

## NOTAT

OPPDRAAG	Delplan for Sjøområdet sør, Longyearbyen	DOKUMENTKODE	10200667-03-PLAN-NOT-002
EMNE	<b>Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader ved offentlig ettersyn</b>	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Polarbygg Utvikling AS m.fl.	OPPDRAAGSLEDER	Tom Langeid
KONTAKTPERSON	Svein Hugo Hansen	SAKSBEHANDLER	Tom Langeid
KOPI		ANSVARLIG ENHET	Arealplan og utredning, Nord

## Innhold

1	Innledning .....	1
2	Gjennomgang av innspill .....	1
2.1	Avinor, 05.10.2022 .....	1
2.2	Kystverket, 10.10.2022 .....	2
2.3	Nærings- og fiskeridepartementet, 07.11.2022 .....	2
2.4	Syslemesteren, 07.11.2022 .....	2
2.5	Direktoratet for mineralforvaltning, 08.11.2022.....	8
2.6	NVE, 13.11.2022 .....	8

## 1 Innledning

Forslag til delplan har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 02.09.2022 – 31.10.2022.

Det er kommet inn 4 merknader fra offentlige og 0 merknader fra private aktører.

## 2 Gjennomgang av innspill

Innholdet i innspillene beskrives i det følgende, med tiltakshavers kommentarer med [blått](#).

### 2.1 Avinor, 05.10.2022

Den planlagte bebyggelsen opp til kote 25 meter over havet (moh) vil ikke komme i konflikt med horisontalflaten (kote 71,9 moh) i restriksjonsplanen for Svalbard lufthavn, jf. § 3.1.2 i forslag til utfyllende bestemmelser, datert 18.09.2022.

Vilkår knyttet til farlig eller villedende belysning er innarbeidet i § 2.15 i forslag til utfyllende bestemmelser.

Krav med hensyn til hinderlys på byggekraner er innarbeidet i § 2.16 i forslag til utfyllende bestemmelser.

[Innspillene tas til orientering.](#)

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	16.11.2022	Oppsummering av merknader ved offentlig ettersyn	Tom Langeid	Eivind Holmvik	Tom Langeid
00	10.11.2022	Oppsummering av merknader ved offentlig ettersyn	Tom Langeid	Eivind Holmvik	Tom Langeid

Krav med hensyn til radioteknisk vurdering av tårnkraner er innarbeidet i § 2.17 i forslag til utfyllende bestemmelser. Vi vil bemerke at fra 01.10.2022 er det Avinor, og ikke Avinor Flysikring, som gjennomfører radioteknisk vurdering og godkjenning av nye tiltak (i dette tilfellet tårnkraner). I § 2.17 bør derfor riktig adressat for søknad om radioteknisk vurdering og godkjenning rettes opp.

[Innspillet tas til følge.](#)

## 2.2 Kystverket, 10.10.2022

Kystverket registrerer at reguleringsendringen utelukkende omhandler areal på land, uten at sjø og kaiareal er direkte berørt. Kystverket kan ikke se at planarbeidet har direkte betydning for våre interesser, og har ingen merknader til planforslaget.

[Innspillet tas til orientering.](#)

## 2.3 Nærings- og fiskeridepartementet, 07.11.2022

Nærings- og fiskeridepartementet er grunneier for området delplanen omfatter.

Departementet registrerer at det i delplanen åpnes opp for etablering av overnattingsenheter. Ut fra plandokumentene er det vanskelig å få klarhet i det nærmere innholdet i og utbredelsen av den foreslåtte reguleringen til overnattingsformål. Det er uklart hvor det legges opp til slik utnyttelse og hvordan dette planformålet er forenelig med det overordnede planformålet i delplanen. Videre anser departementet det som uklart hvordan delplanen har planlagt å forsikre at overnattingsenheter kun benyttes som ledd i næringsaktiviteten på området. Avslutningsvis fremstår det uklart hvilket samlet antall overnattingsenheter delplanen legger opp til.

[Forslagstiller registrerer departementets spørsmål, og viser i den forbindelse til kommentarer til Sysselmesterens innspill.](#)

Departementet påpeker at en foreslått utnyttelse av eiendommene til andre formål enn det grunnleieavtalen gir åpning for ikke er tillatt og forutsetter uansett inngåelse av nye grunnleieavtaler for de relevante eiendommene.

