
Planbeskrivelse

Store Norske Spitsbergen Kulkompani

OPPDRAK

Delplan for Hotellneset, plan-ID D37

EMNE

Planbeskrivelse

DOKUMENTKODE

713504-PLAN-RAP-001



Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	Delplan for Hotellneset	DOKUMENT KODE	713508-PLAN-RAP-001
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Store Norske Spitsbergen Kulkompani	OPPDRAGSLEDER	Tom Langeid
KONTAKTPERSON	Sveinung Lystrup Thesen	SAKSBEH	Tom Langeid
KOPI		ANSVARLIG ENHET	4032 Arealplan og utredning

SAMMENDRAG

REV.	REV. DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
08	16.09.22	Justeringer etter innspill fra LL og SMS			Tom Langeid
07	10.08.22	Justeringer etter innspill fra LL			Tom Langeid
06	30.06.22	Justeringer etter merknadsbehandling			Tom Langeid
05	23.11.17	Justeringer etter endrete kryssløsninger			Tom Langeid
04	29.09.17	Korrektur			Tom Langeid
03	27.09.17	Justering etter dialog med LL			Tom Langeid
02	19.07.17	Forslag for innsending etter gjennomsyn			Tom Langeid
01	11.07.17	Justert utkast etter innspill fra LL			Tom Langeid
00	07.06.17	Utkast til oppdragsgivers gjennomsyn	Tom Langeid	Per Olav Bye	Tom Langeid

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	6
2	PLANPROSESSEN, MEDVIRKNING.....	7
2.1	Forslag til planprogram - lokalstyrets tilrådning	7
2.2	Forhåndsvarsel og kunngjøring.....	7
2.3	Fastsatt planprogram.....	7
2.4	Interessentkartlegging	7
2.5	Dialogmøte	7
2.6	Offentlig ettersyn.....	9
2.7	Dialog etter offentlig ettersyn	9
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	11
3.1	Arealplan for Longyearbyen 2016-2026	11
3.2	Bestemmelser om konsekvensvurderinger.....	12
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	13
4.1	Eksisterende virksomheter	13
4.2	Eiendomsforhold	14
4.3	Landskap og estetikk.....	15
4.4	Kulturminner.....	15
4.5	Naturmiljø	18
4.6	Trafikale forhold	19
4.7	Teknisk infrastruktur	20
4.8	Barn og unge	20
4.9	Geoteknikk.....	21
4.10	Grunnforurensning	21
4.11	Støvnedfall	24
4.12	Økt havnivå og stormflo.....	27
4.13	Bølgepåkjenning	27
4.14	Brann- og eksplosjonsfare.....	28
4.15	Flysikkerhet.....	30
4.16	Skredfare.....	30
5	MULIG UTVIKLING AV OMRÅDET	31
6	BESKRIVELSE AV PLANEN	33
6.1	Hovedgrep/tilnærming	33
6.2	Planlagt arealbruk.....	34
6.3	Planbestemmelser og retningslinjer	36
6.4	Byggeområder (sml § 49 tredje ledd nr 1)	36
6.5	Kulturminne-, natur- og friluftsområder.. (sml § 49 tredje ledd nr 3)	39
6.6	Veier, flyplasser, havner.. (sml § 49 tredje ledd nr 6)	39
6.7	Teknisk infrastruktur	40
6.8	Hensynssoner (sml § 49 tredje ledd nr 7)	41
7	ILLUSTRASJONSPLAN	44
7.1	Hensikt og innhold	44
7.2	Utvikling av området.....	44
8	KONSEKVENSVURDERINGER	46
8.1	Gjeldende planer	46
8.2	Kulturminner.....	46
8.3	Naturmiljø	46
8.4	Barn og unge	47
8.5	Trafikale forhold	47
8.6	Samfunnsikkerhet	47
8.7	Forurensning.....	49
8.8	Landskap og estetikk.....	49
8.9	Oppsummering av planens virkninger	50
9	VEDLEGG	53
9.1	Trykte vedlegg.....	53
9.2	Utrykte vedlegg.....	53

08	16.09.22	Justeringer etter innspill fra LL og SMS			Tom Langeid
07	10.08.22	Justeringer etter innspill fra LL			Tom Langeid
06	30.06.22	Justeringer etter merknadsbehandling			Tom Langeid
05	23.11.17	Justeringer etter endrete kryssløsninger			Tom Langeid
04	29.09.17	Korrektur			Tom Langeid
03	27.09.17	Justering etter dialog med LL			Tom Langeid
02	19.07.17	Forslag for innsending etter gjennomsyn			Tom Langeid
01	11.07.17	Justert utkast etter innspill fra LL			Tom Langeid
00	07.06.17	Utkast til oppdragsgivers gjennomsyn	Tom Langeid	Per Olav Bye	Tom Langeid
REV.	REV. DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

1 INNLEDNING

Arealene på Hotellneset eies av Nærings- og fiskeridepartementet (NFD).

Store Norske Spitsbergen Kulkompani (SNSK) har over lengre tid jobbet med regulering av Hotellneset og skal etter avtale med grunneier, NFD, slutføre denne prosessen og ha rollen som forslagsstiller

Området ligger nært vei og flyplass, har eget kaianlegg og stort arealpotensial utover det som er tatt i bruk i dag.

Prosesen med å utvikle Hotellneset startet allerede for flere år siden.

Som en del av et forprosjekt iverksatte SNSK i 2015 en kartlegging av interessenter og aktører som allerede har aktivitet eller forretningsmessig tilknytning til Svalbard.

Gjennom etterfølgende arbeid med rullering av arealplan for Longyearbyen og økt oppmerksomhet knyttet til arealmessige utfordringer som følge av klimaendringer, har områdets betydning blitt fokusert ytterligere. Dette både som generell arealreserve (over 250 dekar) og som virkemiddel for å realisere ønsket omdanning av mer sentralt beliggende næringsområder.

Forslag til delplan for Hotellneset som lå ute til offentlig ettersyn i 2017-18, svarte på en tydelig måte opp føringer i arealplanen fra 2016-26 - som la opp til en betydelig transformasjon ved at tynge næringsaktivitet skulle flyttes ut av byen til fordel for etablering av lettere funksjoner.

En viktig driver i en slik politikk var at den forventede byutviklingen av sentrumsnære områder skulle bidra til finansiering av den antatte flytteprosessen.

I ettertid er imidlertid boligpolitikken endret ved at det legges begrensninger på antall nye boliger.

Med bakgrunn i dette har forslagsstiller sett det som riktig og hensiktsmessig at planen i større grad legger til rette for generell næringsbebyggelse framfor spesialiserte funksjoner.

Og at høye ambisjoner om bl.a. estetiske kvaliteter tones ned til fordel for rasjonalitet og fleksibilitet.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

2 PLANPROSESSEN, MEDVIRKNING

2.1 Forslag til planprogram - lokalstyrets tilrådning

I sitt saksframlegg datert 19.08.16 oppsummerte administrasjonen som følger:

«Planprogram datert 29.08.2016 gir etter administrasjonens vurdering gode rammer for planarbeidet. Utredningstemaene er godt tilpasset de planutfordringer vi står overfor og er derfor vurdert til å gi et hensiktsmessig grunnlag for plan og utredningsarbeidet for delplan for Hotellneset.»

Teknisk utvalg sluttet seg i møte den 06.09.16 (sak 23/16) enstemmig til administrasjonens innstilling:

«Planprogram datert 30. august 2016 for delplan Hotellneset legges ut til offentlig ettersyn jf. sml. §50.»

2.2 Forhåndsvarsel og kunngjøring

Oppstart av delplanarbeid for utvikling av Hotellneset i tråd med overordnede føringer ble varslet ved annonse i Svalbardposten den 16.09.16 og ved brev til myndigheter og berørte datert 16.09.16. Høringsfrist var 21.10.16.

Ved fristens utløp er det kommet 10 innspill:

- Uninett 06.10.16
- Space Norway 06.10.16
- Sysselmannen i Svalbard 06.10.16
- Løwø Hestø 16.10.16
- NVE 14.10.16
- Bergmesteren 18.10.16
- Avinor 21.10.16
- Miljødirektoratet 21.10.16
- Kystverket 21.10.16
- LNS 21.10.16

De innkomne uttalelsene ble oppsummert og kommentert av forslagsstiller i et notat datert 02.11.16, som grunnlag for sluttbehandling av planprogrammet.

2.3 Fastsatt planprogram

Etter at det basert på innspillene og forslagsstilleres håndtering av disse var gjort mindre endringer, fastsatte Teknisk utvalg revidert planprogram datert 02.11.16 i møte den 15.11.16 (sak 34/16).

2.4 Interessentkartlegging

Bakgrunnen for reguleringen besto blant annet i en interessentkartlegging som SNSK gjennomførte, som viste at det var betydelig generell interesse for Hotellneset som transformasjons- og næringsområde.

2.5 Dialogmøte

I tråd med føringene i planprogrammet ble det invitert til et dialogmøte den 12.01.17:

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Hotellneset er en sentral brikke i utviklingen av Longyearbyen.

SNSK og Longyearbyen lokalstyre arbeider med en delplan som skal være ferdig til sommeren 2017.

Et viktig tema er hvordan arealene på Hotellneset skal disponeres. Dette er nært knyttet til målet om å transformere sentrale sentrumsområder som i dag brukes til lager og tyngre næring, og hvor det i kommende arealplan legges opp til lettere næring – mange steder kombinert med boligbygging.

SNSK og Longyearbyen lokalstyre ønsker et godt samarbeid med næringslivet i denne prosessen og inviterer til et dialogmøte og presentasjon av planarbeidet og hvordan arealdisponeringen foreløpig er tenkt.

Det legges opp til dialog og innspill om hva slags konkrete behov næringslivet har på Hotellneset og hvordan transformasjonen av sentrumsområdene kan skje i praksis.

Dette er et møte både for aktører som har tomter i sentrum som har et transformasjonspotensial, aktører som er interessert i areal på Hotellneset – og ikke minst andre som er interessert i å være med å forme dette avgjørende arealutviklingsprosjektet for byen.

Endelig program vil komme i forkant av møtet, men sentrale punkter er:

- Introduksjon om det politiske målet med transformasjon og arealutvikling i Longyearbyen*
- Informasjon om planstatus og foreløpige tanker om Hotellneset*
- Informasjon om transformasjonsmulighetene i sentrum i arealplanperspektiv*
- Innspill og dialog om arealutvikling på Hotellneset og transformasjon av sentrum*

SNSK oppsummerer dialogmøtet på denne måten:

I tråd med føringene i planprogrammet ble det invitert til et dialogmøte den 12.01.17. Møtet ble avholdt i Lokalstyrets lokaler, og det var godt oppmøte fra bedrifter og aktører som har eiendom i områdene som søkes transformert, og aktører som ellers ønsker å etablere seg på Hotellneset.

Næringsrådgiver i LL, Kirstin Mobakken, ledet møtet. Leder i Svalbard næringsforening, Terje Aunevik, holdt en innledning om næringsutvikling og transformasjon. Plansjef i LL, Linn Tautra Grønseth, orienterte om arealplanen for Longyearbyen og transformasjonshensynet. Eiendomssjef i SNSK, Sveinung Lystrup Thesen, orienterte om delplanarbeidet fra tiltakshavers side.

Arealplanlegger Håkon Lohne kommenterte delplanarbeidet som LLs arealplanfaglige deltakelse i prosjektgruppen.

Deretter var det diskusjon om hvordan transformasjonen kunne skje i praksis. Flere av deltakerne var opptatt av at flyttingen av mer permanente bygg og anlegg enn rubbhaller og andre lethaller vil innebære betydelige kostnader. Det økonomiske potensialet i utnyttelsen av tomtene i sentrum som det flyttes fra, og betingelsene for etableringen på Hotellneset, vil være avgjørende. Det faktum at sentrumsområdene har stor verdi ikke minst siden de er båndlagt med festeavtaler til en svært lav pris (anslagsvis kun noen få prosent av hva slike næringsområder er verdsatt til i tilsvarende områder på fastlandet), er en sentral «motor» som bør gjøre transformasjonen lettere å realisere enn i andre, sammenlignbare tilfeller.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Det er etter SNSKs mening viktig at ikke minst offentlige/statlige aktører som skal bygge ut virksomhet i Longyearbyen, understøtter transformasjonen ved å satse på disse områdene i sentrum - og dermed også legge til rette for utvikling av Hotellneset. Dette er også en av de grunnleggende intensjonene med arealplanen for Longyearbyen.

2.6 Offentlig ettersyn

Forslag til delplan ble lagt ut til offentlig ettersyn i desember 2018, med høringsfrist 31.01.18.

Ved fristens utløp hadde følgende kommet med innspill:

- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| • Kystverket | 10.01.18 |
| • Sletten/Henningsen | 16.01.18, 18.01.18, 25.01.18 |
| • Svalbard næringsforening | 25.01.18 |
| • Visit Svalbard | * |
| • Polar Permaculture | 26.01.18 |
| • Bergmesteren | 29.01.18 |
| • Sysselmannen i Svalbard | 30.01.18 |
| • Avinor | 31.01.18 |
| • LPO Arkitekter | 31.01.18 |
| • Spitsbergen Maskin | 01.02.18 |
| • NVE | 20.02.18 |

Innspillene er gjengitt og kommentert i et eget notat datert 01.10.2018. Her er også redegjort for hvordan innspillene er ivare tatt i justert planmaterialet.

2.7 Dialog etter offentlig ettersyn

I etterkant av offentlig ettersyn har det vært dialog med berørte myndigheter med sikte på oppdatering av delplanen på følgende felt:

- Kulturminner
- Skredfare
- Turbulens
- Grunnforurensning

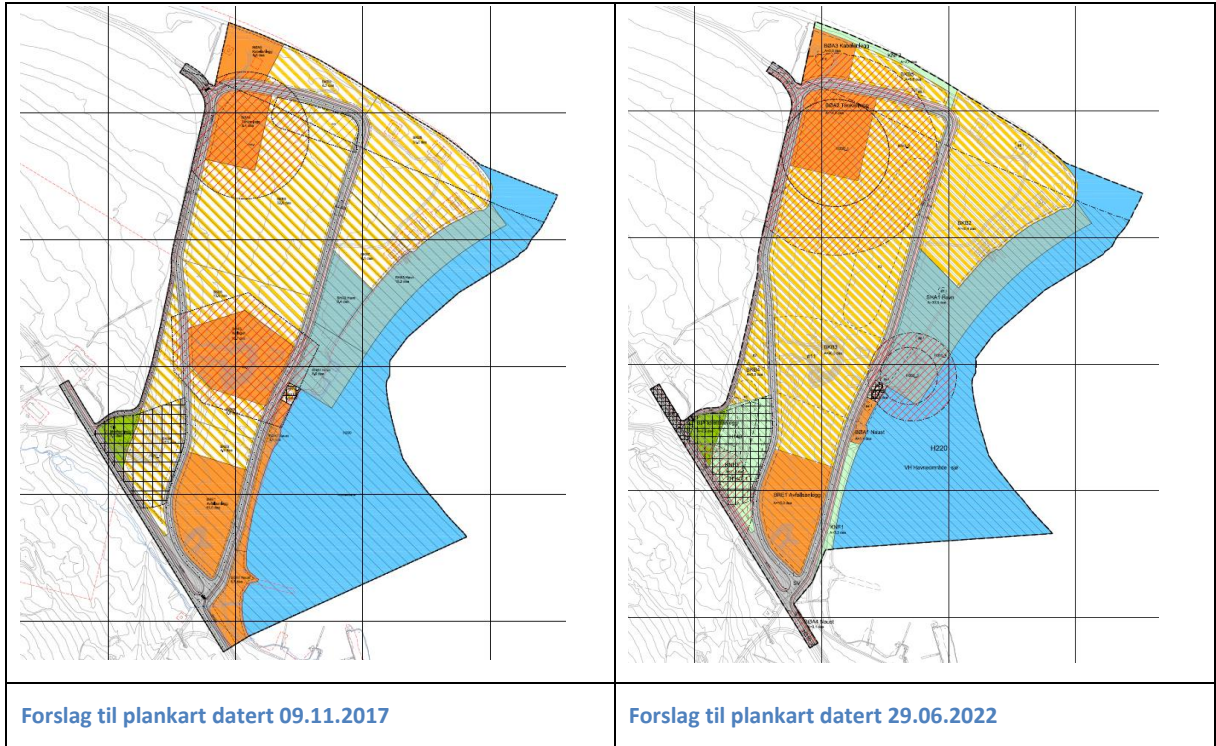
Videre har det i samråd mellom grunneier og forslagsstiller vært arbeidet med å utvikle et endret konsept som grunnlag for planen.

