



Vår referanse:
2022/550-3-L12

Saksbehandler:
John Haugen

Dato:
23.08.2022

Delplan 57 Sjøområdet sør - vedtak om offentlig ettersyn

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Teknisk utvalg	18/22	30.08.2022

Administrasjonssjefens anbefaling:

Teknisk utvalg vedtar å legge ut til offentlig ettersyn planutkast til delplan Sjøområdet sør, PlanID: D57, med planbeskrivelse, ROS, utfyllende bestemmelser og plankart.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljøloven § 50, 4. ledd.

TU vedtar at følgende tillegg må innarbeides i planforslaget før planen legges ut til offentlig ettersyn:

- Vei 308 må reguleres gjennomgående fra vei 300 til vei 305
- Til bestemmelse § 6.2.1 legges til: «Rammeavtale kan ikke gis før plassering av pumpestasjon for avløp på felt BKB1 og deler av BKB2 er avklart. Avløp i planområdet skal bygges som selvfallsledninger. Avløpssystemet skal også ivareta området sør for planområdet».
- Til bestemmelse § 6.2.3 legges til: «Vei og gatebelysning: Veier frem til tiltak skal være asfalterte og belyst med gatebelysning»

Teknisk utvalg vedtar samtidig å søke unntak etter Svalbardmiljølovens § 58, 4. ledd fra delplankravet for hele felt i henhold til utfyllende bestemmelser til Arealplanen for Longyearbyen planområde § 20.2 for delfelt B/F/N4 og § 22.1 for delfelt F/N5.

Behandling i Teknisk utvalg - 30.08.2022

Det ble opplyst om at det var en feil i veinavn i administrasjonssjefens anbefaling. Vei 308 skal være gjennomgående fra vei 300 til vei 605 (ikke 305 som det står i saksfremlegget).

Administrasjonssjefens anbefaling, med korrigerert veinavn, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Teknisk utvalg - 30.08.2022

Teknisk utvalg vedtar å legge ut til offentlig ettersyn planutkast til delplan Sjøområdet sør, PlanID: D57, med planbeskrivelse, ROS, utfyllende bestemmelser og plankart.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljøloven § 50, 4. ledd.

TU vedtar at følgende tillegg må innarbeides i planforslaget før planen legges ut til offentlig ettersyn:

- Vei 308 må reguleres gjennomgående fra vei 300 til vei 605
- Til bestemmelse § 6.2.1 legges til: «Rammeavtale kan ikke gis før plassering av pumpestasjon for avløp på felt BKB1 og deler av BKB2 er avklart. Avløp i planområdet skal bygges som selvfallsledninger. Avløpssystemet skal også ivareta området sør for planområdet».

- Til bestemmelse § 6.2.3 legges til: «Vei og gatebelysning: Veier frem til tiltak skal være asfalterte og belyst med gatebelysning»

Teknisk utvalg vedtar samtidig å søke unntak etter Svalbardmiljølovens § 58, 4. ledd fra delplankravet for hele felt i henhold til utfyllende bestemmelser til Arealplanen for Longyearbyen planområde § 20.2 for delfelt B/F/N4 og § 22.1 for delfelt F/N5.

Sammendrag og konklusjon:

Hensikten med delplanen er å legge til rette for foretting gjennom bedre utnyttelse av eiendommene, heving av kvaliteten og rydde opp i den noe uoversiktlige situasjonen som preger planområdet i dag. Delplanen tar utgangspunkt i dagens bebyggelse, men legger opp til at deler av eksisterende bebyggelse kan fjernes og erstattes av ny for å kunne utnytte området på en bedre måte.

Område BKB1 er i gjeldende arealplanen for Longyearbyen planområde avsatt til forretning og næring, og formålet videreføres i delplanen i tråd med arealplanen. Området BKB2 er i gjeldende arealplan avsatt til bolig, forretning og næring. Tiltakshaver fremhever at det ikke lenger er aktuelt å etablere boliger innenfor planområdet, og boligformålet tas ut av delplanen. I stedet for boliger foreslås, sammen med etablering av kontorer, verksted og forretning, overnatting for håndverkere, benevnt som håndverkerhotell i 3. etasje på 5 nye bygninger i planområdet. I konseptskissen for håndverkerhotellet vises overnattingsenhetene som fullstendige boenheter.