[Forslagsstiller er kjent med at en utvikling i tråd med foreslått arealbruk forutsetter at det inngås nye grunnleieavtaler med NFD for de relevante eiendommene.](#)

[Innspillet tas til orientering.](#)

## 2.4 Sysselmesteren, 07.11.2022

### Innsigelse til planforslaget

Sysselmesteren fremmer innsigelse til forslag om planformål «overnatting».

Innsigelsen begrunnes med at det innenfor hele byggeområdet (feltene BKB1 og BKB2) åpnes for overnatting, uten vilkår og uten begrensninger i antall senger/rom.

Planforslaget beskriver ikke konsekvensene av en mulig omfattende utbygging av overnattingskapasiteten i Longyearbyen, herunder konsekvenser for lokal infrastruktur som strøm- og vannforsyning og for hotell- og reiselivsnæringen.

Vi viser til vår uttalelse ved varsel om oppstart 17.2.2021, der Sysselmesteren understreker at det ikke er ønskelig med vekst i den samlede boligmassen i Longyearbyen planområde. Planen må ikke åpne for oppføring av et større antall boenheter utover det påviste behovet for erstatningsboliger i Longyearbyen. Videre er en viktig del av svalbardpolitikken at samfunnet

ikke skal vokse ut over dagens nivå, da dette blant annet fører til et press på boliger, tjenester og infrastruktur.

Innsigelsen kan frafalles ved at overnattingsformålet tas ut av planforslaget.

Innsigelsen kan vurderes frafalt ved at planbeskrivelsen gir en fullgod vurdering av ønsket overnattingskapasitet og at plankart og planbestemmelser setter tilsvarende vilkår og begrensninger til overnattingsformålet. Det bemerkes at resultatet av en revidert planbeskrivelse og reviderte bestemmelser kan være at innsigelsen opprettholdes.

Det er vanskelig å forstå hvorfor det i uttalelsen problematiseres vedr «en mulig omfattende utbygging av overnattingskapasiteten i Longyearbyen», når hverken planformål eller bestemmelser åpner for dette.

Det framgår derimot klart i planbeskrivelsen at påtenkt overnatting er av et ganske annet omfang og karakter.

Når begrepet «overnatting» er benyttet, handler det om at dette er et planformål som hverken assosieres med bolig eller hotell.

Forslagsstiller anerkjenner Sysselmasterens ønske om å avgrense omfanget av slik overnatting, og imøteser en dialog med sikte på å oppnå dette.

Under er redegjort for mulige løsninger i så måte:

***Planbeskrivelse: 5.4.1 Forretning/næring (BKB1-2)***

Innenfor feltene BKB1-2 legger planen opp til økt fortetning. Deler av dagens bebyggelse skal bestå, mens noen av dagens bygg er skadet og/eller over sin forventete levealder og planlegges derfor revet. Gjennom å rive noen bygg åpnes det for bedre utnyttelse av arealene i området (se figur 11).

Innenfor feltene BKB1-2 legges det til rette for å tillate forretning, lager, verksted, kontor, innkvartering ~~overnatting~~, service, samt kunst- og håndverksvirksomhet. Dette muliggjør en videreføring av dagens virksomheter samtidig som det åpnes opp for at nye virksomheter kan etableres.

Klimaet på Svalbard gjør det å jobbe under tak spesielt viktig. Det vil derfor være behov for å ha sentrumsnære områder med verksted og håndverksvirksomhet også i tiden framover selv om de mest arealkrevende virksomhetene planlegges flyttet til Hotellneset. Verksted og håndverksvirksomhet vil i stor grad måtte etableres på bakkeplan med kjøreadkomst for å sikre tilgang for maskiner, biler og annet utstyr. Noen av virksomhetene vil også ha behov for dobbel etasjehøyde noe planen åpner opp for.

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

Aktørene i Sjøområdet sør ønsker gode boforhold for sine ansatte, og vurderer å etablere «håndverkerhotell» for pendlere/sesongarbeidere i Sjøområdet. Det vil være snakk om en gruppering av hybler med felles kjøkken og oppholdsrom, og det er ønskelig å ha det i direkte tilknytning til bedriftens lokaler, for eksempel i en 3. etasje.