Som en del av dette har det også vært dialog med planmyndigheten.

Overordnet vurderer departementet at konseptet som ligger til grunn for delplanen er hensiktsmessig for å muliggjøre opprydning på Hotellneset og strukturere bruken av arealene, primært til industri og lager, tankanlegg, miljøstasjon, kai og inntauingsområde.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse



Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

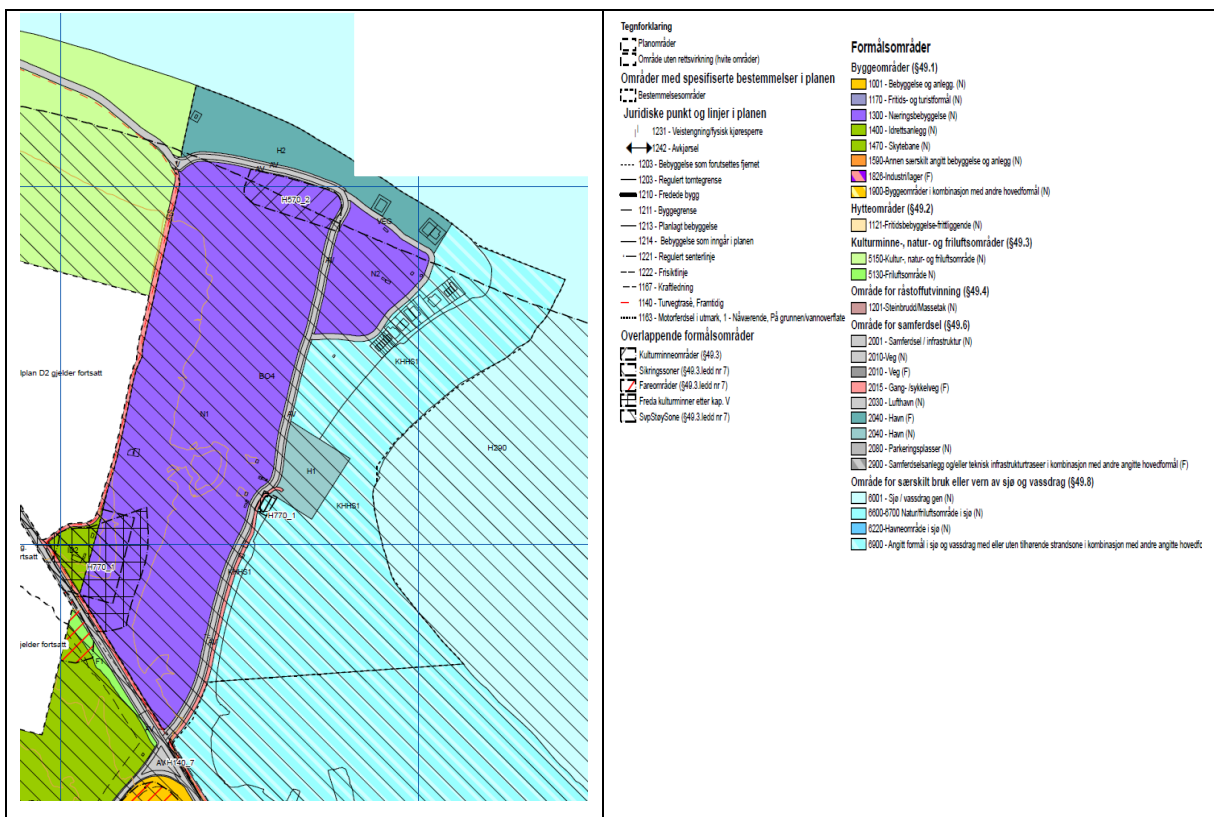
Planbeskrivelse

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Arealplan for Longyearbyen 2016-2026

Det aktuelle området er i arealplanen som ble vedtatt 20.01.17 avsatt til eksisterende og framtidig næringsbebyggelse og havn, samt kombinert havn og havneområde i sjø.

Området er båndlagt med krav om ytterligere detaljering gjennom utarbeidelse av delplan før tillatelse til tiltak eller virksomhet kan gis.



Utsnitt av vedtatt arealplan

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

3.2 Bestemmelser om konsekvensvurderinger

3.2.1 Virkninger av planen, jf sml § 49

Det framgår av sml § 49 femte ledd at planbeskrivelsen skal omfatte en redegjørelse for hvordan hensynet til miljø (herunder naturmiljø, kulturminner og estetikk) og lokalsamfunn (herunder sikkerhet og barns behov) blir ivarettatt. Dersom planen kan få virkninger for miljøet utenfor planområdet, skal redegjørelsen også omfatte dette.

I denne typen plansaker avklares rammene for arbeidet, herunder avklaring av hvilke temaer som er aktuelle og hvordan disse skal utredes, vurderes eller beskrives, i planprogrammet.

I denne saken fastsatte Teknisk utvalg, bl.a. basert på innkomne merknader, revidert planprogram datert 02.11.16 i møte den 15.11.16.

Delplanen her er utarbeidet med bakgrunn i dette.

En oppsummering av planens virkninger, iht planprogrammet, er gitt i avsnitt 0.

3.2.2 Særskilt konsekvensutredning, jf sml § 59

Det framgår av sml § 59 første ledd at tiltakshaveren skal få utarbeidet konsekvensutredning for virksomhet som trenger tillatelse etter loven her og som:

- a) kan få mer enn ubetydelig virkning for naturmiljøet utenfor planområdene, eller
- b) kan få betydelig og langvarig virkning for miljø og samfunn i et planområde.

I denne delplanen, er det gjennom følgende formulering i planbestemmelsene tatt høyde for at det, avhengig av tiltaket, vil kunne komme til å bli stilt krav om særskilt konsekvensutredning:

«Tiltakshaver er selv ansvarlig for å inneha nødvendige tillatelser etter svalbardmiljøloven og annet regelverk. Kopi av slike vedtak legges ved byggesaken til orientering.»

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Selv om Hotellneset strekker seg fra Vestpynten i vest til Adventpynten i øst, knyttes navnet i denne forbindelse til området innenfor Adventpynten.

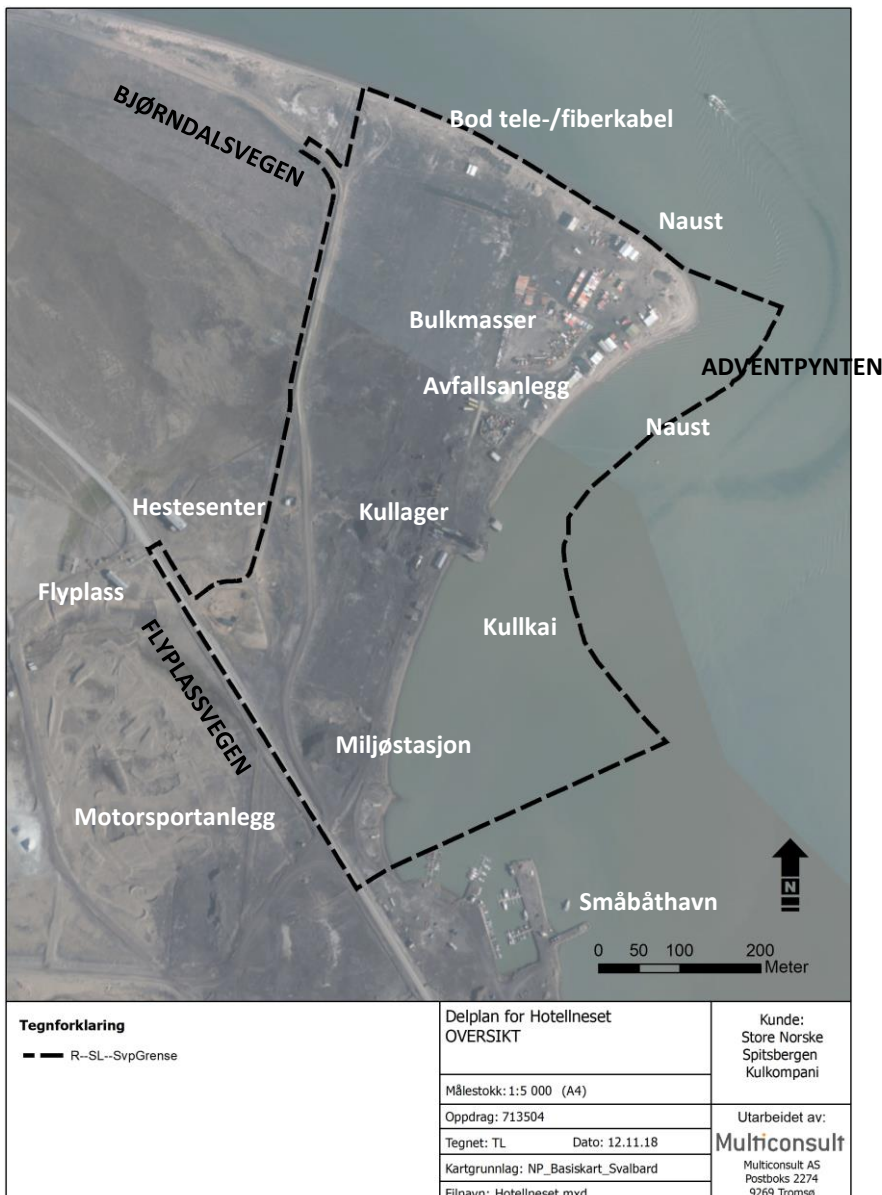
Merk at plangrensen i endelig plankart ikke er den samme som i illustrasjonene nedenfor.

4.1 Eksisterende virksomheter

I tillegg til at det nylig er etablert en ny miljøstasjon benyttes området i dag til mellomlagring og utskipning av kull og avfall, mellomlagring av andre bulkmasser, utelagring av næringsmateriell for entreprenørbedrifter, samt ulike næringsmessige aktiviteter tilknyttet naustområdene.

I tillegg går veien mot Vestpynten og Bjørndalen gjennom området.

I nærområdet til planområdet er det etablert hhv flyplass, hestesenter, motorsportanlegg og småbåthavn.



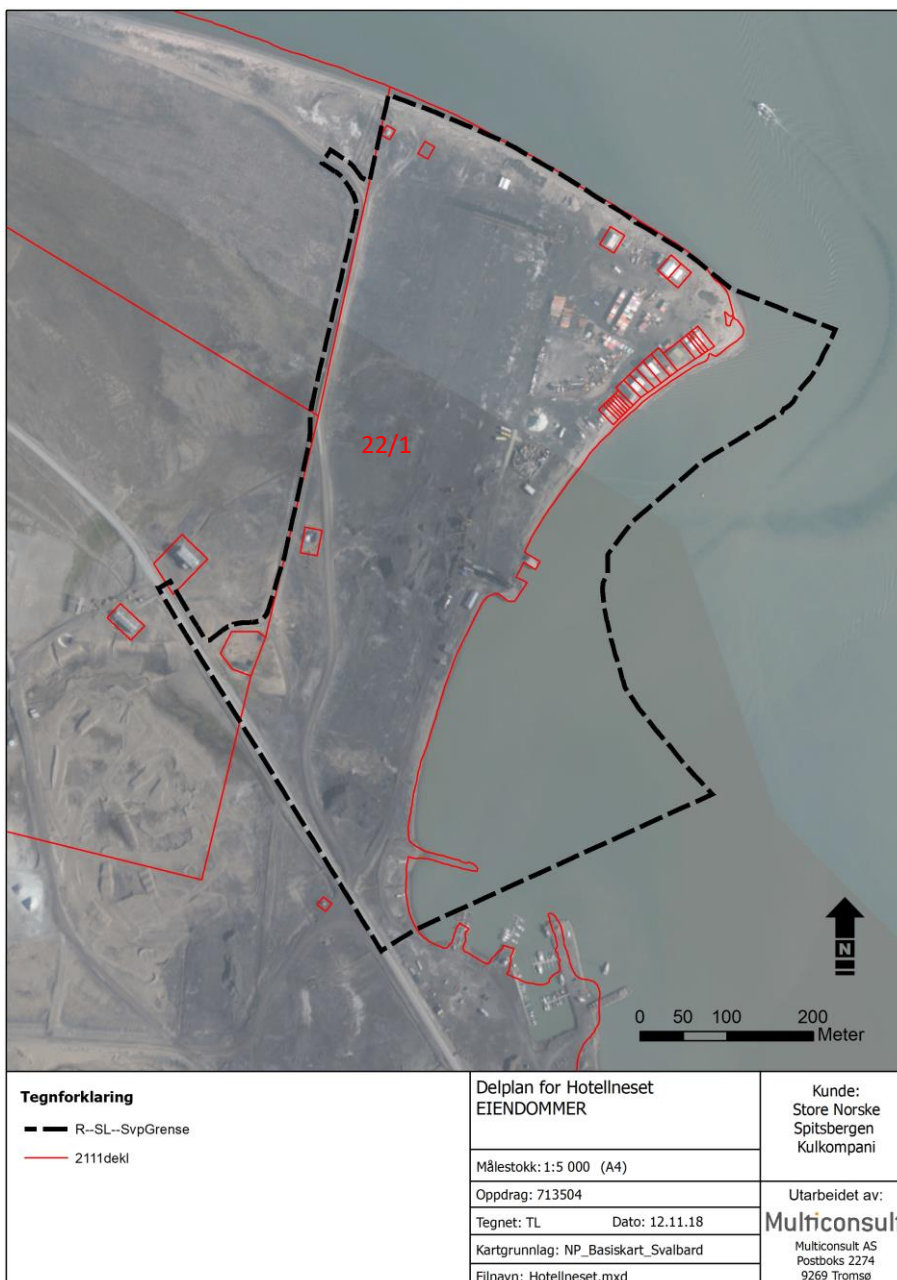
Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

4.2 Eiendomsforhold

Det aktuelle planområdet berører hovedeiendommen 22/1, som eies av staten v/ Nærings- og fiskeridepartementet.

I planområdet er det fradelt tomter med bruksnumrene 470, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555 og 591. Disse er i stor grad bebyggt, med hovedvekt av naust, og har varierende avtaler som grunnlag for tomtebruken.



Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

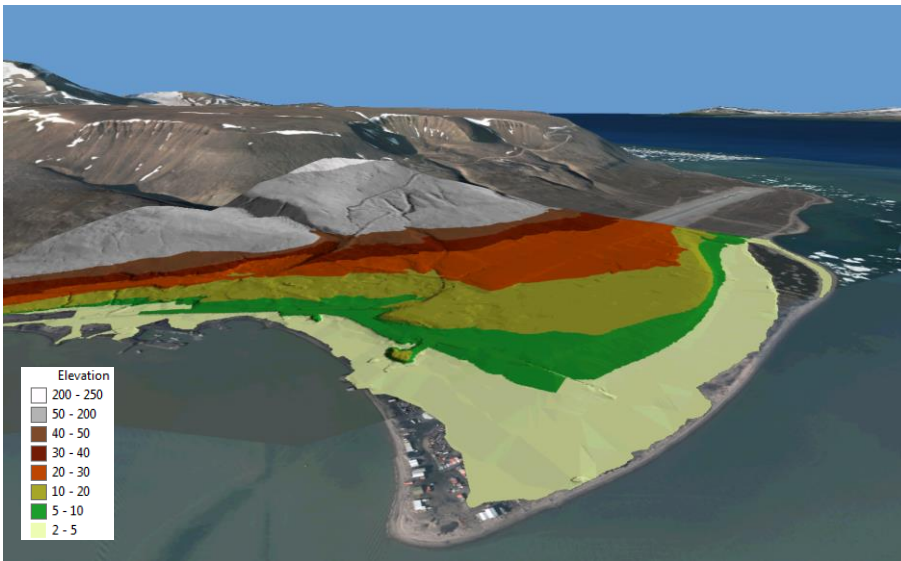
Planbeskrivelse

4.3 Landskap og estetikk

Hotellneset ligger åpent til ved sjøen, og er vidt eksponert mot fjorden og fjellene omkring, samt mot hovedveien mellom flyplassen og sentrum.

Selve neset ligger på en strandflate ved foten av Platåberget.

Modellutsnittet under viser at terrenget i planområdet, med unntak av arealene omkring hestesenteret, ligger lavere enn kote +10.



Terrengmodell drapert med høydelagskart (fargelagt mellom kote +2 og +200)

I tillegg til eksisterende bebyggelse, finnes flere anlegg i planområdet som stikker relativt høyt over terrenget, bl.a. Titankrana og lasteanlegget.

Området er således sterkt preget av eksisterende og tidligere aktiviteter, og vurderes i utgangspunktet å ha en relativt høy tålegrense i forhold til nye tiltak i form av bebyggelse og anlegg.

