



Vår referanse:
2021/1790-21-
D37

Saksbehandler:
John Haugen

Dato:
31.01.2023

Delplan for Hotellneset - D37 - Vedtak av planen

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Teknisk utvalg	3/23	07.02.2023
Lokalstyret	6/23	21.02.2023

Administrasjonssjefens anbefaling:

Lokalstyret vedtar delplan for Hotellneset, planid: D37, med tilhørende planbeskrivelse, plankart, ROS-analyse datert 16.9.2022 og utfyllende bestemmelser datert 16.01.2023. Vedtaket gjøres med hjemmel i svalbardmiljølovens § 52.

Behandling i Teknisk utvalg - 07.02.2023

Administrasjonssjefens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Stemte for: John-Einar Lockert (H), Trond Erik Johansen (H), Celine Anderssen (H), Håvar Fjerdingsøy (V), Trond Strugstad (V), Ørjan Olsen (AP)

Saken går videre til behandling i lokalstyret.

Vedtak i Teknisk utvalg - 07.02.2023

Lokalstyret vedtar delplan for Hotellneset, planid: D37, med tilhørende planbeskrivelse, plankart, ROS-analyse datert 16.9.2022 og utfyllende bestemmelser datert 16.01.2023. Vedtaket gjøres med hjemmel i svalbardmiljølovens § 52.

Behandling i Lokalstyret - 21.02.2023

Terje Aunevik (V) er ansatt i Pole Position Logistics (PPL) som eies av Store Norske, som er forslagsstiller/tiltakshaver og har utført delplanarbeidet. Aunevik representerer PPL i Store Norskes ledergruppe, og er for tiden utleid til Store Norske. Aunevik ble derfor enstemmig erklært for inhabil, jf. forvaltningslovens § 6 første ledd, og fratradte under behandlingen av saken. **André Jenssen (V)** møtte som vara.

Votering:

Innstillingen fra teknisk utvalg ble enstemmig vedtatt.

Stemte for: Anders Lindseth (AP), Arild Olsen (AP), Kristin Furu Grøtting (AP), Svein Jonny Albrigtsen (AP), Tommy Anderssen (AP), Kai Edgar Trædal (FrP), Kristoffer Høgseth Halvarp (FrP), John-Einar Lockert (H), Stein-Ove Johannessen (H), Trond Erik Johansen (H), Håvar Fjerdingsøy (V), Helle Jakobsen (V), Karine Margrethe Hauan (V), André Jenssen (V).

Vedtak i Lokalstyret - 21.02.2023

Lokalstyret vedtar delplan for Hotellneset, planid: D37, med tilhørende planbeskrivelse, plankart, ROS-analyse datert 16.9.2022 og utfyllende bestemmelser datert 16.01.2023. Vedtaket gjøres med hjemmel i svalbardmiljølovens § 52.

Sammendrag og konklusjon:

Hotellneset skal utvikles til en ryddig og attraktiv næringspark med opparbeidet infrastruktur og permanente bygg i faste materialer. En sentral målsetting for planarbeidet er samtidig å tilrettelegge for relokalisering av eksisterende næringsaktivitet i Sjøområdet og øvrige sentrumsnære områder. Dette i tråd med gjeldende strategi i arealplan for Longyearbyen planområde.

Arbeidet med delplanen for Hotellneset ble påbegynt i 2016. I 2018 fremmet Sysselmasteren på Svalbard innsigelse til planutkastet av hensyn til usikkerheten rundt omfanget av grunnforurensning i planområdet. Supplerende forurensningsundersøkelser ble gjennomført i 2021 og danner grunnlaget for reviderte plandokumenter.

Med bakgrunn i ny kunnskap om forurensningssituasjonen og reviderte plandokumenter har Sysselmasteren frafalt innsigelsen jf. brev av 12.1.2023.

Administrasjonssjefen anbefaler at planutkastet vedtas.

Saksopplysninger:

Store Norske Spitsbergen Kulkompani (SNSK) er forslagstiller for Delplan for Hotellneset. Multiconsult AS er plankonsulent. Fagtematiske delutredninger er utført av ulike fagkonsulenter jf. vedlegg til delplanen.

