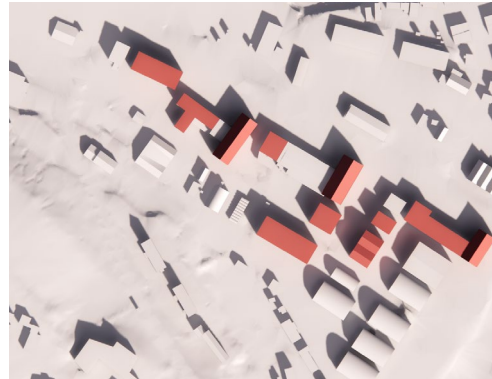
Ny bebyggelse er grovt skissert og forholder seg kartgrunnlag fra Lokalstyret. Det er ikke gjort kontrollmål mot faktisk situasjon, det vil forekomme avvik.

Sol- og skyggediagram

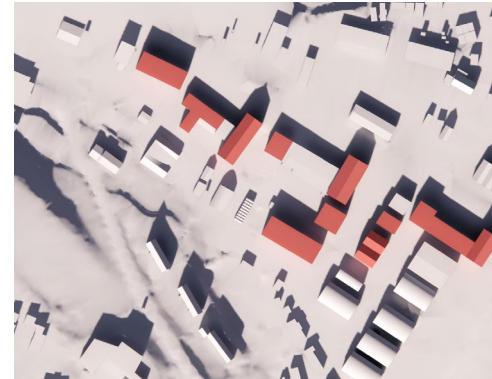
1. mai



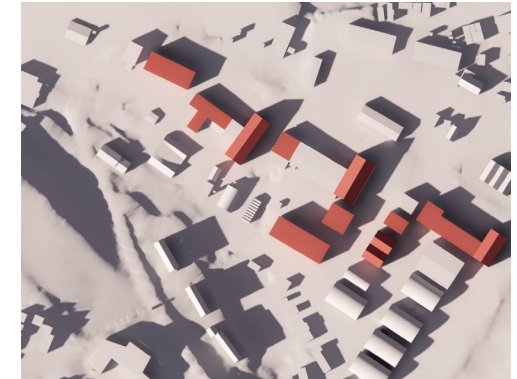
09:00



12:00

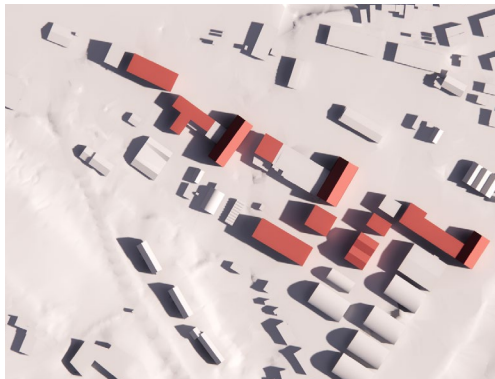


15:00

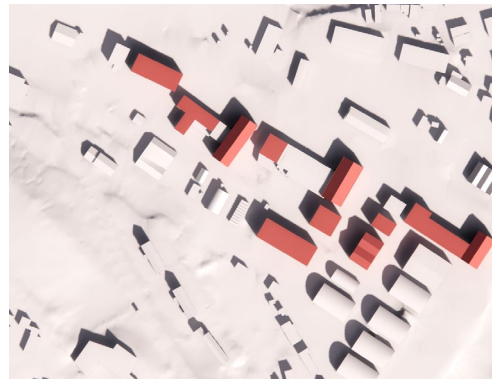


18:00

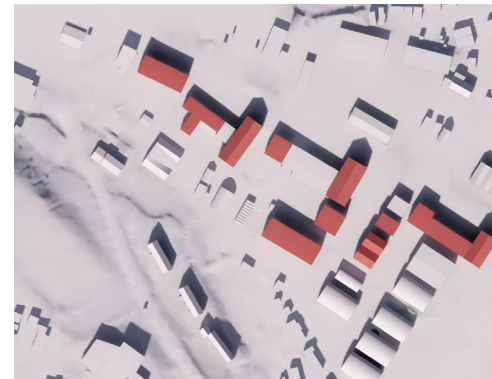
21. juni



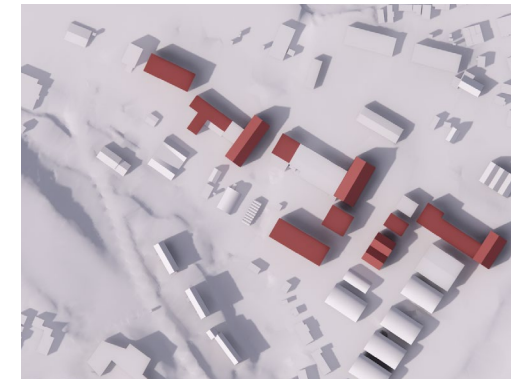
09:00



12:00



15:00



18:00