4.4 Kulturminner

4.4.1 Automatisk fredede kulturminner

I følge Riksantikvarens database Askeladden er det innenfor det aktuelle planområdet registrert 2 automatisk fredede kulturminner, med tilhørende sikringssoner. Dette handler om en kirkegård bestående av flere graver (ID 158513) og en bygning ved Kullkaia; en svenskebrakke fra 1945 (ID 160006).

H770_1: Id 158513 Kirkegård Hotellneset

Dette er den gamle kirkegården på Hotellneset. Kirkegården ble etablert av Arctic Coal Company, og var i bruk inntil Store Norske Spitsbergen Kullkompani anla ny kirkegård i Longyeardalen.

Lokaliteten består av fire registrerte graver som er synlige på overflaten. Gravene fremstår som rektangulære nedsenkninger i bakken med mål på ca. 1,5 x 2 meter. Det understrekes at det kan finnes flere, ikke kjente graver i området som ikke er synlig på overflaten. Kulturminnets sikringssone

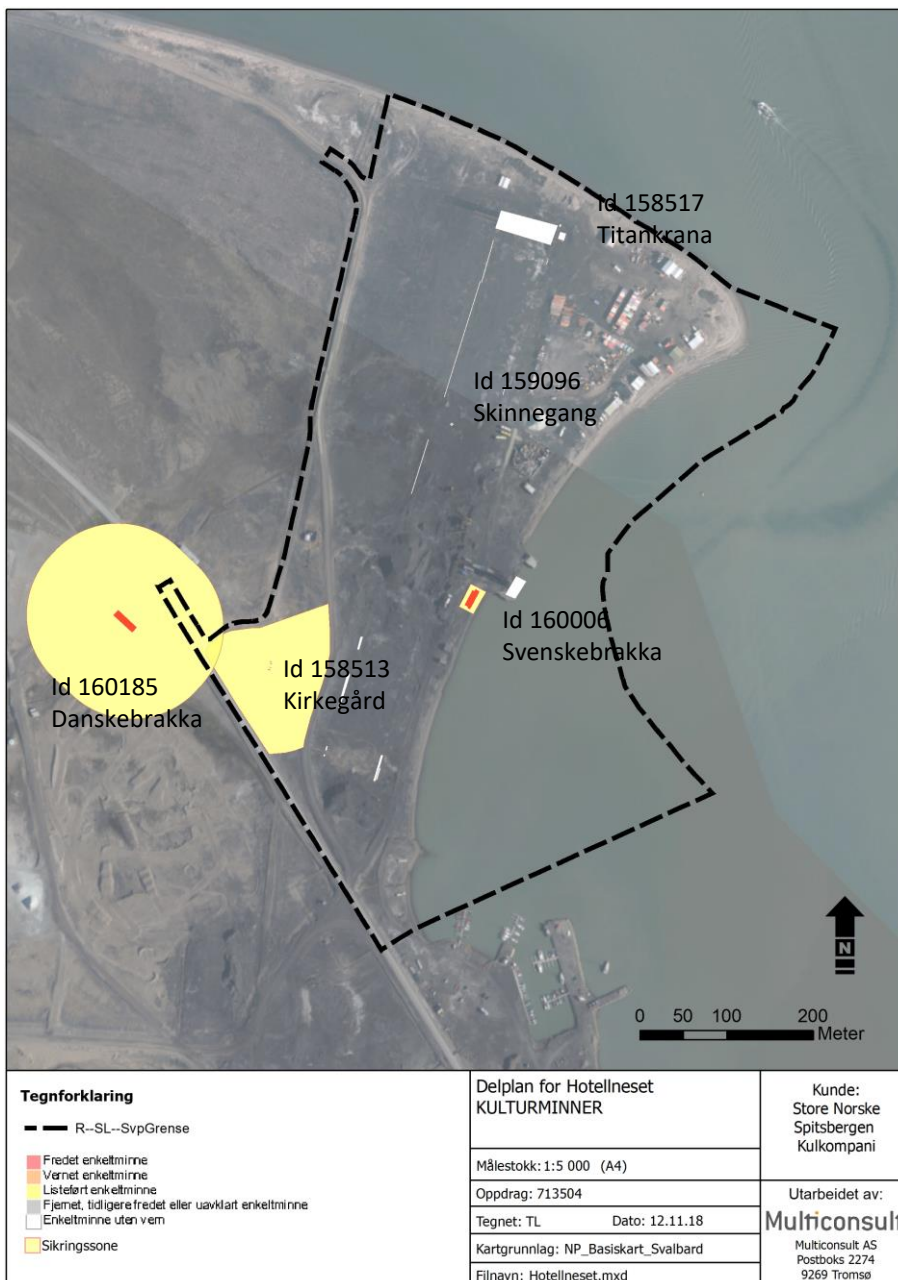
Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

ble endret ved vedtak knyttet til arealplan av 2009. Det er utstrekningen av denne sikringssonen som er utgangspunktet for båndleggingssonen til id 158513 i foreliggende planforslag.

H770_2: Id 160006 Svenskebrakke / Lenhovdabrakke

Dette er en Lenhovdabrakke / svenskebrakke fra 1945. Kulturminnets sikringszone ble endret ved vedtak knyttet til arealplan av 2009. Svenskebrakka / Lenhovdabrakka merkes på plankartet med juridisk linje for fredete bygg, SOSI 1210.



Id 160185 Danskebrakka / Lenhovdabrakke

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Dette er en Lenhovdabrakke fra 1945. Kulturminnet ligger utenfor planområdet, men sikringssonen er delvis innenfor planområdet. Kulturminnets sikringssone avmerkes i plankartet som båndleggingssone H770_3.

4.4.2 **Bevaringsverdige kulturminner**

I tillegg er det registrert flere kulturminner som ikke er fredet. Dette gjelder Titankrana (ID 158517), og rester av skinnegang (ID 159096).

Id 158517 Titankrana

Titankrana er et teknisk-industrielt kulturminne som er ansett å ha høy bevaringsverdi på Svalbard. Dette er restene av en sorteringskran av fagverkskonstruksjon i stål; som ble tatt i bruk i 1953.

Kulturminnet er enestående på Svalbard, og et svært synlig landemerke i Longyearbyen som er velegnet til å formidle byens industrihistorie. Det vurderes som positivt at kulturminnet er sikret vern gjennom planen ved at arealet er avsatt som hensynssone i plankartet, med bestemmelser knyttet til denne.

I samråd med Sysselmannen avsettes en justert sikringssone i plankartet som hensynssone H570_1. Kjørevegen føres dermed omkring kranas fundamenter.

4.4.3 **Marinarkeologi**

Norsk Maritimt Museum gjennomførte i 2012 en kartlegging og vurdering i forbindelse med planlagte kaiutbygging mellom Gammelkaia og Hotellneset. I den forbindelse undersøkte en også området ved Kullkaia:

Kaia er i dårlig forfatning, og det er mulig det skal gjøres forbedringer her. Det ble heller ikke her funnet vrak eller deler av vrak eller annet eldre kulturhistorisk materiale.

Bortsett fra synketømmer og en del fendere ble det ikke observert kulturhistorisk materiale i sjøbunnen ved Kullkaia.

Som svar på en henvendelse fra Multiconsult vedr potensiale for nye funn, oppsummerer Norsk Maritimt Museum slik i brev av 02.05.17:

Reguleringen omfatter sjøområder i Adventfjorden ved Hotellneset. Arealene ligger innenfor et område som er karakterisert som beste havneområde i fjorden. Videre er det tidligere funnet skipsvrak i fjæra her, trolig russisk lodje. Deler av området ble befart i 2012, i forbindelse med registreringer for nytt, større kaianlegg.

Det vil bli nødvendig med befaring av de områdene som ikke ble dekket i 2012, med hensyn til kulturminner under vann. Ved befaring for fiberoptisk kabel fra Hotellneset til Ny Ålesund ble det registrert anomalier som kan være skipsvrak nord for Hotellneset. Norsk Maritimt Museum anbefaler derfor en registrering, i første rekke med sidesøkende sonar, som sist.

Påtreffes det skipskonstruksjoner, ballast eller liknende, kan det bli snakk om utvidete undersøkelser for å tidfeste og eventuelt dokumentere dette nærmere.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

4.5 Naturmiljø

4.5.1 Natur-/vegetasjonstyper

Følgende er hentet fra notatet «Naturtyper» (NINA, 2017):

Det området som NINA er bedt om å vurdere er i første rekke planområdet. (I tillegg kan det bli aktuelt å utvide planområdet til også å omfatte arealer vest for dette. Det berører i så fall lokalitet 34 (markert med oransje på figuren) i den tidligere biologisk mangfold-kartleggingen i Longyearbyen planområde (NINA-Rapport 252).

Arealene innenfor planområdet er svært påvirket av tidligere inngrep og aktiviteter og det er strengt tatt ingen opprinnelig vegetasjon igjen. Vi ser derfor ingen grunn til å gjøre spesielle botaniske tilleggsundersøkelser her.

4.5.2 Fugler

Følgende er hentet fra notatet «Viltverdier» (Bangsund, 2016):

Hekking: Området har lav verdi som hekkeområde for fugl. Kun ærfugl, havelle og snøspurv er bekreftet hekkende i planområdet. Noen par ærfugl og snøspurv hekker i tilknytning til bygninger og andre etablissement i området. Trolig hekker et par havelle årlig i området fra Adventpynten til og med Småbåthavna. Arten er bekreftet rugende en gang i planområdet. Videre er sandlo (et par) og fjæreplytt (et til to par) observert i hekketiden rett vest for planområdet. Unger av begge arter er sett i utkanten av planområdet. Det foreligger flere observasjoner av «eldre» unger av sandlo inne i planområdet.

Næringssøk på land: Arealene på land har tilnærmet ingen verdi som beiteområde for gjess. Dette som følge av manglende vegetering. Likeledes søker snøspurv som hekker i området, stort sett næring på mer vegetert areal utenfor planområdet. Sandlo og fjæreplytt opptre fåtallig og uregelmessig næringssøkende i ytterkanten av planområdet (mot vest) om sommeren.

Næringssøk i strandsonen og landnære sjøområder: Strand og nære sjøområder har til tider gjennom vår og sommer en god del beitende og rastende sjøfugl. Under visse perioder som trolig er betinget av oppblomstring av visse næringsdyr, samt påvirkninger i forhold til vindretning, kan hundrevis av krykkjer og noen polarmåker beite i sjøen nært stranda. Ærfugl raster på stranda fra Adventpynten til Småbåthavna gjennom hele våren, og da spesielt i perioder med vestlige vinder som gir rolig sjø på begge sider av Kullkaia. Videre beiter hunnfugler med unger av ærfugl langs stranda i dette område. Dette gjelder i den tidlige oppvekstperioden (siste del av juni og tidlig juli) for ungene. Teist beiter i sjøen utenfor hele planområdet. I mørketiden når Adventfjorden er isfri, beiter en del teist i tilknytning til kaianlegget. Trolig er det lys fra kaia som tiltrekker seg næringsdyr som teisten igjen beiter på.

4.5.3 Terrestriske pattedyr

Følgende er hentet fra notatet «Viltverdier» (Bangsund, 2016):

Området har ingen viktig funksjon for noen pattedyr. Svalbardrein og fjellrev frekventerer området til alle årstider. Siden det er svært beskjedent med vegetasjon i planområdet, er ikke dette noe viktig beite for svalbardrein. Et fåtall reinsdyr frekventerer (streifer gjennom, og da som oftest i utkanten) planområdet uregelmessig til alle årstider. Fjellrev jakter i området og forårsaker ofte mislykket hekking hos ærfugl som hekker i forbindelse med menneske-skapte konstruksjoner. Ellers, og da spesielt i vinterhalvåret, patruljerer fjellrev ofte i strandsonen på søk etter mat.

4.5.4 Marint miljø

Følgende er hentet fra notatet «Marine naturressurser» (Akvaplan niva, 2017):

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Det marine miljø utenfor Hotellneset er allerede preget av en del menneskelig aktivitet, som kullasting og transport, avfallshåndtering, småbåter fra Longyearbyen småbåthavn (To-takteren), større skip osv. Planområdet i sjø har noe varierende bunnforhold, med fin sand ispedd en del grus, stein og kull. Innholdet av organisk karbon (TOC) og polyaromatiske hydrokarboner (PAH) i sedimentet er høyere enn lengre ut i Adventfjorden, noe som viser at sjøbunnen er påvirket av kullagring og kullasting på Hotellneset. PAH fra kull er imidlertid lite biotilgjengelig, noe som også er bekreftet gjennom utsetting og analyser av passive prøvetakere i planområdet. De passive prøvetakerne måler biotilgjengelig fraksjon av PAH i sjøvann, og denne er lav. Risiko for marine organismer vurderes derfor som lav (Evenset & Rønning 2017).

Det foreligger ikke spesifikke undersøkelser av flora eller fauna innen det avgrensede planområdet, men det er grunn til å tro at den i stor grad er sammenlignbar med faunaen i andre deler av Adventfjorden. På grunn av isdannelse om vinteren er det lite flora og fauna i strandsonen eller fjæresonen i Adventfjorden. Bunndyr-samfunnet i indre del av Adventfjorden har en relativt lav diversitet (Velvin et al. 2006; Wlodarska-Kowalczyk et al. 2007), noe som trolig skyldes at sedimentasjonen i området er høy pga. tilførsler av partikler fra Adventelva.

Flere ulike marine fiskearter forekommer i Adventfjorden, f.eks. ulker (*Myoxocephalus scorpius* og *Gymnocanthus tricuspis*), lodde (*Mallotus villosus*), sild (*Clupea harengus*), skate (*Raja clavata*), torsk (*Gadus morhua*), hyse (*Melanogrammus aeglefinus*) polartorsk (*Boreogadus saida*) og sei (*Pollachius virens*), men planområdet anses ikke å være et spesielt viktig beite- og oppvekstområde for fisk. Det er ingen kjente gyteplasser for fisk i fjorden.

Tidligere fiske med garn har vist at det er en del laks (*Salmo salar*) og sjørøye (*Salvelinus alpinus*) innen planområdet i løpet av sommersesongen (fra juni – november (kortere for sjørøye enn for laks)). Økt aktivitet vil kunne medføre at den anadrome fisken unnviker Hotellneset, men det er ikke grunn til å tro at dette vil ha noen negative konsekvenser for hverken individer eller bestander.

Det forekommer en del sjøfugl innen planområdet, spesielt ærfugl (*Somateria mollissima*).

Området anses imidlertid ikke som spesielt viktig for sjøfugl. I de indre deler av Adventfjorden ligger mudderflater som er viktige for vadefugl, som fjærplytt (*Calidris maritima*), med disse områdene vil ikke berøres av en omregulering ved Hotellneset.

Hvithval (*Delphinapterus leucas*) og storkobbe (*Erignathus barbatus*) forekommer med jevne mellomrom i Adventfjorden, også i planområdet. På grunn av menneskelig aktivitet er det imidlertid grunn til å anta at sjøfugl og marine pattedyr til tider kan skremmes bort fra området.

4.6 Trafikale forhold

Følgende er basert på fastsatt planprogram (Multiconsult, 2016):

4.6.1 Havneanlegg

Innenfor planområdet er etablert et stort kaianlegg, sist utbygd i 2013.

Arealplan for Longyearbyen 2016-2026 legger opp til at det i tillegg kan bli aktuelt med havnerelatert utbygging langs innsiden av Hotellneset. Dette antas å kunne dreie seg om både utfylling i sjø og kaianlegg.

4.6.2 Kjøreveger

Både eksisterende hovedveg mot Vestpynten og Bjørndalen, atkomst til småbåthavna, samt flere internveger berører planområdet.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Arealplan for Longyearbyen 2016-2026 legger opp til omlegging av vegsystemet. Dette handler om omlegging av Bjørndalsveien, etablering av nytt kryss ved Flyplassveien, samt etablering av gang- og sykkelveger.

4.6.3 Gangforbindelser

Det er ingen gangforbindelser i denne delen av Longyearbyen i dag.

Arealplan for Longyearbyen 2016-2026 legger opp til å etablere gang-/sykkelveg, både langs Flyplassveien, ut til Kullkaia og utover Bjørndalsveien.

4.7 Teknisk infrastruktur

Følgende er hentet fra et temanotat (Multiconsult, 2022):

4.7.1 Vannforsyning

Eksisterende vannforsyning fra byen til flyplassen består i all hovedsak av ledning med dimensjon 110 mm som ikke vil ha tilstrekkelig kapasitet til å dekke nye etableringer på Hotellneset. Det ventes at det er behov for stabil vannforsyning til blant annet forbruk, prosess, utvendige brannvannsuttak og evt. sprinklervann.