Planprogrammet som ble stadfestet av Teknisk utvalg 9.3.2021 inneholdt forslag om hybler og boliger. Administrasjonssjefen anbefaler i tråd med tidligere vedtak at planutkastet legges ut til offentlig ettersyn, samt at det søkes om unntak fra delplankravet for hele felt B/F/N4 og F/N5 i Arealplan for Longyearbyen planområde.

Saksopplysninger:

Planprogrammet for delplan 57 Sjøområde sør ble, etter forutgående høring, stadfestet av Teknisk utvalg den 9.3.2021, sak 9/21. Planområdet er totalt på ca. 35 dekar. Polarbygg Utvikling AS, LNS Spitsbergen AS, BGI AS, Gamlemekken AS er forslagsstillere, og Multiconsult Norge AS som plankonsulent har utarbeidet plandokumentene.

I dag ligger bebyggelsen tilbaketrasket fra vegen, og består av lagerhaller, bilverksted, bensinstasjon og servicebedrifter. I tillegg til bebyggelsen består planområdet av store åpne flater som benyttes til parkering, samt oppstilling og mellomlagring av utstyr. Området bærer preg av en organisk og lite planmessig utvikling hva angår plassering og utførelse. De ubebygde områdene er ikke klart definert, og funksjonene overlapper delvis. Dette medfører at planområdet framstår som uoversiktlig, og med potensiell konflikt mellom kjøretøyer og myke trafikanter.

Planutkastet

Delplanen legger opp til økt foretting innenfor feltene BKB1-2. Deler av dagens bebyggelse skal bestå, mens noen av dagens bygg er skadet og/eller er over sin forventet levealder og planlegges revet. Gjennom å rive noen bygg åpnes det for bedre utnyttelse av arealene i planområdet. Tiltakshaverne fremhever at klimaet på Svalbard gjør det å jobbe under tak blir spesielt viktig. Det vil derfor være behov for å ha sentrumsnære områder med verksted og håndverksvirksomhet også i tiden framover selv om de mest arealkrevende virksomhetene planlegges flyttet til Hotellneset.

Verksted og håndverksvirksomheter vil i stor grad måtte etableres på bakkeplan med kjøreadkomst for å sikre tilgang for maskiner, biler og annet utstyr. Noen av virksomhetene vil også ha behov for dobbel

etasjehøyde. I tillegg til håndverks- og lagervirksomhet legges det også til rette for utadrettet forretningsarealer på bakkeplan. I tilknytning til virksomhetene på bakkeplan legges det til rette for kontor og fellesarealer for de ansatte i 2. og 3. etasje.

Deler av delfelt

Planutkastet er ikke i tråd med krav om delplan for hele felt slik det er fastsatt i utfyllende bestemmelser til arealplanen for Longyearbyen planområde. Administrasjonssjefen vurderer at planutkastet allikevel kan anbefales. Planutkastet viser at helheten i området ivaretas på en god måte.

Grad av utnyttning

Felt BKB1-2 har et samlet areal på ca. 25 100 m². I foreliggende konsept har eksisterende og fremtidig bebyggelse en samlet BYA (bebygd areal) på ca. 10 500 m². Parkeringsareal i konseptet utgjør ca. 3 300 m². Til sammen har bebyggelse og parkering en samlet grunnflate på ca. 13 800 m². I planen settes derfor grad av utnyttning til 60%-BYA for felt BKB1-2. I foreliggende konsept legges det opp til at bebyggelse kan etableres i opptil 3 etasjer. Etasjehøydene vil variere noe etter type virksomhet som ønskes etablert. For enkelte virksomheter som verksteder vil det være aktuelt å ha dobbel etasje høyde. I planen settes maks byggehøyde til kote +25. Dette åpner for et snitt der plan 1 ligger 1 m over et framtidig terreng på kote +8. Dette åpner for heving av terrenget med ca. 1-2 m. Det er tatt høyde for 3 etasjer med en bruttohøyde på 4m. Dette gir en gesimshøyde på kote +21. I tillegg er det lagt på 4m for takkonstruksjoner.