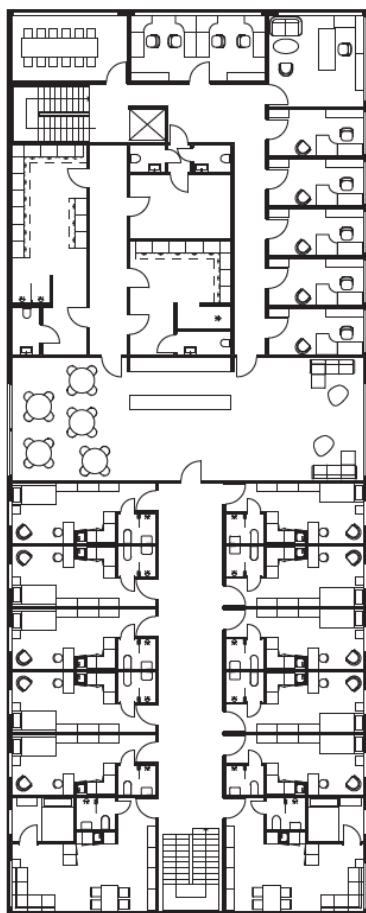
Denne midlertidige boformen utløser ikke behov for parkeringsplass, lekearealer eller skolebuss, men bør ha praktiske hverdagsløsninger, gode sosiale soner og deleordninger.

For å legge til rette for en slik løsning, og for å underbygge at planen hverken legger tilrette for ordinære boliger eller hotelliknende konsepter, åpner planen også for innkvartering.

~~Planen åpner også for overnatting.~~

Dette vil være enheter som er knyttet til virksomhetene i planområdet, og beregnet på sesongarbeidere som skal være på Svalbard i en avgrenset tidsperiode. Gjennom å legge til

## Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader



*Prinsipprogram av 3. etasje med hybler og fellesfunksjoner.*

rette for en slik løsning sikrer man bopel for sesongarbeidere uten at det går ut over et allerede presset boligmarked i Longyearbyen.

Omfanget av innkvartering begrenses til 15 % av næringsarealet (BRA) knyttet til de planlagte nye bygningene.

Iht foreliggende konsept utgjør dette ca 3.000 m<sup>2</sup> (15% av 19.700 m<sup>2</sup>).

Om en legger til grunn en størrelse på 50 m<sup>2</sup> pr enhet inkl fellesfunksjoner, tilsvarer dette 59 enheter.



*I foreliggende konsept er mulig ny bebyggelse vist med grått.*

**Planbestemmelser: 3.2 Forretning/næring (BKB1-2)**

## 3.2.1 Formål og funksjon

Området er avsatt til forretning- og næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det tillates forretning, lager, verksted, kontor, **innkvartering overnatting**, service, samt kunst- og håndverksvirksomhet.

**Omfanget av innkvartering begrenses til 15 % av tilhørende næringsareal (BRA).**

**Slik innkvartering skal være tilknyttet tilliggende næringsvirksomhet.**

Kontor og **innkvartering overnatting** tillates ikke etablert på gateplan mot vei 600. Ved byggesak skal sammensetting og funksjonsfordeling være godkjent av Longyearbyen Lokalstyre.

**Om unntak fra bestemmelse om delplankrav for hele felt**

Svalbardmiljølovens § 58 4. ledd åpner for at Sysselemesteren kan gi tillatelse til virksomhet som er i strid med utfyllende bestemmelse i planen. Virksomhet er i loven definert som «enkelstående, gjentatte eller vedvarende tiltak i eller utenfor næring». Utarbeiding av en delplan anses ikke som meldingspliktig eller søknadspliktig tiltak. Sysselemesteren kan ikke gi unntak fra planbestemmelsen som krever samlet delplan for et helt felt. Sysselemesteren legger til grunn at delplankravet må følges, slik at hele delfelt B/F/N4 og hele delfelt F/N5 innlemmes i planområdet. Planbestemmelser for de aktuelle områdene kan for eksempel kopieres fra gjeldende arealplan.

Det er viktig å minne om at en vedtatt arealplan kan endres, enten gjennom utarbeidelse av en delplan i planperioden eller ved rullering av arealplanen. Gjennom vedtak i teknisk utvalg 14.12.2020 har planmyndigheten tatt konkret stilling til å gå videre med planforslaget selv om planavgrensningen avviker fra kravet om at berørte delområder må behandles i sin helhet.

Forslagsstiller finner det spesielt når det her legges til grunn en forståelse om at det kun er i forbindelse med rullering av arealplanen det er mulig å endre avgrensningen av mer eller mindre tilfeldige byggeområder definert på et overordnet nivå.