Planlagt høydebasseng vest for Flyplassveien er tenkt å skulle dekke framtidig behov i området.

Det er lagt 225 mm ledning fra eksisterende 110 mm hovedledning ved Flyplassveien og fram til den nye Miljøstasjonen. Det antas at det vil bli lagt tilsvarende 225 mm ledning også til høydebassenget, og det forventes at det er ønskelig å videreføre den samme dimensjonen ut mot Hotellneset.

4.7.2 Overvann

Det er ikke etablert overvannsnett i området i dag.

4.7.3 Avløpsanlegg

Det er ikke etablert spillvannsnett i området i dag. Bortsett fra en spillvannsledning med utslipp til fjorden fra flyplassen, er nærmeste eksisterende spillvannsutslipp på Sjøskrenten i sentrum av Longyearbyen.

4.7.4 Fjernvarme

Det er ikke etablert fjernvarme til området i dag. Det går en fjernvarmetrase tur/retur Ø125 langs Flyplassveien som forsyner flyplassen. Ledningen ligger på vestsiden av veien og har ifølge opplysninger fra Lokalstyret kapasitet til å betjene en bygningsmasse på ca. 10 000 m².

4.7.5 Kraftforsyning

Dagens 10,5 kV fordelingslinje fra energiverket frem til Hotellneset har en kapasitet på 5-5,5 MW. Belastningen i dag ligger på ca. 1 MW. Linjen går langs Flyplassveien, krysser den og går i trasé med Burmaveien frem til transformatoren lokalisert ved kullverket. Sistnevnte er på 1000 kVA, spenningsystem 400 V TN-C.

4.8 Barn og unge

Følgende er basert på fastsatt planprogram (Multiconsult, 2016):

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Hotellneset har i dag ingen kvaliteter for barn og unge og i så måte vil man heller ikke ta i bruk arealer som blir benyttet av barn og unge.

Utbyggingen av Hotellneset vil imidlertid generere mer trafikk langs Flyplassveien.

Det er i arealplan for Longyearbyen 2016-2026, lagt opp til at gang- og sykkelvei anlegges fra sjøområdet til Hestesenteret, samt gang og sykkelvei ut til Kullkaia. Videre er det lagt opp til at veien fra Hestesenteret langs vestsiden av delplanområdet ut mot Bjørndalen omreguleres til gang- og sykkelvei.

Dette medfører at forholdene for barn og unge, samt øvrige myke trafikanter bedres som følge av en realisering av arealplanen.

4.9 Geoteknikk

Følgende er hentet fra notatet «Områdestabilitet» (Multiconsult, 2017):

Sjøbunnen i nordre del er bratt med helning ca. 1:2. Grunnen består for det meste av løst lagret silt/sand og grus til over 50 m dybde. Sjøbunnen blir gradvis slakere mot sør, men her er det et bløtt leirlag over antatte løst lagrede silt/sand/grus masser.

Stabiliteten innenfor planområdet på Hotellneset er tilfredsstillende. Det er heller ingen risiko for at skred ute i sjøen skal kunne bre seg innover land.

Den bratte sjøbunnen tilsier at det må påregnes stabiliserende tiltak for konstruksjoner og fyllinger i og utenfor strandsonen.

Merk at forholdet til jordskjelv ikke er vurdert, og at dette vil måtte avklares i forbindelse med etterfølgende prosjektering.

4.10 Grunnforurensning

Følgende er hentet fra rapporten «Hotellneset – behov for tiltak i forurensede deler av planområdet» (Akvaplan niva, 2022):

Hotellneset midt – oljeforurensning

Behov for tiltak grunnet miljøtilstand og -risiko

Den innledende miljørisikovurdering indikerer at oljeforurensningen utgjør lav risiko for human helse og lav risiko for spredning til sjøen ved nåværende arealbruk. Det understrekes imidlertid at deler av jorden har konsentrasjoner av hydrokarboner som tilsvarer tilstandsklasse 4-5, og derfor må Sysseimesteren på Svalbard godkjenne at massene kan ligge igjen uten å gjennomføre tiltak.

Tiltak ved terrenngingrep i oljeforurensede masser

I det forurensede område er det ved graving dypere enn 0,5 m risiko for å komme i kontakt med forurensede masser. Iht. forurensningsforskriftens kapittel 2 vil det ved terrenngingrep som går dypere enn 0,5 m være krav om tiltaksplan. Tiltaksplanen må inkludere tiltaksbeskrivelse, samt risikovurdering av selve tiltaket med beskrivelse av avbøtende tiltak. I forbindelse med graving/terrenngingrep anbefales supplerende prøvetaking, for å sikre at eventuell jord som ikke er forurenset sorteres fra før forurensede masser transporteres bort.

Relevante tiltak for de oljeforurensede massene vil avhenge av hvor omfattende terrenngingrepet er. Erfaring fra andre områder der det er gjennomført tiltak for fjerning av oljeforurensning på Svalbard, tilsier at tiltaket trolig vil omfatte oppgraving og deponering på fastlandet. Ved større volum av forurensning kan såkalt landfarming være et aktuelt tiltak. Dette innebærer at de oppgravde masser legges i hauger og tilsettes næringsstoffer for å fremme naturlig nedbryting av mikroorganismer i massene (bioremediering).

Landfarming har tidligere blitt brukt til remediering av oljeforurensede masser i kalde strøk, bl.a. Canada og Grønland [4,5]. Det vil da være mulig å gjenbruke massene som rene masser etter behandling (1-5 år).

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Landfarming krever et godkjent område for lagring og behandling, inklusiv tett dekke og oppsamling/rensning av sigevann, og løpende oppfølging (hver 3.-6. måned).

Kaia og havneområdetTiltak grunnet miljøtilstand og -risiko

Oljeforurensningen rundt prøvepunktene M1 og T1 bør avgrenses før det konkluderes om det er behov for ytterligere miljørisikoanalyse og tiltak. Forurensningen med benzen i og rundt prøvetakingspunkt M5 vurderes ikke å utgjøre risiko for mennesker og miljø ved nåværende arealbruk og det vurderes derfor som lite sannsynlig at denne vil utløse krav om tiltak.

Tiltak ved terrenngrep

Ved terrenngrep skal det utarbeides en tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens kapittel 2. Hvis ikke oljeforurensningen er avgrenset, vil det trolig bli stilt krav om supplerende undersøkelser enten i forkant eller innarbeidet i tiltaksplan. Undersøkelsene må gjennomføres før iverksetting av tiltak.

Relevante tiltak på området vil være oppgraving og deponering eller behandling. Omdisponering av massene på planområdet kan bli aktuell for masser med tilstandsklasse 3. Ved oppgraving av masser i tilstandsklasse 4 og 5 kan mobiliteten endres, hvorpå tilgjengelighet og risiko for spredning kan endres ved evt. omdisponering av massene. Miljømyndighetene vil derfor trolig ikke godkjenne omdisponering av disse massene på planområdet, uten særlige tiltak for stabilisering. Deponering gjøres på fastlandet. Hvis tiltak mot oljeforurensede masser samkjøres for hele planområdet, kan behandling ved landfarming være alternativ for behandling av massene.

Hotellneset nord – to forekomster av begrenset overflatesøl med oljeBehov for tiltak grunnet miljøtilstand og -risiko

Forurensningene vurderes ikke å utgjøre risiko for human helse ved nåværende arealbruk. Ved fremtidig etablering av bygg på de forurensede massene, vurderes forurensningen heller ikke å utgjøre en risiko.

Tiltak ved terrenngrep i forurensede masser

Ved fremtidig terrenngrep må det søkes om gravetillatelse fra Sysselmesteren. Grunnet begrensede mengder av forurenset jord og begrenset risiko for human helse og spredning, er det ikke sikkert at det trengs en tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens kapittel 2. Dette må avklares med Sysselmester i forkant.

Relevante tiltak ved terrenngrep vil være oppgraving av de forurensede massene. De forurensede massene kan leveres ved godkjent deponi på fastlandet, eventuell samkjørt med levering av andre forurensede masser fra planområdet, eller eventuelt fremtidig deponi i Longyearbyen.

Diffus forekomster av forhøyd nivåer av arsen, kvikksølv, benzen og PAHMiljørisiko knyttet til kullmasser med forhøyd innhold av kvikksølv, benzen og PAH

Mobilitet av kvikksølv i kull avhenger av hvordan det er bundet i kullet. Studier av kull har vist at kvikksølv for det meste er bundet i sulfidminerale og adsorbent til organiske materiale i kullet [15]. Kvikksølv i disse fraksjoner vil være lite mobilt, men ved forsuring av massene kan sulfider oppløses og frigjøre kvikksølv. Kull fra Svea viste mellom bufret og syredannende sone [13]. Det er gjort begrensede

undersøkelser av utlekking av kvikksølv fra kull. Studier som er gjort og publisert viser at det generelt er lav mobilitet av kvikksølv fra kull, med mellom 1-13% av opprinnelig innhold som mobiliseres ved eksponering til vann [15,16]. I tillegg viste utlekkingstest fra kull masser fra Svea lav utlekking av kvikksølv, under grenseverdi for inert avfall (avfallsforskriften kap. 9) [15]. Med bakgrunn i disse studier og lite observert utlekking til dypere

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

masser fra kvikksølv forekomster i kullmasser på Hotellneset, vurderes risiko for spredning av kvikksølv å være lav.

Forhøyd konsentrasjoner av PAH på planområdet tilsvarer moderat miljøtilstand. PAH er sterkt bundet i kull og er derfor lite biotilgjengelig. Risiko for utlekking av PAH vurderes derfor som lav. Eventuell spredning vil skje med kull-partikler og ettersom PAH er lite biotilgjengelig i forhold til dem som finnes i olje, vil heller ikke støvspredding representere noen høy risiko.

Også benzen som er naturlig forekommende i kull er sterkt bundet og lite biotilgjengelig. Kull blir brukt til utvinning av benzen for industrielle formål, men dette krever varmekilde (destillering) eller ekstraksjonsmidler [11]. Analyselaboratoriet slet også med å ekstrahere benzen i en del av prøvene fra planområdet (grå fargelegging i Tabell 1) ved undersøkelsene i 2021, og dette kan være tegn på at det var behov for sterkere ekstraksjonsmiddel. Da benzen som forekommer naturlig i kull er lite mobilt og biotilgjengelig, vurderes benzen å utgjøre lav risiko for human helse og spredning på planområdet.

Forurensning og spredning av PFAS på HotellnesetBehov for tiltak

Det er behov for tiltak¹ på det tidligere brannøvingsfeltet for å begrense spredning av PFAS/PFOS over planområdet Hotellneset og til sjøen. På grunnlag av PFOS-konsentrasjoner i massene på planområdet og estimert total mengde i overflatemassene, samt kost-nytte vurderinger er vår konklusjon at det ikke vil være formålstjenlig å gjennomføre tiltak mot PFAS/PFOS på planområdet.

Håndtering ved graving i masser på Hotellneset

Foruten i området ved BKB4, vurderes det som lite sannsynlig at miljømyndighetene vil kreve at det utarbeides en full tiltaksplan for graving i masser på Hotellneset.. Det kan imidlertid hende at det må søkes om tillatelse for omdisponering av massene når normverdien for PFOS endres.

¹ Ifølge SNSK er tiltaksplan oversendt, og pålegg vil komme slik at håndteringen av kilden etter planen skal skje sommeren 2023.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse



Kart over Hotellneset med angivelse av forurensede områder og vurdert behov for tiltaksplan eller søknad om gravetillatelse ved terrenginngrep (APN, 2022)

4.11 Støvnedfall

Følgende er hentet fra rapporten «Støv fra transport, lagring og lasting av kull på Hotellneset 2016» (SNSK, 2017):

Som et ledd i selskapets oppfølging av vilkår i Miljødirektoratets tillatelse, av 24. mars 2015, for Gruve 7 og Hotellneset er det foretatt støvnedfallmålinger og gjort vurderinger av potensielle konsekvenser av støv fra kulltippen for nåværende og fremtidige aktiviteter og anlegg på Hotellneset.

(..)

Store Norske Spitsbergen Grubekompani AS lagrer kull fra Gruve 7 på Hotellneset i påvente av utskipning. Logistikken kan deles i fire operasjoner:

1. *Kullet kjøres til Hotellneset med lastebiler, hvor det pr i dag tippes ut på lagerområder på ca 4 daa.*

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

2. Kullene blir lagret fra noen dager opptil ca 6 måneder mellom utskipningene samt på mellomlager til Energiverket i Longyearbyen. Vanligvis kan det være et lager opptil 30.000 tonn til utskiping og 5.000 tonn til energiverket.
3. Ved utskipning løftes kullet med hjullaster fra tippen og over i fyllkassene på lasteanlegget som tar kullet til båt.
4. Det mobile lasteanlegget tar kullet videre fra fyllkasse via transportbelte og en chute som kan dreies for spredning i skipenes lasterom.

Spredning av kullstøv fordeler seg ulikt over de fire operasjonene. Spredning varierer svært mye etter klimatiske faktorer som vindretning, vindstyrke, nedbør, luftfuktighet og temperatur. I tillegg kan ulik håndtering medføre noe variasjon. Erfaringer viser at håndtering, og særlig lasting, av kull etter perioder med kaldt tørt vær gir mye støvspredning.

Videre vil trafikk på områder hvor det ligger tørt kullstøv medføre spredning. Effekten vil dermed være påvirket av generelt aktivitetsnivå.

I tillegg til støv fra transport, lagring og lasting av kull vil det i området også være et varierende bakgrunnsnivå av naturlig støvspredning, samt spredning fra andre kilder f.eks. annen trafikk på veien. Bakgrunnsnivået vil på samme måte som kullstøvspredning variere med klimatiske forhold. Sandstormer som forekommer stort sett årlig på ettersommeren/høsten medfører i tillegg betydelige støvhendelser som tilhører det naturlige bakgrunnsnivået.

Målingene nedenfor gir også grunnlag for noen vurderinger av bakgrunnsnivåer, både kontinuerlig og som følge av sandstormer.

Målingene og vurderingene i denne rapporten er innrettet mot nedfallstøv hvor partiklene har en diameter mellom 300 og 75 μm . Dette er den fraksjonen som ikke holder seg svevende over lengre tid, men vil falle ned på bakken.

Det er også gjort noen vurderinger om svevestøv, men dette inngår ikke i målingene. Svevestøv er støv som holder seg i lufta over lengre tid, og som har partikkelstørrelse mindre enn 50-75 μm . I forbindelse med svevestøv brukes ofte PM10 og PM2,5 for målinger, beregninger og grenseverdier for partikulært stoff i luft (hhv 10 mm og 2,5 mm partikkelstørrelse).



Målepunkter 1-5 for støvnedfallsmålinger på Hotellneset i perioden mai – desember 2016

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Støvnedfall

Støvnedfallsmålingene på Hotellneset i perioden mai – desember 2016 viser en variasjon fra 0,09 til 64,6 g/m² totalt støvnedfall (tabell 1). Av de 15 prøvene er 12 prøver klart under 5 g/m², dvs «LAVT» etter NILUs skala for vurdering av støvnedfall.

Prøvepunkt 4 (ca 110 m fra kulltippen og lasteanlegget) gav i prøvetakingen under kullasting 7,41 g/m², «moderat» på NILUs skala. Høyest nivå var det på prøvepunkt 5 (ca 60m fra tippen og 40 meter fra lasteanlegg) i prøvetakingen under kullasting med 64,6 g/m² «meget høyt» etter NILUs skala. Samme målepunkt gav også et resultat på 14,0 g/m², HØYT på NILUs skala, i prøvetakingen under sandstormen i november.

Samlede resultater fra støvnedfallsmålinger på Hotellneset i perioden mai – desember 2016. Totalt støvnedfall er merket i den gule kolonnen. Overvekt av hhv mineralsk og organisk innhold er merket med brune og grønne ruter.