Planarbeidet har pågått over flere år og kan kort oppsummeres slik:

- 15.11.2016: Planprogram fastsatt av TU, sak 16/34.
- 29.08.2017: Foreløpig gjennomgang av planforslag i TU, sak 17/24, hvor føringer ble gitt
- 29.09.2017: Revidert planforslag oversendt fra forslagstiller for fremleggelse til 1. gangs behandling i samsvar med svalbardmiljøloven.
- 10.10.2017: 1. gangs behandling delplan D37 Hotellneset – offentlig ettersyn i TU sak 27/17.
- 30.01.2018: Innspill og innsigelse til delplanen fra Sysselmannen på Svalbard knyttet til kulturminner og forurenset grunn
- 2018 – 2021: Gjentatte møter mellom LL, SNSK og SMS om de ulike utfordringene i planutkastet. Utfordringer knyttet til forurenset grunn er en av hovedtemaene i planarbeidet
- 02.02.2021: Gjenopptakelse av delplanarbeidet etter møte mellom LL og tiltakshaver – Kartlegging av forurenset grunn
- 16.02.2022: LL mottar supplerende rapport om Miljøtilstand for massene ved Hotellneset, basert på forurensningsundersøkelser 2021
- 22.08.2022: LL oversender Sysselmasteren oppdaterte plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse og følger opp med påfølgende avklaringsmøter
- 06.10.2022: LL ber Sysselmasteren trekke innsigelse på bakgrunn av reviderte plandokumenter
- 12.01.2023: Sysselmasteren frafaller innsigelsen, planutkastet kan vedtas

Planområdet er i gjeldende arealplan for Longyearbyen planområde 2016-2026 (vedtatt 20.01.17) avsatt til formålene næring og havn og til havneområde i sjø. Det er krav til utarbeidelse av ny delplan før etablering av ny virksomhet, jf. utfyllende bestemmelser § 48.3.

Oppstart av planarbeidet var en oppfølging av strategiske valg tatt gjennom vedtak av arealplanen for Longyearbyen arealplanområde. En utvikling av Hotellneset skulle bidra til en transformasjon av sjøområdet ved at industri og lager skulle flyttes til Hotellneset. Strategien har siden 2017 i vesentlig grad ikke blitt realisert. Nytt avfallsanlegg/miljøstasjon er oppført på Hotellneset parallelt med at planarbeidet har pågått, og det er tatt høyde for etableringen i planutkastet.

Revidert planutkast består av plankart, utfyllende bestemmelser og retningslinjer, planbeskrivelse med konsekvensvurdering og vedlagt temautredninger. Delplanen tilrettelegger for utvikling og utbygging av Hotellneset til tyngre og lettere næring, industri, lager og havn - med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Planmaterialet omfatter konsekvensvurdering med utredningstema slik de ble fastsatt i planprogrammet og senere utredningskrav fremkommet underveis i planprosessen. Det henvises til vedlagte plandokumenter, beskrivelse og vurdering av konsekvens og virkning. Av særskilte dokumenter vises til forurensningsundersøkelsen fra 2021.

Hovedutfordring i planarbeidet har vært å gi robuste og samtidig tilstrekkelig fleksible rammer og føringer for utvikling av Hotellneset som Longyearbyens næringsområde, med arealberedskap tilpasset flest mulig aktører og virksomheter som kan være aktuelle for etablering i planområdet. Eksisterende arealbruk som kullager og utskipingskai for kull skal videreføres og sikres nødvendige forutsetninger for drift frem til kulldriften legges ned i 2025/26.

Delplanen består av følgende arealformål:

Områder med fastsatt arealbruk

Idrettsanlegg/hestesenter (BIA)
Avfallsanlegg (BRE)
Naust/kombinasjonsbygg (BØA1 og 4)
Tankanlegg (BØA2)
Kabelanlegg (BØA3)
Kultur, natur og friluft (KNF1-3)

Områder med kombinasjonsformål

Felt BKB1 er den fredede «Svenskebrakka» gjelder særskilte krav for å ivareta kulturminnet. Innenfor BKB2-5 kan det tillates et eller flere av formålene næring/industri/verksted/lager/kontor.

Havneformål (SHA)

Havneområdene skal først og fremst sikres som åpne logistikk- og transportareal. Det er ikke tillatt å oppføre permanente byggetiltak innenfor dette formålet, kun midlertidig og mindre bygninger og tekniske installasjoner/anlegg som er nødvendig for driften av kaianlegget, f.eks. havnekontor, drivstoffanlegg, vann, renovasjonsløsning mm. Større utfyllinger og kaianlegg vil sannsynligvis utløse KU-krav på virksomhetsnivå, jf. sml. § 59.