Overnattingsplasser

Planutkastet åpner for etablering av overnattingsplasser i tilknytning til kontorfasilitetene. Dette vil være overnattingsplasser som er knyttet til virksomhetene i planområdet, og beregnet på sesongarbeidere som skal være på Svalbard i en avgrenset tidsperiode. Planformålet er nærings- og forretningsformål og Håndverkerhotell foreslås etablert i 3. etasje på 5 av de foreslåtte nye bygningene.

Skisser til planløsning viser imidlertid at overnattingsenhetene utformes som en boenhet. En boenhet må ha alle hovedfunksjoner for bolig, det vil si stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Boenheten behøver ikke å ha separate rom for hver enkelt funksjon, men boenheten må kunne fylle alle hovedfunksjonene og har separat inngang. Planområdet er ikke tilrettelagt med gode bo- og oppvekstforhold.

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en overordnet plan for teknisk infrastruktur for planområdet. Den redegjør for løsninger for VA, brann, energiforsyning, trafikk og overvann. Den tekniske planen legger overordnede føringer og viser sentrale ledningstraseer med dimensjoner. I tillegg beskriver planen behovet for brannvann og adkomst for utrykningskjøretøy. Vei 308 må reguleres gjennomgående mellom vei 300 og til vei 305 som i gjeldende arealplan for Longyearbyen planområde. Dette for å sikre tosidig adkomst for brannbil gjennom felt BKB1.

Full utbygging av området vil sannsynlig utløse behov for bygging av nytt høydebasseng som kan forsyne hele vestsiden av Longyearelva. Kapasitet i 2 ulike basseng, hvor forbruket på sommeren må legges opp til forsyning til båter. Et nytt høydebasseng er kostnadskrevende jf. utbyggingen på brannøvingsfeltet som pågår nå.

Forurensning

Undersøkelsene på eiendommen med gnr. 22, bnr. 243 (vest i planområde) viser at det vil være behov for omfattende tiltak før tomten kan benyttes for boligformål og/eller forretnings- eller kontorbygg. Det må påregnes fjerning av forurenset masse, ytterligere prøvetaking av løsmasser og laboratorieanalyser, samt risikovurderinger for helse og spredning. For eiendommen med gnr. 22, bnr. 412 (øst i planområde) er forurenset tilstanden vesentlig bedre. I dette området er det kun påvist en punktforurensning med bensen. Dette betyr at tomten kan benyttes fritt, forutsatt at forurenset toppjord på lokasjonen fjernes. Det må påregnes noe mer prøvetaking av løsmasser og laboratorieanalyser for

å avgrense den påviste punktforurensingen. Etter fjerning av forurenset masse må det tas nye prøver for å dokumentere at all forurensing er fjernet.

Tankanlegg

Anlegget på Svalbard er ikke omfattet av DSBs kriterier for akseptabel risiko forbundet med anlegg som håndterer farlig stoff. Likevel kan det være hensiktsmessig å etablere hensynssoner rundt anlegget, basert på DSBs kriterier sammen med tilhørende retningslinjer for kvantitative risikovurderinger for slike anlegg. Konklusjonen er at nye bygg vil ligge utenfor ytre hensynssone, og i et område der risikonivået er akseptabelt med tanke på risikoeksponering fra dette spesifikke tankanlegget.

Friluftsliv, natur og kulturinteresser

Trafikksikkerheten i planområdet er begrenset og uoversiktlig slik den fremstår i dag. Adkomst for myke trafikanter bedres ved etablering av ny gang- og sykkelveg lang Vei 600 innenfor hele planområdet. Det skal etableres et bedre skille mellom skutertrase og gang-sykkelveg bort til Svalbard Auto AS. Planen legger opp til at kryss og avkjørsler strammes opp, noe som gjør at farten gjennom kryss og avkjørsler blir redusert.

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet, men planområdet grenser mot to bygninger fra perioden 1905-1920 som er automatisk fredede kulturminner. Disse blir ikke berørt av planutkastet.

Planen vurderes ikke å få konsekvenser for naturverdier.