Type måling	Periode	Lokalitet	verdier justert 30 døgn	g/m ²			Andel %		Start dato	Slutt dato
				total	Min.	Org.	%min.	%org.		
Ordinær 30 dager	A	1	Ja	0,09	0,06	0,03	70 %	30 %	09.mai.16	10.jun.16
Ordinær 30 dager	A	2	Ja	1,01	0,32	0,69	32 %	68 %	09.mai.16	10.jun.16
Ordinær 30 dager	A	3	Ja	0,28	0,22	0,06	78 %	22 %	09.mai.16	10.jun.16
Ordinær 30 dager	B	2	Ja	0,10	0,06	0,04	57 %	43 %	22.aug.16	23.sep.16
Ordinær 30 dager	B	3	Ja	1,02	0,21	0,81	21 %	79 %	22.aug.16	23.sep.16
Ordinær 30 dager	B	4	Ja	1,14	0,24	0,90	21 %	79 %	22.aug.16	23.sep.16
Ordinær 30 dager	C	2	Ja	0,70	0,29	0,41	41 %	59 %	14.okt.16	15.nov.16
Ordinær 30 dager	C	3	Ja	0,32	0,16	0,16	50 %	50 %	14.okt.16	15.nov.16
Ordinær 30 dager	C	4	Ja	0,72	0,20	0,52	28 %	72 %	14.okt.16	15.nov.16
Sandstorm ca 36 t	D	3	Nei	0,57	0,39	0,18	68 %	32 %	28.nov.16	30.nov.16
Sandstorm ca 36 t	D	4	Nei	2,77	1,19	1,58	43 %	57 %	28.nov.16	30.nov.16
Sandstorm ca 36 t	D	5	Nei	14,0	8,75	5,28	62 %	38 %	28.nov.16	30.nov.16
Kullasting ca 48 t	E	3	Nei	2,69	0,79	1,90	29 %	71 %	11.des.16	13.des.16
Kullasting ca 48 t	E	4	Nei	7,41	0,66	6,75	9 %	91 %	11.des.16	13.des.16
Kullasting ca 48 t	E	5	Nei	64,6	12,5	52,1	19 %	81 %	11.des.16	13.des.16

Samlet sett viser prøvene at det i det naturlige bakgrunnsnivået av støv, samt sandstormer, er overvekt av mineralsk innhold i støvet, mens kullstøvet har overvekt av organisk innhold. Prøve A2 avviker fra dette, med overvekt av organisk innhold i en prøve som likevel er lite påvirket av kullstøv. I denne prøven ble det observert ved innhenting at det var et betydelig innhold av vegetabilisk materiale, trolig blåst inn fra gress og mose i nærheten i en relativt tørr periode. Prøvene A1, A3 og B2 indikerer at det naturlige bakgrunnsnivået kan ligge i området 0,09-0,28, mens man under sandstormer kan ha naturlige nivåer som ville være klassifisert som HØYT på NILUS skala. De tre prøvene under sandstormen viser videre at slike naturlige hendelser gir stor variasjon i de målte nivåene. Prøve D5 med 14,0 g/m² viser med det høye mineralske innholdet at det trolig er sand som er samlet, og i mye større omfang enn i prøve D3 som også har høyt mineralsk innhold men bare 0,57 g/m². Denne store variasjonen kan trolig tilskrives turbulens ved målepunkt 5 som sto ca 20 meter i le for deler av lasteanlegget som sto parkert, mens målepunkt 3 var i åpent lende.

Diskusjon

(..) Målingene dokumenterer at støvinnivået, under de vanlige daglige forhold med transport, lastebiltipping og lagring på Hotellneset, er «LAVT» etter NILUs skala (under 5 g/m² på 30 dager). Høyeste måling i en ordinær måleperiode var 1,14 g/m² på 30 dager.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Målepunktene i måleserien er valgt ut fra antatt størst påvirkning mht fremherskende vindretning. Det er derfor ikke målt sør for kulltippen. Det er imidlertid ingen grunn til å tro at det vil være høyere støvnedfall på sørsiden enn det er målt i sektoren nordvest til nordøst for kulltippen. Både målinger sammenholdt med vinddata og observasjoner av snødekket indikerer at støvnedfallet vil være lavere på sørsiden enn på nordsiden.

(..) Heller ikke under lastingen er det målt støvnedfall på sørsiden. Imidlertid indikerer dokumenterte vindretninger at spredninger vil være betydelig mindre på sørsiden av tippen og lasteanlegget. Dette er også bekreftet av visuelle observasjoner av snødekket både under lastingen som ble målt i desember 2016 og senere lasteoperasjoner.

(..) Store Norske er gjennom vilkår i Miljødirektoratets tillatelse pålagt å begrense utslippene av kullstøv fra transport, omlasting og lagring av kull mest mulig. Og man skal fortløpende vurdere mulighetene for ytterligere utslippsreduksjoner, herunder tiltak for å begrense støvutslippene under spesielt ugunstige værforhold.

Som rapporten viser er støvutslipp av betydning begrenset til noen få døgn i året med lasting under kaldt og tørt vær. Store Norske vil i tiden framover vurdere ulike tiltak knyttet til støvspreidningen under lasting i tørt kaldt vær, bl.a:

- Ytterligere skjerming/innbygging av fyllkasse på lasteanlegg
- Tilpasninger i bruken av lasteanleggets chute som sprer kullet fra lasteanlegget inn i skipenes lasterom
- Bruk av støvdempende væske på ulike deler av prosessen
- Styling av skipning til perioder med mer gunstige værforhold

Innbygging av kullageret har tidligere vært diskutert, men anses nå som mindre aktuelt, bl.a. basert på målingenes dokumentasjon av at hovedproblemet er knyttet til noen få dager i året med lasting i tørt kaldt vær.

Merk at planen legger til grunn at dagens kullager avvikles som en del av beslutningen om å fase ut kullkraftverket.

4.12 Økt havnivå og stormflo

Følgende er hentet fra notatet «Endring i vannstands nivå» (Rambøll, 2013):

Maksimal stormflo øker med ca 30 cm fram til år 2100, og legges til grunn for planeringshøyde for fylling og bebyggelse. Stormflo i Longyearbyen i 2100 blir 280- 43=137 cm (+1,4 m) over dagens landkartnull i Longyearbyen. Til sammenlikning ligger dagens utfylte landareal 1,80 til 2,30 m over landkartnull.

Lavest golvnivå i bygninger bør ligge ca 1,0 meter høyere enn maksimal stormflo, dvs. høyere enn kote +2,4 meter.

Utvendige høyder tilpasses dette, men bruksareal bør ligge minst 0,4 m høyere enn maksimal stormflo, det vil si høyere enn kote +1,8.

Gang- og sykkelveg kan legges lavere, men anbefales holdt i høyde kote + 1,8 m, for å unngå at arealet flommer over.

4.13 Bølgepåkjenning

Basert på notatet «Beregning av bølgeforhold» (DHI, 2016) har Multiconsult v/ Marin avdeling oppsummert følgende:

Ifølge nevnte notat er området bak Hotellneset (sørøst for neset) godt skjermet for bølgene som kommer innover Adventfjorden. De største bølgene i området oppstår ved sterk vind fra sørøst. Bølgetilstand med 100

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

års returperiode har signifikant bølgehøyde mellom 0.8 og 1 m og en topp-periode under 3 s. Det forventes lite erosjon gitt en slik bølgetilstand.

Nordsiden av Hotellneset derimot er utsatt for større bølger 100 års returperiode med signifikant bølgehøyde på opp til 2 m og topp-perioder på opp til 17 s, som gir større påkjenning på strukturer og risiko for erosjon.

4.14 Brann- og eksplosjonsfare

4.14.1 Kullager

Multiconsult v/ Spesialrådgivning har oppsummert følgende:

Jamfør veiledning til TEK10 § 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk vil en avstand på 25 meter være tilstrekkelig for å hindre brannsmitte mellom byggverk med høy fare for brannspredning, eksempelvis fra trelastlager til nærmeste annet byggverk. Dette vil være sammenlignbart i dette tilfellet, så vi anbefaler at det er en avstand på minst 25 meter fra kullager til annet byggverk. Det vil være uavhengig om lageret er innebygd eller åpent.

4.14.2 Tankanlegg

Følgende er konkludert i rapporten «Risikoanalyse – etablering av tankanlegg» (Safetec, 2022):

I forbindelse med en planlagt etablering av lagertanker for drivstoff (Jet A-1, bensin og diesel) på Hotellneset ved Longyearbyen har Safetec gjennomført en risikoanalyse for å identifisere faresoner for å gi nødvendig beslutningsgrunnlag for tillatt arealbruk. Analysen er gjort i samsvar med forskrift om håndtering av farlig stoff §16 og risikokonturene er etablert i samsvar med Retningslinjer for kvantitative risikovurderinger for anlegg som håndterer farlig stoff (Ref. 1).

De viktigste funnene er:

- Hensynssonen er begrenset til området rundt tankene og losseoperasjonen da lekkasjer fra rørledning er antatt å komme ut ved kai siden rørledningen er dobbeltvegget.
- Det er bensinlekkasjer som definerer utbredelsen av sonen da diesel har mye lavere tennsannsynlighet grunnet svært lav avdampingsrate.
- Den indre sonen rundt tankanlegget strekker seg inntil 50 meter ut fra vollen rundt tankene.
- Ved kaianlegget strekker faresonen seg inntil 50 meter inn på land.

De viktigste momentene som påvirker usikkerheten er:

- Sannsynligheten for utslipp under lossing med lasteslanger er veldig usikker. PLOFAM anbefaler en skaleringsfaktor på 20 sammenlignet med lastearmer, og det er dette som er brukt her. Videre er det ingen store lekkasjer ved lasteoperasjoner i datagrunnlaget til PLOFAM. Det er mulig at sannsynligheten for brudd ved lasting er betydelig lavere enn det som er brukt i risikoanalysen.
- Sannsynligheten for tankbrudd og konsekvensene ved tankbrudd er veldig usikre. I denne risikoanalysen er kun gradvis utslipp av alt innhold fra innløp eller utløp modellert, ikke rask kollaps av tank som medfører et veldig stort momentant utslipp. Grunnet bunding vil konsekvensene av momentant utslipp og sakte utslipp være likere enn om det ikke var installert bunding.
- Konsekvensene ved bruk av Phast ansees å være relativt konservative. Ved utslipp fra rør tilkoblet tankene i bundingen vil jetten treffe en nabo-tank som bremser momentet fra jetten. Videre vil tankene skygge for en del stråling mot området utenfor bundingen. For utslipp ved lossing gir Phast at utslippet får en veldig høy hastighet til tross for en relativt lav pumperate sammenlignet med rørdiameteren.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

- For scenario som ikke er tankbrudd antas det relativt rask tid til isolering. Dette har ikke veldig stor påvirkning på resultatene da det i stor grad bestemmes av strålingen fra brannen som ikke blir høyere senere i forløpet.



Hensynssoner for planlagt tankanlegg (Safetec, 2022)

RESTRIKSJONER FOR ETABLERING AV NYE TILTAK	I YTRE SONE	I MIDTRE SONE	I INDRE SONE*
Skole, barnehage, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner.	X	X	X
Hotell, kjøpesenter og store publikumsarenaer	X	X	X
Boliger		X	X
Tiltak for bruk av den allmenne befolkningen, herunder butikker, mindre overnattingssteder og offentlig ferdsel.		X	X
Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet.			X
Offentlig vei, jernbane, kai og lignende			X

* Indre sone er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Kun kortvarig forbi-passering for tredjeperson (turveier etc.).

Restriksjoner i sonene rundt virksomheten med utgangspunkt i risikokonturer. (Safetec, 2022)

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Det vil være Indre og midtre sone som er relevant for arbeidet med foreliggende plan. Disse sonene legges til grunn for plankart og bestemmelser, se videre omtale i neste kapittel.

4.15 Flysikkerhet

Planområdet ligger øst for Svalbard lufthavn, ca 300 meter fra enden av rullebanen.

Som for andre flyplasser er det utarbeidet en restriksjonsplan som skal tilrettelegge for flysikkerhet ved:

- å sikre et hinderfritt luftrom for inn- og utflyging
- at signalene fra radionavigasjonsutstyret ikke forstyrres av omgivelsene
- å sikre at flyplassbelysningens funksjoner ikke påvirkes negativt av farlige og villedende lys
- at omgivelsene ikke påfører rullebanen vindskjær og turbulens
- å sikre redusert hyppighet av kollisjon mellom fugler og fly
- å sikre at modellfly og droner/UAV ikke benyttes innenfor en sikkerhetsmessig forsvarlig avstand fra flyplassen

Så lenge delplanen kun legger tilrette for bebyggelse, anlegg og innretninger med en høyde på opptil kote +16 er det hverken behov for nærmere avklaringer knyttet til hinderfrihet, radioteknikk eller turbulens.

Dersom planlagte høyde overskrider kote +16 på land og/eller kote +17 på sjø, inntrekr krav til dokumentasjon, avklaringer og godkjenninger i tråd med restriksjonsplanen.

4.16 Skredfare

Skredfarekartlegging datert 12.12.2016 viser at en liten del av planområdet i sørvest berøres av faresone med angitt nominell sannsynlighet 1/5000. Det vil si at det ikke vil kunne tillates bygg i sikkerhetsklasse S3 innenfor denne sonen.

Nevnte skredsone slår ut i delområde BIA, hvor muligheten for utbygging allerede er begrenset av båndleggingssone H770_1.

I samråd med Longyearbyen lokalstyret avsettes slike hensynssoner i plankartet, med bestemmelser om at det ikke tillates bygg i sikkerhetsklasse S3 innenfor disse.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

5 MULIG UTVIKLING AV OMRÅDET

Forslagsstiller ønsker at det legges til rette for utvikling av Hotellneset til et attraktivt industriområde, som både skal gi plass og utviklingsmuligheter for eksisterende virksomheter, samt gi plass for nye etableringer.

Dette vil muliggjøre opprydning på Hotellneset og strukturere bruken av arealene, primært til industri og lager, tankanlegg, miljøstasjon, kai og inntauingsområde.

Selv om det er god tilgang på ledige arealer er det viktig å husholdere og prioritere områdene, med en målsetting om å samle beslektede aktiviteter med likt behov for offentlig infrastruktur (vei, vann, nærhet til kai, etc), og skjerming, sikkerhet og hygiene.

Den prinsipielle og overordnede arealbruken må således hensynta verneområder og restriksjoner, samt tilpasses naturgitte forutsetninger som grunnforhold, topografi, sjøbunnsdybder og rolighet.

Som grunnlag for utforming av delplanen er det utarbeidet et konsept, som viser prinsipper for en mulig utvikling.

I det foreliggende konseptet er vist 20 nye bygninger på i alt 23.000 m², ekskl Miljøstasjonen.



En mulig utbygging av området iht foreliggende konsept, sett mot vest.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

I konseptet fokuseres følgende funksjoner:

- Miljøstasjon
- Driftsbygg for LL
- Industri og lager
- Eksisterende og framtidige kaier
- Tankanlegg
- Mellomlager av masser
- Inntauingstomt for LL
- Containerlagring

Bebyggelsen er plassert med minimum 4 meter avstand fra veganlegg og minimum 8 meter avstand fra annen bebyggelse.

Veganlegg har en bredde på 5 meter og svingradius på 12 meter.

Parkeringsareal er beregnet etter følgende parkeringsbehov; 1. plass pr 100m² bebyggelse + manøvreringsareal. Dette gjelder ikke parkeringsplasser ved miljøstasjonen.

Det er foreløpig uvisst hvor mange parkeringsplasser som er tiltenkt miljøstasjonen.

I området innenfor regulert faresone knyttet til tankanlegg er det tegnet inn et containerområde, en inntauingspark og område for massedeponi.

Det er satt av areal til utelagring rundt bebyggelse.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

6 BESKRIVELSE AV PLANEN

6.1 Hovedgrep/tilnærming

I tråd med overordnede politiske vedtak skal Hotellneset utvikles til et område for etablering av tyngre næring, industri og lager, herunder ulike former for sjøretta transport- og logistikkvirksomhet.

Planen legger i stor grad til rette for en utvikling som beskrevet i kapittel 5.

For å ta høyde for en situasjon der skissert utvikling ikke kommer til realisering eller det blir behov for å gjøre endringer i deler av konseptet, har det i utgangspunktet vært ønskelig å gjøre planen tilstrekkelig robust.

Dette innebærer at mens mer konkrete funksjoner som avfallsanlegg, tankanlegg og havneområde avsettes på øremerkede arealer, åpnes i øvrige områder for en relativt fleksibel utbygging, både mtp arealbruk og utforming.

I tillegg til kulturminnefaglige hensyn, er det i stor grad sikkerhetsmessige hensyn som har vært dimensjonerende for hvilke områder som kan bebygges, og hvordan.

Behovet for fleksibilitet har også medført at planen legger opp til stor grad av midlertidighet, både med tanke på funksjon og utforming.

Og at det i deler av planområdet tillates etablering av enklere bebyggelse, så som rubb-/plasthaller.

6.1.1 Justering av planområdet

Ved planoppstart var delplanområdet avgrenset i tråd med området som var båndlagt med plankrav i forslag til arealplan for Longyearbyen.