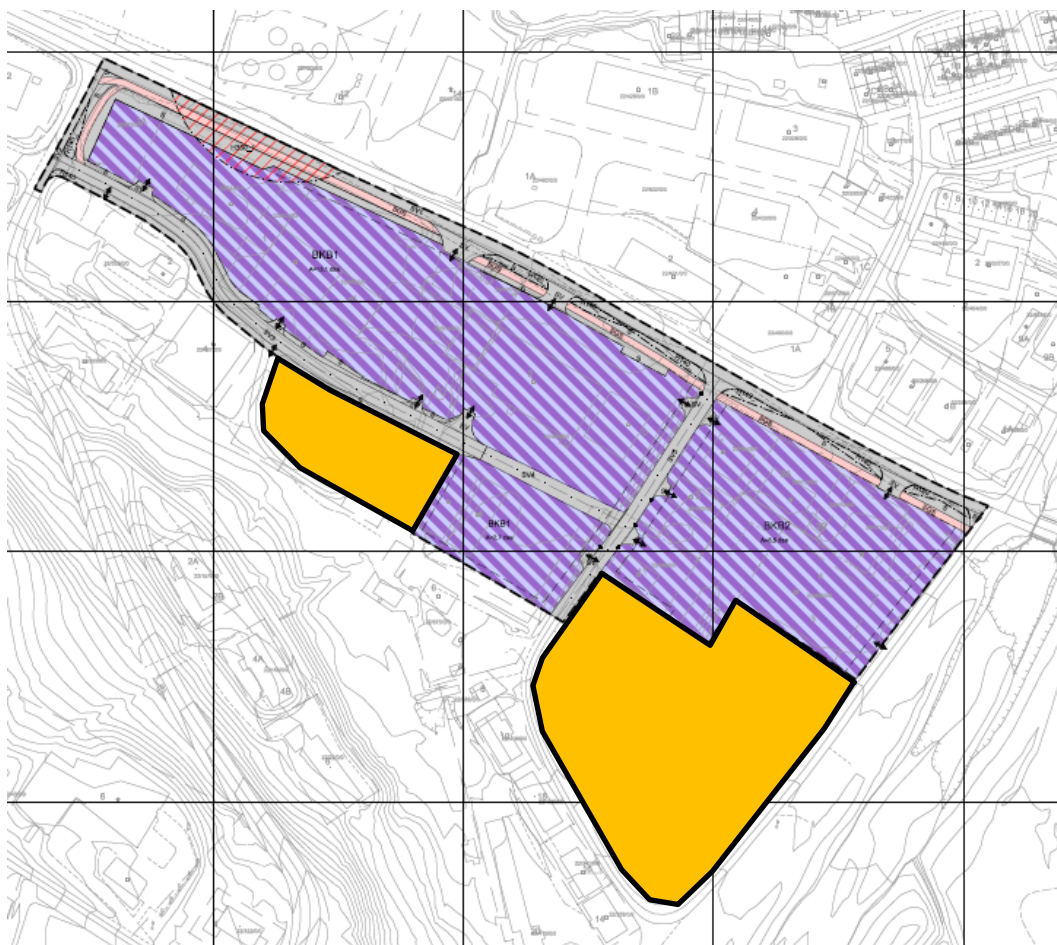
Det kan stilles spørsmål ved at den samme planmyndigheten som har vedtatt arealplanen, og har myndighet til å endre den ved rullering, ikke har myndighet til i planperioden å differensiere mellom aktive og passive næringsaktører.

Når en valgte å ikke fremme en delplan der bestemmelser «for eksempel kopieres fra gjeldende arealplan», handler dette om at en ikke så det som hensiktsmessig å utarbeide en delplan på «annen manns grunn», og derigjennom bidra til stadfesting av en framtidig arealbruk på et preliminært grunnlag.

Som det framgår av materialet er delplanen basert på relativt inngående konseptbeskrivelser knyttet til konkrete byggeønsker og -behov.

Å skulle fremme en delplan som i store deler av området mangler konkrete planer for utvikling framstår som både uheldig og problematisk.

Om siste ord er sagt i denne saken, imøteser forslagsstiller en snarlig dialog med tanke på å avklare hvordan dette likevel kan gjennomføres.