Vurdering:

Administrasjonssjefen mener planutkastet innebærer en kvalitetsheving, bedre strukturering og bedre utnyttelse av arealbruken i planområdet. Planutkastet legger opp til økt grad av utnytting og fortetting og innebærer en utvikling som er i tråd med nasjonale føringer om å redusere presset på ubebygde arealer i Longyearbyen. At planutkastet ikke innlemmer hele delfelt i henhold til krav i arealplanen løses ved at helheten i planområdet ivaretas. Administrasjonssjefen anbefaler at det søkes unntak fra utfyllende bestemmelser §§ 20.2 og 22.1 i Arealplan for Longyearbyen planområde Svalbard for delplankravet for hele felt B/F/N4 og F/N5.

Den overordna tekniske planen peker på at infrastrukturen bærer preg av tilfeldig og organisk utbygging som har foregått i planområdet over flere 10 år. Den tekniske infrastrukturen preges av høy slitasje, høy alder og manglende dokumentasjon. En utbygging i området vil kreve oppgradering av både offentlig og privat infrastruktur som kan medføre økte kostnader for lokalstyre som tjenesteleverandør. Utbyggingsavtaler bør vurderes i denne sammenheng. Av hensyn til adkomst for brannbil mm må vei 308 reguleres gjennomgående mellom vei 300 og vei 305.

Planutkastet inneholder muligheter for etablering av overnattingsenheter benevnt som «håndverkerhotell» som nærings- og forretningsformål, hvor rommene i skisse til planløsning, viser etablering av separate boenheter. I utviklingskonseptet omtales Håndverkerhotell som en «*gruppering av hybler med felles kjøkken og oppholdsrom*» og «*som ligger i direkte tilknytning til bedriftens lokaler, for eksempel i en 3. etasje*».

Begrepet Håndverkerhotell er ikke definert i plan- og bygningsloven og kan forstås som et bygg som oppføres som en permanent brakke-/boligrigg til i motsetning til det vi kjenner som midlertidig brakke-/boligrigger knyttet til konkrete byggeprosjekt. Håndverkerhotell kan kanskje sammenlignes med studentboliger eller forskerhotellet, som allerede er etablert i byen. Til forskjell fra disse skal håndverkerhotellet etableres i ett og samme næring- og/eller forretningsbygg hvor bedriften har både kontorer, verksted og forretning. Overnattingsenhetene får på den måten en mer direkte tilknytning til virksomhet som drives i bygget, og det vil være opp til utleier å drive i tråd med intensjonene i planen.

Planområdet er ikke tilrettelagt for kvalitativt gode bo- og oppvekstforhold. Håndverkerhotellet skal ikke etableres som frittstående selvstendig bygning med boligfunksjoner, men etableres som en del av annen næring- og/eller forretningsbygg.

Administrasjonssjefen ser at behovet for kvalitativt gode overnattingsplasser for sesongarbeidere er ønskelig, samtidig som konseptet indirekte kan gi en økning i boligmassen i strid med nasjonale føringer for utvikling av Longyearbyen jf. Statsbudsjettet for Svalbard.

Teknisk utvalg har ved stadfesting av planprogrammet, den 9.3.2021, gitt sin tilslutning til at planutkastet kan inneholde boligfunksjoner. Administrasjonssjefen anbefalte med bakgrunn i tidligere politiske føringer å avvise planinitiativ som inneholdt boenheter jf. TU-saker 39/20 og 43/20.

Administrasjonssjefen følger opp vedtakene i TU og anbefaler at delplan for Sjøområdet sør, planID: D57, legges ut til offentlig ettersyn. Administrasjonssjefen anbefaler samtidig at det søkes unntak fra delplankravet i utfyllende bestemmelser § 20.2 for felt B/F/N4 og § 22.1 for F/N5.

Vedlegg

- 1 D57 Planbeskrivelse 24.05.202
- 2 D57 Plankart-A1 19.05.22
- 3 D57 - Planbestemmelser_09.08.2022
- 4 Miljøundersøkelser 25.08.2021 (Instanes) (1)
- 5 Delplan D57 overordnet teknisk plan.pdf

Andre vedlegg (ikke vedlagt):

Øvrige fagrapporter og utredninger legges på Lokalstyrets hjemmeside