I planprogrammet ble det imidlertid presisert at denne avgrensningen var foreløpig, og at endelig avgrensning ville avklares i den videre prosessen.

Underveis i planarbeidet ble det aktualisert å utvide planområdet, både omkring hestesenteret og vest for småbåthavna.

Mens førstnevnte handlet om å legge til rette for skissert etablering, ev reetablering, av naust mellom Kullkaia og småbåthavna, var sistnevnte begrunnet i et ønske om å inkludere gangvegen som var nedfelt i arealplanen.

Litt seinere i prosessen er det blitt naturlig å tilpasse planområdet til D60, som ble vedtatt 18.01.2022.

6.1.2 Bebyggelsesstruktur

Som det framgår bidrar hovedvegene i området til å dele det opp i flere større felt.

I feltet nord for Miljøstasjonen legges i utkast til tomtestruktur til rette for en kombinasjon av større og mindre virksomheter med avgrenset behov, både med tanke på bebyggelse og utearealer.

På arealene langs sjøen og sør for kullageret legges det opp til virksomheter med behov for mer plass, både i form av større bebyggelse og utearealer.

Felles for alle områdene er at planen legger opp til at all bebyggelse orienteres iht vegnett i området, med kortsiden eller langsiden langs veg.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Videre tydeliggjøres i delplanen framtidige vegløsninger i området, også gjennom å forbedre krysset med Flyplassveien.

Ved å tilrettelegge for separate gang- og sykkelveger langs vegnettet, forbedres også forholdene for gående og syklende vesentlig ifht dagens situasjon.

6.1.3 Estetikk og utforming

Bebyggelse og anlegg skal utføres slik at det får en god utforming i samsvar med sin funksjon.

Bebyggelse og anlegg skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til funksjon.

Bebyggelsen skal som nevnt være strukturert langs vegnettet.

Dersom byggets hovedvolum har saltak krever planen at møneretningen følger vegen. Dette for å bevare visuell orden i byggeområdet og gi bebyggelsen en ensartet orientering, samt unngå det uryddige inntrykk av bebyggelse med kryssende møneretninger.

Bebyggelsen skal primært være utført i faste materialer, med ytre kledning av metall og/eller treverk.

Den kan oppføres med flatt, skrått eller saltak, med begrenset helning.

Selv om det er ønskelig med mest mulig permanent og solid bebyggelse, tillates etablering av rubbhaller, plasthaller o.l. i deler av området.

Planen legger videre opp til at brakker og containere skal kunne lagres i ordnede former på egnede arealer, knyttet til lager- og logistikkvirksomhet. I illustrasjonsplanen er antydning slik lagring på flere steder, både innenfor BKB2, BKB3 og SHA.

Utover dette videreføres etablert praksis om at utendørs lagring av materialer og utstyr krever særskilt tillatelse fra Longyearbyen lokalstyre.

6.1.4 Belysning

I tråd med gjeldende føringer i arealplan for Longyearbyen, legger planen opp til at belysning skal være i tråd med en overordnet belysningsstrategi for området.

6.1.5 Fargesetting

I tråd med etablert praksis legger planen på samme måte opp til at framtidig bebyggelse skal fargesettes i tråd med godkjent fargeplan.

6.1.6 Skilt og reklame

Og likeledes skal skilt og reklame på framtidig bebyggelse utformes og plasseres i samsvar med føringer om estetikk og fargebruk.

6.2 Planlagt arealbruk

Planområdet er disponert til følgende formål/funksjoner:

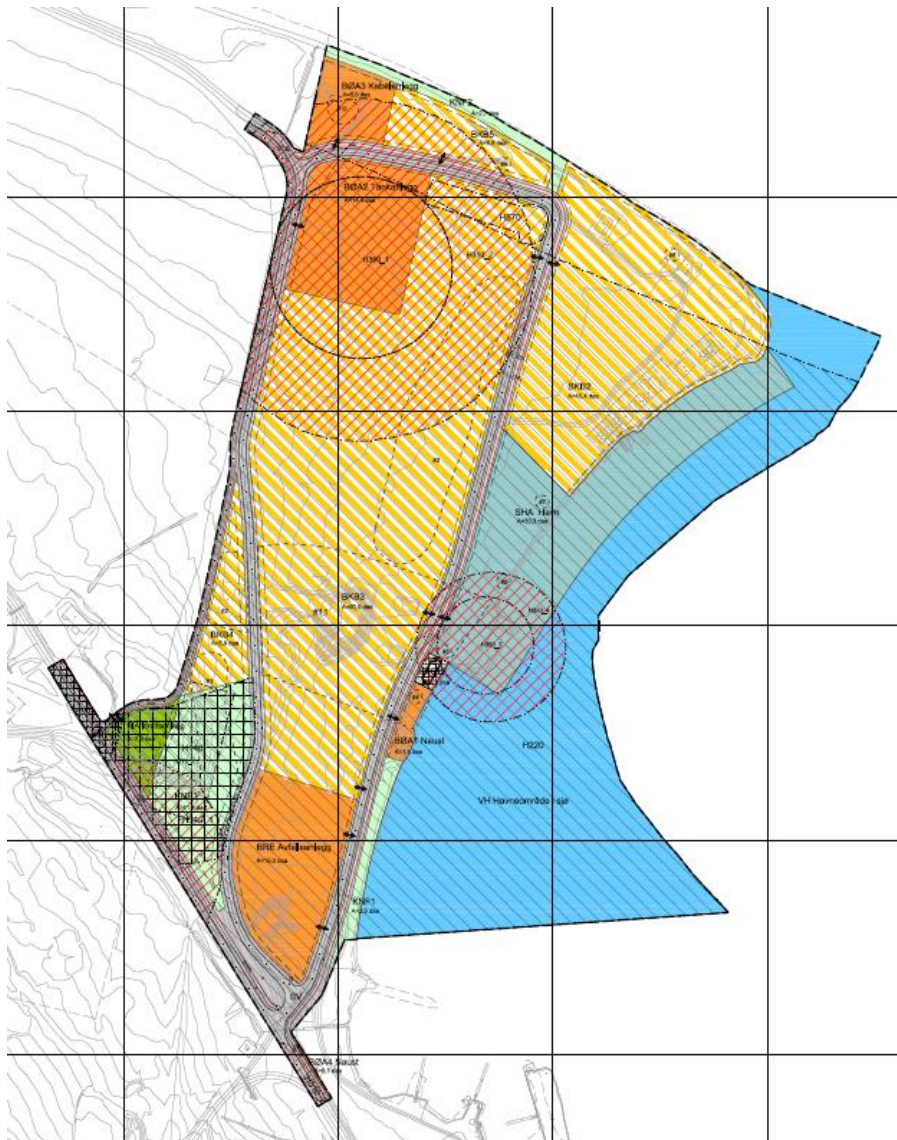
Arealformål	Underformål	Funksjoner	Areal / daa
Byggeområder	Idrettsanlegg (BIA)	Hestesenter	2,9
	Renovasjonsanlegg (BRE)	Avfallsanlegg	15,0
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (BØA1)	Kombinasjonsbygg/naust	1,4
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (BØA2)	Tankanlegg	14,4

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (BØA3)	Tele- og datainfrastruktur	5,0
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1-5)	Næring, industri og lager	143,5
Kulturminne-, natur- og friluftsområder	Kultur-, natur- og friluftsområde (KNF)		16,6
Veier og andre viktige ledd i kommunikasjons-systemet	Kjøreveg		17,4
	Gang-/sykkelveg		6,7
	Annen veggrunn		17,0
	Havn (SHA)		30,3
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Havneområde i sjø (VH)		79,4
Sum, total			349,7,0

I plankartet er det ellers avsatt frisktsoner, støysoner, faresoner, hensynssoner og båndleggingssoner av forskjellig karakter.



Utsnitt av plankartet datert 16.09.2022, ikke i målestokk (vedlagt)

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

6.3 Planbestemmelser og retningslinjer

6.3.1 Plan og dokumentasjonskrav

I planen er nedfelt en rekke krav til dokumentasjon som skal framlegges ved søknad om byggetillatelse, bl.a. knyttet til:

- Utomhusplan
- Planlagt bebyggelse
- Teknisk plan
- Byggegrunn
- Forurensning

6.3.2 Funksjons-, utformings- og kvalitetskrav

I planen er videre nedfelt ulike krav til funksjon og kvalitet til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, bl.a. knyttet til:

- Plassering og orientering
- Belysning
- Fargesetting
- Materialbruk
- Estetikk og utforming
- Skilt og reklame
- Universell utforming

6.3.3 Grad av utnytting og byggehøyder

Planen angir tillatt grad av utnytting (%BYA), og hvor høyt det kan bygges.

6.3.4 Rekkefølgekrav

I planen er også nedfelt krav om rekkefølge for gjennomføring av tiltak.

Rekkefølgekrav sikrer bl.a. at utbygging av definerte felt ikke kan finne sted før tilhørende tekniske anlegg er opparbeidet eller sikret opparbeidet.

I tillegg handler dette om at områdene langs sjøen, først skal tas i bruk etter at planområdet for øvrig er realisert.

Ellers skal områdene langs sjøen i utgangspunktet forbeholdes en ev framtidig utvikling av virksomheter som krever nærhet til sjø.

6.4 Byggeområder (sml § 49 tredje ledd nr 1)

6.4.1 Private trafikkarealer

Det framgår av bestemmelsene at nødvendige private kjøreveger og trafikkarealer tillates etablert innenfor byggeområdene.

I vedlagte illustrasjonsplan (kfr kap 7) er vist eksempler på mulige atkomst- og trafikkkløsninger knyttet til skissert bebyggelse.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

6.4.2 Avkjørsler

Alle næringstomter skal ha kjøreatkomst fra offentlig regulert eller privat uregulert vei.

Avkjørsel til de enkelte tomtene skal ikke være bredere enn 10 m i tomtegrensen og skal ha nødvendig frisikt.

6.4.3 Parkering

Planen stiller krav om at all parkering skal skje på egen eiendom.

6.4.4 Byggegrenser

Langs Flyplassvegen er i planen avsatt en byggegrense 20 meter fra vegsenter, mens det langs Bjørndalsvegen er avsatt en byggegrense 12 meter fra vegsenter.

Langs andre regulerte kjøreveger er i planen avsatt en byggegrense 9 meter fra vegsenter.

Utover dette er i bestemmelsene nedfelt at bebyggelse tillates oppført med en minste avstand på 4 meter fra prosjektert vegkant.

Av byggesaksbestemmelsene framgår ellers at minste avstand fra framtidig tomtegrense i utgangspunktet skal være 4 meter, slik at avstanden mellom separate bygninger blir minimum 8 meter.

6.4.5 Idrettsanlegg (BIA)

Området omkring hestesenteret er avsatt som idrettsanlegg, på samme måte som i arealplan for Longyearbyen.

Dette innebærer at feltet begrenses til eksisterende hestesenter, opprinnelig foreslått utvidelse i nord er ikke inkludert pga innsigelse fra Avinor.

Det er ikke tillatt å ha gjerder eller porter på tvers av gang- og sykkelveien.

Bestemmelser deri om utnyttelse og byggehøyde videreføres.

6.4.6 Avfallsanlegg (BRE)

Området nærmest Flyplassveien er avsatt til avfallsanlegg.

Planlagte anlegg består av et bygg over flere plan med en grunnflate på ca 3500 m², et tilliggende areal for utelagring av metallfraksjoner, samt tilhørende oppstillings- og trafikkarealer.

Planen åpner for bebyggelse, anlegg og innretninger opp til kote + 16,0.

6.4.7 Naustbebyggelse (BØA1)

Området langs sjøen innenfor Kullkaia er avsatt til naustbebyggelse.

Bebyggelsen tillates ikke benyttet som bolig/fritidsbolig.

Bygningene skal oppføres med saltak, og ha trekledning.

Planen åpner for bebyggelse, anlegg og innretninger opp til kote + 7,0, hvilket gir en mønehøyde på ca 4-5 meter.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

6.4.8 Tankanlegg (BØA2)

Et område vest for Titankrana er avsatt til tankanlegg.

Som grunnlag for behandling i planen er lagt til grunn et nytt tankanlegg som i større grad enn dagens tankanlegg i Longyearbyen svarer opp framtidige behov mtp lagringskapasitet, så vel som gjeldende krav til sikkerhet og miljø.

I planen er tatt inn to hensynssoner fra Safetecs risikoanalyse (2022). Disse sonene legger føringer for den planlagte arealbruken i området. Det er valgt ikke å ta inn hensynssoner for boliger, sykehjem og annen sårbar bebyggelse, da slik arealbruk ikke er planlagt i området.

I området tillates oppført bygninger, anlegg og infrastruktur, samt anlagt veger som er nødvendig for virksomheten.

Planen åpner for bebyggelse, anlegg og innretninger opp til kote + 25,0.

I og med at dette utfordrer høydekrav i Restriksjonsplanen for Longyearbyen lufthavn, inntrekr krav til dokumentasjon, avklaringer og godkjenninger. Dette er nedfelt i planens bestemmelser.

6.4.9 Tele- og datainfrastruktur (BØA3)

Et område omkring «kabelbodene» nord for Titankrana er avsatt til eksisterende og framtidig tele- og datainfrastruktur, herunder nødvendig bebyggelse.

Planen åpner for bebyggelse, anlegg og innretninger opp til kote + 10,0 hvilket gir en potensiell mønehøyde på ca 6 meter.

6.4.10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1 – BKB5)

I tråd med ideen om å utvikle en fleksibel plan er øvrige områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Disse områdene kan benyttes til ulike former for næring, industri og lager, samt kontor tilknyttet virksomheten.

Videre vil det, innenfor rammene av annet lovverk, være anledning til å benytte arealene til ulike former for uttesting av energianlegg, både midlertidig og permanent.

Innenfor delområde BKB1 ligger den såkalte Svenskebrakka.

Delområdene BKB2-BKB5 antas å bli benyttet til små og større enkeltvirksomheter, hvorav en del vil være virksomheter som flytter ut av Sjøområdet.

Ellers åpner planen for at det tillates byggetiltak i delområde BKB3 for å ivareta støvspredding fra eksisterende kullagring.

Ut fra hensynet til brannsikkerhet inntil Kullageret er avvirket, stilles krav om at det til enhver tid skal være en sikkerhetsavstand på minimum 25 meter mellom lagret kull og nærmeste permanente bebyggelse.

Delområde BKB4 kan først bebygges når PFAS-kilden er håndtert.

Planen åpner for bebyggelse, anlegg og innretninger opp til kote + 16,0.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

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

6.5.1 Kultur-, natur- og friluftsområde (KNF1-KNF3)

I planen er avsatt flere arealer til KNF-formål.

Dette handler både om strandsonen mellom småbåthavna og Svenskebrakka, om strandsonen vest for Adventpynten, og om den gamle kirkegården ved hestesenteret.

Felles for alle områdene er at de har en viss betydning ift rekreasjon og opplevelse og ikke ønskes bebygget.

6.6 Veier, flyplasser, havner.. (sml § 49 tredje ledd nr 6)

6.6.1 Annen veggrunn

I planen er avsatt en sone på 3 meter langs kjøreveger og 2 meter langs g/s-veger som annen veggrunn, hvor skjærings- og fyllingsskrånninger inngår. Arealene tillates benyttet til snøopplag og etablering av tekniske anlegg.

6.6.2 Kjøreveg

I planen er deler av Flyplassvegen, Bjørndalsvegen og internvegen avsatt som offentlige kjøreveger, med en bredde på 7 meter. Dvs 2 kjørefelt á 3 meter, og med 0,5 m skulder på hver side.

I tillegg er i planen avsatt frisisiklinjer i vegkryss.

6.6.3 Gang-/sykkelveg

I planen er gang- og sykkelveger langs hovedvegnettet som er avsatt i arealplan for Longyearbyen, videreført, med en bredde på 3 meter. I tillegg er det ført gang- og sykkelveg langs internvegen gjennom næringsområdet.

SGS3 tillates benyttet som adkomst til eiendommene 22/400 og 22/496.

6.6.4 Havn (SHA)

Som det framgår er sjøområdet innenfor Adventpynten en god naturhavn.

Følgelig er arealene omkring Kullkaia avsatt til havneformål, på samme måte som i arealplan for Longyearbyen. Også arealene langs sjø mellom Kullkaia og Adventpynten, og et område areal nord for Kullkaia, er avsatt til havneområder.

Områdene tillates ikke bebygget.

I plankonseptet er kun antydnet mindre utfylling med kai knyttet til etablering av anlegg for hhv maritim service og marine ressurser.