## Bestemmelser

2.11 Parkering – parkeringskrav til boligformål anses som unødvendig i og med at planen ikke foreslår bolig.

[Tabellen redegjør for gjeldende krav i parkeringsnormen.](#)

[Innspillet tas tilfølge ved at boligformålet tas ut.](#)

2.2 Forurensning - 3. avsnitt: Sysselmasteren godkjenner ikke tiltaksplan. Det må søkes om tillatelse etter svalbardmiljøloven § 58, jf. forskrift om forurensning og avfall § 2-1. Vi viser for øvrig til dialog om temaet ifm. delplan Hotellneset.

[Innspillet tas til orientering.](#)

[Formuleringen er imidlertid hentet fra LL sin mal.](#)

3.1.1 Grad av utnyttning (%BYA) - det bør angis om dette gjelder pr tomt eller pr felt.

[Innspillet tas tilfølge](#)

3.2.2 Utforming - Bestemmelsen er uklar om det er krav til den samlede bebyggelsen eller til det enkelte bygg langs veg 600. Bestemmelsen tar ikke opp i seg planbeskrivelsens forutsetning om enkelte bygg med bygningsretning nord-sør, og hverken bestemmelser eller plankartets byggegrenser sikrer «mindre gårdsrom» i front av de ulike aktørene. Området omfatter 35 000 kvm og ligger langs hovedveien til sentrum. Sysselmasteren anbefaler mer konkrete krav til



Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader

bygningssutforming, for eksempel fargevalg og materialbruk, takvinkler, krav om forside/hovedinngang fra veg 600.

[Innspillet tas til orientering.](#)

6.1 Rekkefølgekrav - igangsettingstillatelse må også inkludere pkt. 2.2 om tillatelse til tiltak i forurenset grunn / mulig forurenset grunn.

[Innspillet tas til følge](#)

6.2.1 Begrepet «Rammeavtale» er uklart.

[Skrivefeil. Endres til rammetillatelse.](#)

### Plankart

Som nevnt ovenfor er det vår vurdering at plankart og planbestemmelser ikke i tilstrekkelig grad ivaretar planbeskrivelsens plangrep. Planbeskrivelsen legger opp til kvalitetsheving og fortetting med større bygg, med variert plassering og som ligger over eiendomsgrenser og eksisterende plasthaller. Uten konkrete vilkår i kart og bestemmelser, kan denne delen av planens hensikt bli vanskelig å gjennomføre.

[Innspillet tas til orientering.](#)

Plankartet bør angi byggelinjer, hvilke bygg som skal rives og hvilke eiendomsgrenser som skal oppheves.

[Innspillet tas til følge så langt mulig.](#)

Plankartet viser adkomst til noen tomter, mens andre tomter/områder står uten adkomst. Det er uklart om dette skal bety at for eksempel noen tomter syd for veg SV3 blir uten adkomst.

Gjennom adkomstpiler og/eller gjennom planbestemmelser kan det på en enhetlig måte sikres adkomst til den enkelte eiendom.

[Innspillet tas til følge.](#)

Vi anbefaler at plankartet viser bredde på veier, g/s-veier og infrastrukturtrase.

[Innspillet tas til følge.](#)

### Planbeskrivelse

Det er en fordel om planbeskrivelsen inneholder et samlet plankart som viser delplanens tilpasning til omkringliggende arealplan.

[Innspillet tas til orientering.](#)

### Kulturminneverdier

Planformål «veg – SV3» er lagt innenfor sikringssonene rundt to automatisk freda kulturminner som ligger syd for planområdet. Planbeskrivelsen utreder ikke dette plangrepet, og hvordan dette skal håndteres for å sikre at det er i samsvar med kulturminneverdiene og svalbardmiljølovens bestemmelser om kulturminner. Vi forutsetter at vegformålet legges utenfor sikringssonene. Alternativt må det sendes inn en søknad om dispensasjon fra kulturminnefredningen. Planen kan ikke vedtas før dette forholdet er avklart.

[Planen legger opp til en videreføring av dagens veg forbi de to aktuelle kulturminnene. I tillegg til opparbeidet veg settes det av sideareal til bl.a. overvannshåndtering på begge sider av vegen ved behov. Merk at det hverken ift kjøreveg eller sideterreng stilles krav om opparbeidelse eller tiltak i planen.](#)

Planen viderefører således dagens løsning, der sikringssonen slår over vegformålet.