Kryssutforming, kjørevei, gangvei/fortau med sideareal

Hovedveisystem er avsatt til trafikkformål og forutsatt opparbeidet i samsvar med gjeldende normkrav før anleggene overtas av Longyearbyen lokalstyre. Dette gjelder Flyplassveien/vei 600, Bjørndalsveien/vei 620 og vei 618 langs fjorden. Hovedveiene gir avgrensning av større felt for utbygging. Vegsystem innenfor det enkelte felt inkl. interne adkomstveger er forutsatt å være private.

Planlagt utvikling av Hotellneset forutsetter etablering av vannforsyning, fjernvarmenett og spillvann (evt. renseanlegg) med tilkobling til overordnet ledningsnett. I tillegg må veganlegg i planområdet opparbeides i samsvar med gjeldende norm- og standardkrav. Etablering av teknisk infrastruktur med

tilstrekkelig kapasitet er dokumentert gjennomførbart, men medfører svært store investeringer før området kan utvikles og utbygges i samsvar med delplanen.

Delplanen hjemler rekkefølgekrav som forutsetter at nødvendig teknisk infrastruktur skal være etablert før det kan gis tillatelse til permanente tiltak. Dette kravet er nødvendig, men gir samtidig urealistisk store kostnader for den enkelte tiltakshaver.

Kullstøv og avbøtende tiltak

Det henvises til rapport: *Støv fra transport, lagring og lasting av kull på Hotellneset – målinger og vurderinger* (SNSK, 2016) og notat: *Delplan for Hotellneset – vurderinger knyttet til svevestøv* (NILU, 2017)

Svevestøv er fraksjon med liten partikkelstørrelse og som holder seg svevende i lufta over lengre tid, og som representerer helsefare. Basert på gjennomførte målinger har Norsk institutt for luftforskning (NILU) vurdert at luftkvaliteten i byggeområdene rundt kullageret ikke overskrider Miljødirektoratets grenseverdier, ref. retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

Svevestøv og grenseverdier mht. helsefare er vurdert tilstrekkelig dokumentert og ivaretatt i planforslaget. Utfyllende bestemmelser hjemler krav til at miljødirektoratets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal gjelde for alle byggeområder innenfor planen.

Nedfallstøv

Nedfallstøv er fraksjon med partikkelstørrelse som ikke holder seg svevende over lengre tid, men vil falle ned på bakken. Nedfallstøv representerer ikke helsefare, men gir rengjøringsbehov, driftsulemper og økte vedlikeholdsutgifter (eks. ventilasjonsanlegg).

Utfyllende bestemmelser hjemler krav til avbøtende tiltak for redusert støvplage før det kan tillates permanente tiltak i byggeområdene nærmest kullageret (BKB2-5).

Avbøtende tiltak

SNSK er gjennom vilkår i gitte tillatelse fra Miljødirektoratet pålagt å begrense utslippene av kullstøv fra transport, omlasting og lagring av kull mest mulig. Mulighetene for ytterligere utslippsreduksjoner skal fortløpende vurderes. Aktuelle avbøtende tiltak er fysisk skjerming av kullager og lasteanlegg, bruk av støvdempende væske og lasting tilpasset værforhold.

Delplanen hjemler rekkefølgekrav som sikrer at det ikke kan gis tillatelse til permanente tiltak innenfor feltene BKB2-5 før avbøtende tiltak for å redusere sveve- og nedfallsstøv og forebygge driftsulemper som følge av støv fra kullanlegget er etablert i samsvar med dokumentert behov.

Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

Hotellneset skal utvikles til en ryddig og attraktiv næringspark med opparbeidet infrastruktur og permanente bygg i faste materialer. En sentral målsetting for planarbeidet er samtidig å tilrettelegge for relokalisering av eksisterende næringsaktivitet i Sjøområdet og øvrige sentrumsnære områder.

Delplanens utfyllende bestemmelser inneholder krav om rekkefølge for gjennomføring og sikrer at nødvendig infrastruktur og avbøtende tiltak er etablert før tillatelse til ny virksomhet kan gis. Rekkefølgebestemmelser fastsetter hvilke tiltak skal være gjennomført før et område kan tas i bruk/utbygging kan påbegynnes, men sier ikke noe om hvem som skal utføre og bekoste tiltakene.