6.6.5 Havneområde i sjø (VH)

Omliggende sjøarealer er avsatt som havneområde i sjø, som av hensyn til sikkerhet og framkommelighet skal være åpen for ferdsel.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

6.7 Teknisk infrastruktur

Planen legger til rette for at nødvendig infrastruktur vil kunne etableres innenfor byggeområder og samferdselsområder.

Nødvendig infrastruktur er forutsatt lagt under eller langs planlagte veganlegg, hvor det mellom vegkant og byggegrense er et belte som ikke kan bebygges.

Følgende er hentet fra et temanotat (Multiconsult, 2022):

6.7.1 Vannforsyning

Tilførselsledning for vann dimensjoneres med bakgrunn i dimensjon og kapasitet på eksisterende vannledningsnett i tilknytningspunktet ved Miljøstasjonen, samt kravene til forsyning av nye virksomheter.

Før utbyggingen i området igangsettes må disse kravene utredes nærmere, spesielt med hensyn til nødvendig forsyning av brann- og sprinklervann.

Dersom det planlegges næringsmiddelindustri bør også hygienekrav og vannkvalitet belyses.

6.7.2 Overvann

Det legges opp til at overvann løses lokalt med overflateavrenning, grøfter, rør og stikkrenner til utslipp i fjorden.

Dersom noen av etableringene har virksomhet som medfører fare for oljeforurensning av overvannet, må det installeres oljeutskiller før utslipp til sjø.

6.7.3 Avløpsanlegg

Rense- og utslippskrav for spillvann må avklares med Lokalstyret. Erfaring tilsier at det ikke er ønskelig med flere små-utslipp, men at dette ønskes samlet og sentralt.

Det må etableres nytt spillvannsystem for Hotellneset. Valg av løsning må baseres på hvilken virksomhet og type utslipp som ventes fra området. Følgende alternativer vurderes som aktuelle og må utredes før utbygging:

Spillvann samles opp i tette tanker som tømmes med jevne mellomrom og kjøres til felles utslipp på Sjøskrenten.

Det etableres eget ledningsnett for oppsamling og utslipp til fjorden fra Hotellneset.

Det etableres ledningsnett for oppsamling, samt pumpestasjon og pumpeledning som frakter spillvannet til utslipp på Sjøskrenten.

6.7.4 Fjernvarme

Ved å tilpasse varmeanleggene i de nye etableringene til lavtemperatursystem, vil eksisterende rørtrasé kunne ha tilstrekkelig kapasitet. Det skal i tillegg etableres nytt fyrhus ved avkjøringen til området som vil sørge for at området er selvforsynt med fjernvarme, uavhengig av kapasiteten i eksisterende nett.

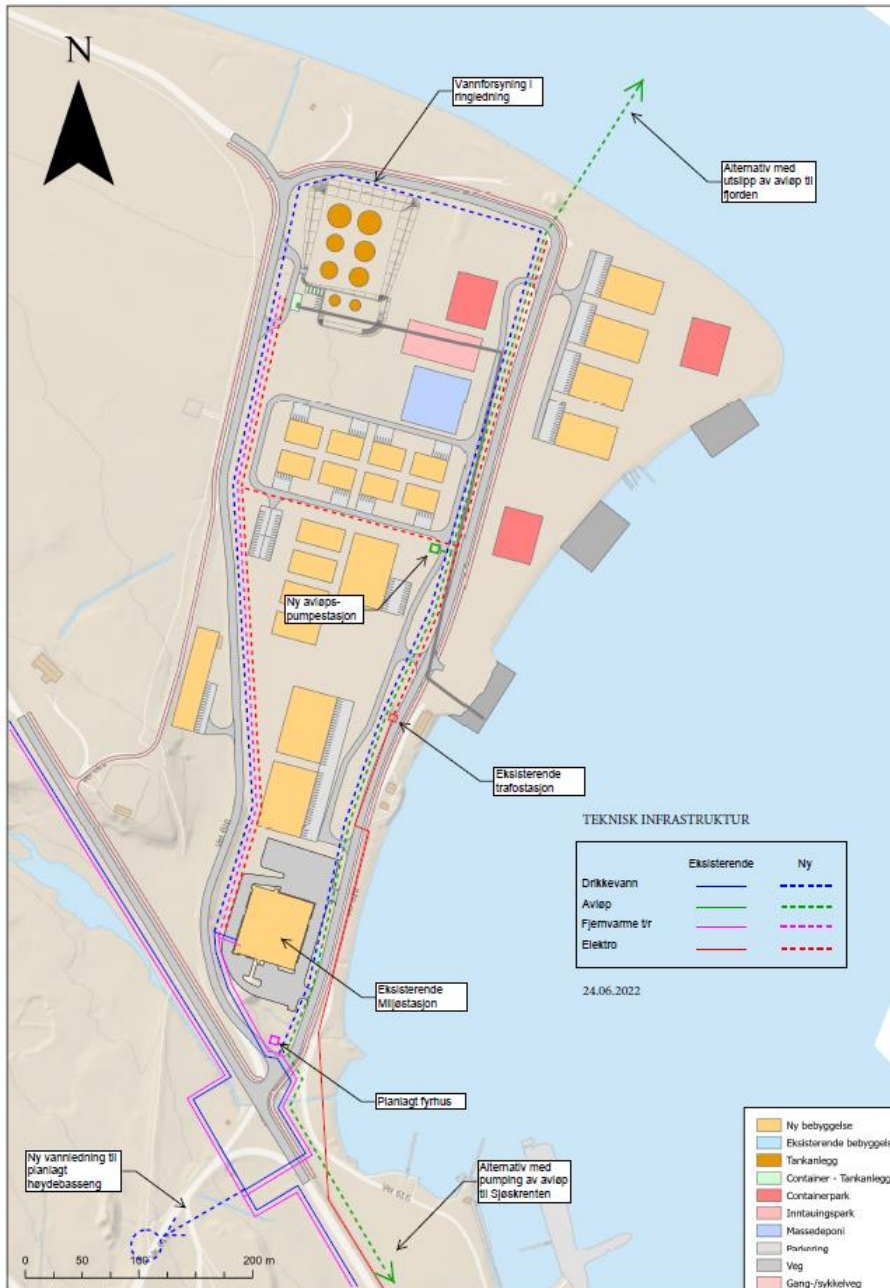
Ny fjernvarmetrasé ut til området må krysse Flyplassveien i kulvert, og antas ført videre i trasé felles med vann- og evt. avløpsledninger til Hotellneset.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

6.7.5 Kraftforsyning

Nettkapasiteten på linjen vurderes foreløpig som tilstrekkelig på dette stadiet. Det må påregnes at eksisterende transformator må erstattes av en større og/eller suppleres med flere transformatorer med tilhørende fordelingslinjer etter hvert som området bygges ut.



Eksisterende infrastruktur og forslag til mulig nye traseer

6.8 Hensynssoner (sml § 49 tredje ledd nr 7)

I planen er avsatt følgende hensynssoner:

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

6.8.1 Frisikt (H_140)

I planen er et område ved enden av rullebanen avsatt som hensynssone, på samme måte som i arealplan for Longyearbyen.

6.8.2 Støysone (H_220)

I planen er gul støysone omkring flyplassen avsatt som hensynssone.

6.8.3 Skredfare (H_310)

I planen er avsatt faresoner knyttet til skred med angitt nominell sannsynlighet 1/5000.

Det vil si at det ikke vil kunne tillates bygg i sikkerhetsklasse S3 innenfor denne sonen.

6.8.4 Brann-/eksplosjonsfare (H_350_1 - H350_4)

I planen er avsatt faresoner omkring området rundt tankene og losseoperasjonen, i tråd med foreliggende vurderinger.

Merk at rørledningstraseer, hverken internt i planområdet eller mellom Hotellneset og eksempelvis flyplassen og energiverket, ikke er definert som faresoner.

Faresone H350_1 og H350_3 tilsvarer indre sone iht DSBs retningslinjer. Her tillates kun bebyggelse med faste anlegg direkte tilknyttet tankanlegget.

Faresone H350_2 og H350_4 tilsvarer midtre sone iht DSBs retningslinjer. Her tillates faste arbeidsplasser innenfor underliggende arealbruksformål.

Tankanlegget skal sikres med gjerder eller lignende på forsvarlig måte.

6.8.5 Bevaringssone (H_570)

I samråd med Sysselmannen er området omkring Titankrana avsatt som hensynssone, på samme måte som i arealplan for Longyearbyen. I tillegg er vegen ført utenom fundamentene.

- H570_1 Id 158517, Titankrana

6.8.6 Båndleggingssone (H_770)

I planen er området omkring automatisk fredede kulturminner båndlagt på samme måte som i arealplan for Longyearbyen.

- H770_1 Id 158513, Kirkegården
- H770_2 Id 160006, Svenskebrakka
- H770_3 Id 160185, Danskebrakka

6.8.7 Bestemmelsesområde – krav om tiltaksplan (#1 - #2)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som omfatter terrenginngrep i øverste 0,5 meter skal det utarbeides tiltaksplan med dokumentasjon iht Forurensningsforskriftens kap. 2.

6.8.8 Bestemmelsesområde – krav om tiltaksplan (#3)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som omfatter terrenginngrep i øverste 0,5 meter skal det utarbeides tiltaksplan med dokumentasjon iht Forurensningsforskriftens kap. 2.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som omfatter terrenginngrep i grunnen dypere enn 0,5 meter skal det utarbeides tiltaksplan med dokumentasjon iht Forurensningsforskriftens kap. 2.

6.8.9 Bestemmelsesområde – krav om gravetillatelse (#4 - #10)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som omfatter terrenginngrep i grunnen skal det søkes om gravetillatelse med beskrivelse av håndtering av forurensete masser.

6.8.10 Bestemmelsesområde – krav om supplerende kartlegging (#11)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som omfatter terrenginngrep i grunnen skal det gjennomføres supplerende kartlegging.

Basert på resultatene skal en utarbeide miljørisikovurdering/vurderinger av risiko for mennesker og for spredning til miljø.

Hvis påpekt behov skal det utarbeides tiltaksplan med dokumentasjon iht Forurensningsforskriftens kap. 2.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

7 ILLUSTRASJONSPLAN

7.1 Hensikt og innhold

Arealplan for Longyearbyen 2016-2026 krever at det skal utarbeides illustrasjonsplan som viser mulig utvikling med prinsipper for plassering av bebyggelse og bruk av utearealer.

Hensikten med illustrasjonsplanen er å øke forståelsen for delplanens muligheter og begrensninger.

Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende og fastsetter ikke utbygging, men viser en mulig utvikling innenfor rammer og føringer gitt av plankart og bestemmelser.

7.2 Utvikling av området

Når det gjelder utvikling av området har kulturminnefaglige hensyn, så vel som ulike sikkerhetsmessige hensyn, hatt stor påvirkning på hvilke arealer som kan bebygges, og på hvilken måte.

Prinsippene for organisering av området og programmering av aktuelle funksjoner som framgår av kapittel 5, ligger til grunn for illustrasjonsplanen.

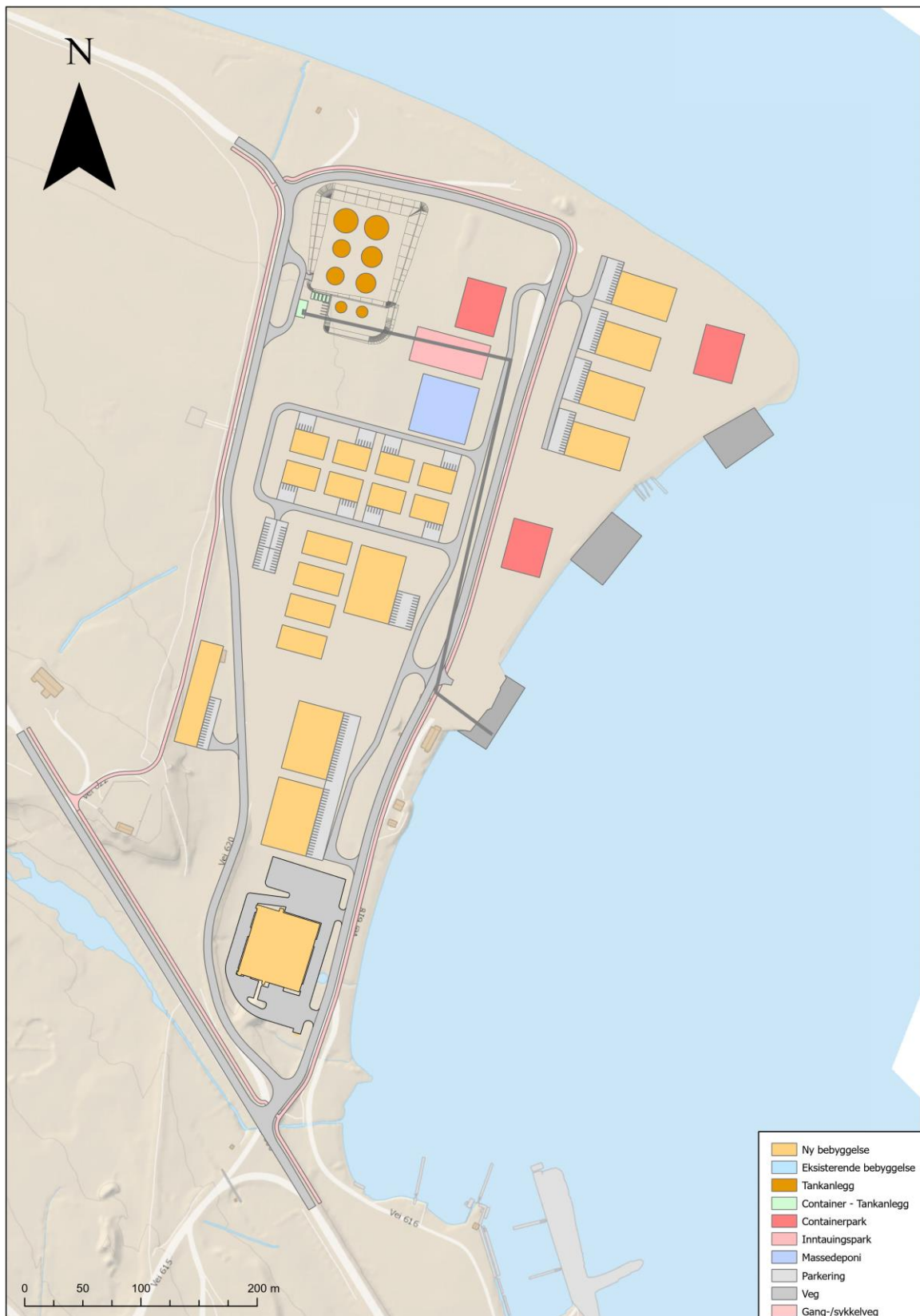
I forståelse med LL underveis i planprosessen har en således lagt opp til en relativt fleksibel plan, med begrenset detaljering mtp arealbruk, samt plassering og utforming av framtidig bebyggelse.

I forbindelse med utarbeidelse av vedlagte illustrasjonsplan har ellers følgende vært vektlagt:

- På arealene langs sjøen og sør for dagens Kullager legges det opp til virksomheter med behov for plass, både når det gjelder bebyggelse og utearealer.
- I øvrige områder er lagt til rette for mindre virksomheter med avgrenset behov, både med tanke på bebyggelse og utearealer.
- Planen antyder en påregnelig variasjon mtp bygningsstørrelse innenfor rammene av skissert eiendomsstruktur.
- Bebyggelsen skal orienteres iht vegnettet i området, med kortsiden eller langsiden langs veg.
- Det åpnes for bebyggelse og aktivitet innenfor faresonene, og følgelig på midlertidig basis.
- Også i andre deler av planområdet åpnes det for ulike former for midlertidige tiltak etter nærmere angivelse.
- Utendørs lagring av materialer og utstyr krever særskilt tillatelse.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse



Illustrasjonsplan datert 23.03.2022.

Planbeskrivelse

8 KONSEKVENSVURDERINGER

Det framgår av sml § 49 femte ledd at planbeskrivelsen skal omfatte en redegjørelse av virkninger planen kan få for miljøet utenfor planområdet.

Generelt vurderes planprogrammet som bindende mtp hvilke temaer om er aktuelle og hvordan de skal behandles i planarbeidet.

Merk at det i vurderingene nedenfor fokuseres på mulige virkninger av planen i forhold til omgivelsene, både innenfor og utenfor planområdet.

8.1 Gjeldende planer

Delplanen er i tråd med arealplan for Longyearbyen 2016-2026, vedtatt 20.01.17.

Merk at planens avgrensning avviker noe fra bestemmelsesområde HO4 i arealplanen.