For å sikre at de automatisk fredete kulturminner blir ivaretatt ved ev behov for utbedring, tilføyes i nytt pkt 5.3 i planbestemmelsene at tiltak innenfor sikringssonen skal utføres skånsomt, og være godkjent av fagmyndighet for kulturminner.

### Forurensning

Planbeskrivelsen med vedlegg skriver at undersøkelsene på gnr. 22, bnr. 243 viser at det vil være behov for omfattende tiltak før tomten kan benyttes for boligformål og/eller forretnings- eller kontorbygg. Det må påregnes fjerning av forurenset masse, ytterligere prøvetaking av løsmasser og laboratorieanalyser, samt risikovurderinger for helse og spredning. For eiendommen med gnr. 22, bnr. 412 er det påvist en punktforurensning med bensen, og det settes vilkår for oppfølging. Sysselmesteren anbefaler at denne kunnskapen fremkommer som faresone forurenset grunn på plankartet, med tilhørende bestemmelser.

Innspillet tas tilfølge dersom planmyndigheten ønsker at dette er den nye normalen.

### Overnatting

Det vises til innsigelsen. En nærmere vurdering av konsekvenser ved overnattingsformål over et så stort planområde, må også inkludere en vurdering av om planformålet er riktig for denne type overnatting. Illustrasjoner og planbeskrivelse går langt i å beskrive et boligformål.

Forslagsstiller er ikke enig i at planen går langt i å beskrive et boligformål, heller tvert imot.

Se kommentar til innsigelsen.

### Grunnforhold

Det er ikke gjennomført egne grunnundersøkelser for området, men nærliggende undersøkelser er vurdert. Det er ikke påvist masser med sprøbruddsegenskaper. Forslagsstiller vurderer områdestabiliteten som tilfredsstillende. Sysselmesteren anbefaler bestemmelser som sikrer at det gjøres undersøkelser og vurderinger for enkelttomters egnethet for bebyggelse (lokalstabilitet) Overvannshåndtering er beskrevet i planbeskrivelse med tilhørende rapporter og det er egne bestemmelser som skal sikre tiltak for overvannshåndtering.

Innspillet tas til orientering.

### Brann- og eksplosjonsfare

Sysselmesteren savner en vurdering av om det er behov for å regulere inn en faresone med utfyllende bestemmelser rundt bensinstasjonen.

Innspillet tas til følge.

## 2.5 Direktoratet for mineralforvaltning, 08.11.2022

DMF kan ikke se at det foreligger ny informasjon om planens utforming eller innhold som påvirker utmål eller andre mineralinteresser, og vi har derfor ingen merknader til planforslaget.

Innspillet tas til orientering.

## 2.6 NVE, 13.11.2022

### Grunnforhold

Det er ikke gjennomført egne grunnundersøkelser for området, men Multiconsult har i notat 10200667-RIG-NOT-001, datert 28.05.2018, gjort en vurdering av grunnforholdene basert på



---

Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader

tidligere grunnundersøkelser i nærområdet. Nærliggende undersøkelser viser mer enn 10 – 15 m løsmassemektighet bestående av leire/sand. Ingen av undersøkelsene antyder løsmasser med sprøbruddsegenskaper. Området er også relativt flatt.

Multiconsult konkluderer med at ut ifra de foreliggende undersøkelsene vurderes områdestabiliteten å være tilfredsstillende. NVE tar vurderingen til etterretning og har ingen ytterligere merknader.

I planbestemmelsene § 3.1.5 *Byggegrunn* er det stilt krav om at det i forbindelse med søknad om nybygg skal gjennomføres geotekniske undersøkelser (lokalstabilitet). NVE mener bestemmelsen ikke bare bør gjelde for nybygg, men for alle typer tiltak. **Vi har derfor et faglig råd om at ordlyden i planbestemmelsen endres til å gjelde alle typer bygge- og anleggstiltak.**

[Innspillet tas til følge.](#)

#### *Overvann*

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

Vann bidrar også til økt varmetilførsel til områder med permafrost. God overvannshåndtering er derfor gunstig også med tanke på å unngå unødvendig degradering av permafrosten.

NVE synes det er positivt at temaet overvann er vurdert og tatt hensyn til, og at dette er ivare tatt i planbestemmelse § 2.7 *Overvann*. Vi har ikke ytterligere merknader til dette.

[Innspillet tas til orientering.](#)