Hjemmel i planbestemmelsene er utformet slik at Longyearbyen lokalstyre likevel kan gi igangsettingstillatelse eller brukstillatelse dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt.

Bruk av utbyggingsavtaler kan forenkle ressursbruk og prosess frem til avklart ansvars- og kostnadsfordeling og derved være en viktig forutsetning for realiserbar gjennomføring. Det er en absolutt forutsetning for realisering av delplanens utbyggingspotensiale at det etableres en gjennomføringsmodell med nødvendig forutsigbarhet mht. fordeling av kostnad og ansvar på alle utviklingsaktører.

Frafall av innsigelse jf. brev fra SMS 12.1.2023

Etter at innsigelsen fra SMS ble fremmet høsten 2018, trådte Forskrift om forurensning og avfall på Svalbard i kraft 1. januar 2021. Forskriften fastsetter krav om tillatelse til inngrep i forurenset grunn. Der det er mistanke om forurenset grunn, pålegger forskriften tiltakshaver å sørge for nødvendige undersøkelser for å klarlegge omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunn. Innsigelsen kan løses ved å legge inn følgende tekst til bestemmelsene:

- 2.1 Dokumentasjonskrav til byggesaksbehandling: *Terrenginngrep utløser krav til vurdering etter forskrift om forurensning og avfall på Svalbard av 7. juli 2020, kap. 2.*
- 8.1 Fellesbestemmelser (#1 - #11): *Bestemmelsesområdene viser områder med særskilte funn av forurenset grunn. Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak som omfatter terrenginngrep skal det være gitt tillatelse til terrenginngrep etter forskrift om forurensning og avfall på Svalbard, med beskrivelse av håndtering av forurensede masser.*
- Bestemmelse 8.2 – 8.5 skal tas ut av planen

Sysselemesterens øvrige kommentarer er hensyntatt i revidert planutkast med unntak av anbefalingen om å ta ut næringsformålet fra planen. Etablering av næring på Hotellneset var og er en av hovedintensjonene med planen, og lokalstyret har siden 2018 mottatt innspill om bruk av planområde til næringsformål ved ulike anledninger, senest 10.1.2023 fra Svalbard bryggeri AS som vurderer etablering av nytt bryggeri, destilleri og gartneri på Hotellneset. Administrasjonssjefen foreslår at næringsformålet opprettholdes i planutkastet.

Sikringssonen rundt Titankrana slik den fremkommer av planutkastet er i tråd mottatt kart-fil (SOSI-fil) fra Sysselemesteren datert 22.2.2018.

Utfyllende bestemmelser er revidert etter innspillene fra Sysselemesteren og datert 16.1.2023.

Vurdering:

Planutkastet gir etter administrasjonssjefens vurdering nødvendig styring for utvikling og utbygging av næringsområdet i samsvar med gjeldende vedtak og gitte føringer.

Planarbeid og planprosess har vært krevende som følge av de mange og ofte motstridende hensyn delplanen er forutsatt å ivareta. Det er spesielt utfordrende med gjeldende plansystem og utredningskrav etter svalbardmiljøloven å gi hjemmel til konkrete og kjente tiltak og samtidig sikre fleksible rammer for en bredere næringsutvikling og mer langsiktig etablering av virksomheter som i dagens situasjon ikke er kjent.

Etter administrasjonssjefens vurdering er de aktuelle utfordringer løst tilfredsstillende og nødvendige hensyn til miljø og samfunn sikret ivaretatt i delplanen. Motstridende interesser er ivaretatt ved gode kompromissløsninger fremkommet gjennom og en tett og konstruktiv dialog mellom SNSK som forslagstiller og LL som fagansvarlig for arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Administrasjonssjefen anbefaler at planutkastet til Delplan for Hotellneset, PlanID: D37 vedtas.

Vedlegg

- 1 D37 Planbeskrivelse 16.09.2022
- 2 D37 Plankart 16.09.2022
- 3 D37 utfyllende bestemmelser 16.01.2023
- 4 SMS - frafall av innsigelse - Delplan 37 for Hotellneset

Andre vedlegg (ikke vedlagt):

Øvrige rapporter og utredninger ligger på hjemmesiden til Lokalstyre
<https://www.lokalstyre.no/delplan-for-hotellneset.6236678-486567.html>