8.2 Kulturminner

I og med at delplanen viderefører gjeldende sikringssoner, vurderes planen å ha begrenset betydning for automatisk fredede kulturminner i området.

Når det gjelder kulturminner under vann, vurderer Norsk Maritimt Museum at det er nødvendig med befaring av de områdene som ikke ble dekket i 2012. Forholdet vurderes som ivaretatt ved at det nedfelles rekkefølgekrav i planens bestemmelser.

8.3 Naturmiljø

8.3.1 Naturtyper

Ifølge NINA er det tilnærmet ingen opprinnelig vegetasjon igjen innenfor planområdet ytterst på Hotellneset og vi ser ingen grunn til å gjøre botaniske tilleggsundersøkelser.

Så lenge utbyggingen skjer innenfor planområdet vil den ha svært begrenset betydning for naturtyper og vegetasjon.

8.3.2 Fugle- og dyreliv

I følge Bangjord har planområdet svært beskjedne verdier som leveområde for fugl og pattedyr, med unntak av strandsonen som til tider er beiteområde for et begrenset utvalg sjøfugl.

Følgelig vurderes planlagte utbygging å ha begrenset uheldig betydning for fugler og pattedyr.

8.3.3 Marint miljø

I følge Akvaplan-niva er de marine naturressursene ved Hotellneset i stor grad sammenlignbare med de som finnes i andre deler av Adventfjorden og Isfjorden, og det er derfor ikke grunn til å tro at en endring i menneskelig aktivitet i seg selv vil føre til konsekvenser for populasjoner eller økosystem. Ved bruksendringer som medfører forurensning vil det imidlertid måtte gjøres egne vurderinger.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

8.4 Barn og unge

Planen viderefører de løsningene for myke trafikanter som nylig ble vedtatt i arealplan for Longyearbyen 2016-2026. Se også avsnitt 8.5.

I tillegg stilles i planen krav om nødvendig sikring knyttet til virksomheten.

8.5 Trafikale forhold

Planen forholder seg til overordnede prinsipper som angitt i arealplan for Longyearbyen 2016-2026, om tilrettelegging for separate gang- og sykkelveger langs vegnettet.

Dette innebærer en vesentlig forbedring for gående og syklende ifht dagens situasjon.

Merk også at krysset med Flyplassveien er forbedret, og at hovedvegen mot Bjørndalen følger eksisterende trasé.

8.6 Samfunnsikkerhet

I ROS-analysen datert 01.06.17 framgår følgende:

Resultatene fra risikovurderingen foran er sammenfattet i tabellen under.

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser krever tiltak.

Konsekvens Sannsynlighet	Ufarlig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Meget sannsynlig				
Sannsynlig	12, 39, 46	9		
Mindre sannsynlig	4	37, 41, 44	7, 22, 36, 38	30
Lite sannsynlig	18, 19, 23, 25, 26, 27	28, 35	45	39

Tabell som viser mulige uønskede hendelser, før ev. mottiltak er hensyntatt.

Til punkt 7: Områdestabilitet/utglidning

Forholdet vurderes som ivaretatt ved at det nedfelles krav i delplanens bestemmelser om at det ved søknad om bygge- og anleggstiltak i planområdet skal legges ved geoteknisk vurdering som grunnlag for prosjektering, der forholdet til jordskjelv er hensyntatt.

Til punkt 9: Tidevannsflo/stormflo

Forholdet vurderes som ivaretatt ved at krav nedfelt i bestemmelsene til Arealplan for Longyearbyen planområde 2016-2026: videreføres: «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.»

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

Til punkt 22: Flyplass

Forholdet vurderes som ivaretatt ved at det nedfelles krav i delplanens bestemmelser om at bebyggelse, anlegg og innretninger som overskrider kote +16 på land og/eller kote +17 på sjø utløser krav til dokumentasjon, avklaringer og godkjenninger i tråd med Restriksjonsplan for Longyearbyen lufthavn.

Potensielle utfordringer knyttet til fuglekonflikter vurderes som ivaretatt ved at planen i tilstrekkelig grad stiller krav om dokumentasjon, og at ansvaret for ev. vurderinger og tiltak adresseres tiltakshaverne.

Til punkt 30: Tankanlegg

Planen legger til rette for etablering av tankanlegg. I den forbindelse blir også import-/eksportkai et kritisk element. Ev. også rørledninger.

Basert på foreløpige sikkerhetsberegninger er i planen avsatt hensynssone knyttet til skissert plassering.

Forholdet vurderes som ivaretatt ved at det nedfelles krav i delplanens bestemmelser om at før byggetillatelse for tankanlegg med tilhørende kaianlegg og rørledninger kan gis må forholdet til gjeldende regelverk være avklart.

Til punkt 36: Ulykke med gående/syklende

Planen legger til rette for å separere myke trafikanter fra kjørende.

Virksomheten innenfor planområdet medfører bruk av store maskiner og kjøretøyer, som utgjør potensiell fare for personell.

Skilting og opplæring vurderes som aktuelle tiltak for å bidra til økt bevissthet blant hhv ansatte og besøkende maskinkjørere/sjåfører.

Forholdet vurderes som ivaretatt ved at det nedfelles krav i delplanens bestemmelser om at nødvendige sikringstiltak skal iverksettes.

Til punkt 38: Kullager - brannfare

Forholdet vurderes som ivaretatt ved at kravet til sikringsavstand er nedfelt i planens bestemmelser.

Merk at planen legger til grunn at dagens kullager avvikles som en del av beslutningen om å fase ut kullkraftverket. Dette var opprinnelig planlagt å skje i 2023, men kan komme til å bli utsatt til 2025.

Til punkt 39: Sabotasje/terror

Flyplasser og tankanlegg utgjør potensielle terrormål.

At slike hendelser skal inntreffe regnes for svært lite sannsynlig, og det er ikke aktuelt med spesielle hensyn i planområdet for å redusere denne risikoen.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

8.7 Forurensning

8.7.1 Støy

Planen legger ikke til rette for støyfølsom bebyggelse, og nærheten til flyplassen, kaianlegg og massetransport har dermed begrenset betydning.

8.7.2 Grunnforurensning

Basert på omfattende undersøkelser er forholdet til grunnforurensning fulgt opp i planen ved at det i bestemmelsene er nedfelt differensierte krav til oppfølging – avhengig av registrerte verdier.

8.7.3 Støv

Ut fra foreliggende dokumentasjon framgår at aktiviteten knyttet til lagring og transport av kull foregår innenfor rammene av gjeldende luftkvalitetskriterier.

Også når det gjelder støvnedfall er planområdet i hovedsak klarert, og kun unntaksvis medfører ekstraordinære værforhold økt støvnedfall.

Som det framgår i kap 5, 6 og 7 legges det opp til at dagens kullager avvikles som en del av beslutningens om å fase ut kullkraftverket. Dette var opprinnelig planlagt å skje i 2023, men kan komme til å bli utsatt til 2025.

I planen er forholdet til støv fulgt opp ved at det i bestemmelsene er nedfelt at Miljødirektoratets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal gjelde for byggeområder innenfor planen.

Og ved at det i bestemmelsene er knyttet rekkefølgekrav til områdene nærmest dagens Kullager, dvs BKB3, om at det ved dokumentert behov skal etableres avbøtende tiltak.

8.8 Landskap og estetikk

Området er sterkt preget av eksisterende og tidligere aktiviteter, og vurderes som nevnt å ha en relativt høy tålegrense for nye tiltak i form av bebyggelse og anlegg.

Planområdet ligger åpent til ved sjøen og er vidt eksponert, og framtidige tiltak vil teoretisk være synlig fra store deler av Adventfjorden.

Imidlertid byr været i området på variasjon og raske skiftninger, hvilket også spiller inn på hvordan en opplever landskapet omkring seg. Værforholdene bidrar til at det varierer hva en ser, hvor langt en ser - og hva en ev. ikke ser. Det bemerkes at årstidsvariasjoner og døgnvariasjoner er store, men at det også inntreffer til dels dramatiske endringer på kortere varsel. Tåke eller snøfokk medfører at konturene utjevnes, slik at ev. kontrastvirkninger blir mindre framtreddende. Hvorvidt terrenget er dekket av snø eller ikke, vil bidra til variasjon.

8.8.1 Synlighet

Planlagt utbygging vil i varierende grad være synlig fra områdene omkring.

Et resultat av at området arealbruksmessig og i funksjonell forstand gis en tydeligere rolle i byen, er at området også visuelt vil knyttes til byen i større grad enn i dag.

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

For å sikre at en ved utvikling av området tar hensyn til forholdet til synlighet, stilles i planbestemmelsene krav om at belysning og fargesetting blir spesielt fokusert i byggesøknaden.

8.8.2 Topografi/landskapsforhold

Planen åpner primært for bebyggelse innenfor planområdet opptil kote +16, som gir en byggehøyde på 12-13 meter i store deler.

Dette ansees å være en relevant størrelse for virksomheter som i kapittel 5 er vist med større anlegg, så som avfallsanlegg, serviceanlegg o.a.

For en rekke virksomheter vil det imidlertid være aktuelt å oppføre mindre og lavere bygninger.

Både med tanke på arealbruk og eiendom, legger planen til rette for en fysisk utbyggingsstruktur som forholder seg til den overordnede landskapsformen, det utstikkende neset.

8.8.3 Estetikk

Forholdet til estetikk er ivaretatt i planen ved at det stilles krav om at bebyggelse, anlegg og tiltak skal ha en utforming i samsvar med sin funksjon, tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser.

Videre kreves at området skal utformes slik at det framstår som helhetlig og med felles trekk, både når det gjelder bebyggelsesstruktur, materialbruk og belysning.

Ellers er bl.a. i tråd med etablert praksis nedfelt i bestemmelsene at permanent utelagring ikke tillates uten tillatelse fra LL.

8.9 Oppsummering av planens virkninger

Foran i kapittel 8 er det redegjort for virkninger av planlagte utvikling knyttet til ulike temaer, jfr fastsatt planprogram.

Konsekvenser av planlagte utvikling kan skjønnsmessig oppsummeres slik i tråd med en 5-delt skala:

++	Stor positiv konsekvens
+	Positiv konsekvens
0	Ingen/ubetydelig konsekvens
-	Negativ konsekvens
--	Stor negativ konsekvens

Tema	Vurdering	Konsekvens
Stedsutvikling	<p>Planen legger til rette for en utvikling som er i tråd med overordnet politikk.</p> <p>Direkte legges det tilrette for etablering av tyngre næring, industri og lager, herunder ulike former for sjøretta transport- og logistikkvirksomhet.</p> <p>Indirekte legges det tilrette for byutvikling/transformasjon av mer sentrumsnære områder som følge av at tilsvarende virksomheter relokaliserte til Hotellneset. Realismen i en slik utvikling er imidlertid redusert som følge av endret boligpolitikk.</p>	+

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

	<i>Planen vurderes å ha positiv konsekvens mht ønsket næringsutvikling.</i>	
Barn og unge	<p>Planen legger til rette for separate gang- og sykkelveger langs vegnettet, hvilket innebærer en vesentlig forbedring for gående og syklende ifht dagens situasjon.</p> <p>Ellers stilles krav om at nødvendige sikringstiltak knyttet til virksomhetene skal gjennomføres.</p> <p><i>Planen vurderes å ha positiv konsekvens mtp barn og unge.</i></p>	+
Flysikkerhet	<p>Så lenge delplanen kun legger tilrette for bebyggelse, anlegg og innretninger med en høyde på opptil kote +16 er det hverken behov for nærmere avklaringer knyttet til hinderfrihet, radioteknikk eller turbulens.</p> <p>Dersom planlagte høyde overskrider kote +16 på land og/eller kote +17 på sjø, inntreer krav til dokumentasjon, avklaringer og godkjenninger i tråd med restriksjonsplanen.</p> <p><i>Planen vurderes å ha ubetydelig konsekvens for flysikkerheten.</i></p>	0
Kulturminner	<p>Eksisterende båndlegging av kulturminneverdier videreføres. Forholdet til marin arkeologi vil bli avklart i forkant av tiltak i sjø.</p> <p><i>Planen vurderes å ha ubetydelig til positiv konsekvens mht kulturminneverdier i området.</i></p>	0 / +
Naturmiljø	<p>Det er ingen opprinnelig vegetasjon i planområdet, det har svært beskjeden verdi som leveområde for fugl og pattedyr, og marine naturressurser er sammenliknbare med de som finnes i andre deler av nærliggende fjordområder.</p> <p><i>Planen vurderes å ha ubetydelig konsekvens mht naturtyper og vegetasjon, fugler og pattedyr, samt marint dyreliv.</i></p>	0
Risiko og sårbarhet	<p>Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlagt).</p> <p>Avdekkede risikotema er vurdert mht. sannsynlighet og konsekvens og vurdert risikonivå er lagt til grunn for risikoreduserende tiltak i plankart og bestemmelser.</p> <p>Samlet risikovurdering for planforslaget er vurdert å gi akseptabelt nivå forutsatt at delplanens avbøtende tiltak sikres ved forvaltning av plankart og bestemmelser.</p> <p><i>Planen vurderes å ha ubetydelig konsekvens mht risiko-/sårbarhet og samfunnsikkerhet.</i></p>	0
Støy	<p>Planen legger ikke til rette for støyfølsom bebyggelse og nærheten til flyplassen har dermed begrenset betydning. Siden det ikke åpnes for støyfølsomt formål på omliggende arealer, er også ev. støy fra virksomhet i planområdet vurdert å ha begrenset betydning.</p> <p><i>Planen vurderes å ha ubetydelig konsekvens mht støy.</i></p>	0
Forurensning	<p>Det er kartlagt forurensning i planområdet. Avhengig av utbyggingsmåte vil det stedvis kunne være behov for tiltak før</p>	0

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

	<p>utbygging. I definerte områder kan dette handle om å fjerne forurensede masser, i andre om mindre omfattende tiltak, som overdekking.</p> <p>Planen legger i utgangspunktet ikke til rette for aktivitet som medfører nye utslipp, hverken til grunn, sjø eller luft.</p> <p><i>Planen vurderes å ha ubetydelig konsekvens mht forurensning.</i></p>	
Støv	<p>Planen legger til rette for utnyttelse av området etter avvikling av aktiviteten knyttet til mellomlagring og transport av kull i området.</p> <p>Dagens aktivitet har en viss påvirkning på omgivelsene, men ikke på en slik måte at gjeldende grenseverdier for luftkvalitet overskrides.</p> <p>For å redusere ulemper knyttet til nedfallstøv er i planen nedfelt rekkefølgekrav knyttet til delområdene som ligger nærmest Kullageret.</p> <p>Utfordringene knyttet til kullstøv forventes å reduseres som følge av planlagt avvikling.</p> <p><i>Planen vurderes å ha ubetydelig til positiv konsekvens mht støv.</i></p>	0 / +
Landskap	<p>Planen legger ikke til rette for vesentlige landskapsinngrep.</p> <p>Både med tanke på arealbruk og eiendom, legger planen til rette for en utbyggingsstruktur som forholder seg til den overordnede landskapsformen, neset.</p> <p>Området blir imidlertid meget synlig i mørket.</p> <p><i>Planen vurderes å ha negativ til ubetydelig konsekvens mht landskap.</i></p>	- / 0

Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her. Feil! Bruk fanen Hjem til å bruke Heading 1 på teksten du vil skal vises her.

Planbeskrivelse

9 VEDLEGG

9.1 Trykte vedlegg

Planmateriale:

- Planbestemmelser, datert 16.09.2022
- Plankart 1:2000, datert 16.09.2022 (A1)

Prosjektmateriale:

- ROS-analyse (Multiconsult, 2017)
- Belysningsstrategi (Multiconsult, 2017)
- Brann (Multiconsult, 2017)
- Områdestabilitet (Multiconsult, 2017)
- Teknisk infrastruktur (Multiconsult, 2022)
- Risikoanalyse – etablering av tankanlegg (Safetec, 2022)
- Naturtyper (NINA, 2017)
- Viltverdier (Bangjord, 2016)
- Marine naturressurser (Akvaplan niva, 2017)
- Støv fra transport, lagring og lasting av kull på Hotellneset 2016 (SNSK, 2017)
- Vurderinger knyttet til luftkvalitet (NILU, 2017)
- Behov for tiltak i forurensede deler av planområdet (Akvaplan niva, 2022)

9.2 Utrykte vedlegg

Annet materiale:

- Endring i vannstands nivå (Rambøll, 2013)
- Marinarkeologi (Norsk Maritimt Museum, 2012)
- KVV Longyearbyen havn - Beregning av bølgeforhold (DHI, 2016)