



UTFYLLENDE BESTEMMELSER

D37 - Delplan for Hotellneset

Saksnr.: xxxxxx

Fastsatt xx.xx.2023

Delplan for Hotellneset

UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER og retningslinjer (i kursiv)

PlanID: D37

Datert 16.01.2023

Saksnummer:

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Delplan for Hotellneset	2
1 PLANENS HENSIKT	4
1.1 Rettsvirkning.....	4
1.2 Formål	4
2 FELLESBESTEMMELSER	4
2.1 Dokumentasjonskrav til byggesaksbehandling	4
2.2 Tilgjengelighet for alle.....	5
2.3 Estetikk.....	5
2.4 Fargebruk	5
2.5 Skilt og reklame	5
2.6 Avfallscontainere	5
2.7 Utendørs lagring	5
2.8 Snødrift	6
2.9 Overvann.....	6
2.10 Støv	6
2.11 Mudring, dumping og/eller fylling.....	6
2.12 Fremmede arter	6
2.13 Fugletetthet.....	7
2.14 Sikring.....	7
2.15 Bygg- og anleggsfasen – sikkerhet i anleggsperioden	7
2.16 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Svalbard lufthavn.....	7
2.17 Byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanleggene ved Svalbard lufthavn.....	7
2.18 Turbulensforhold ved Svalbard lufthavn.....	7
2.19 Belysning	8
2.20 Midlertidige tiltak	8
2.21 Veianlegg.....	8
2.22 Infrastruktur	8
3 BYGGEOMRÅDER Sml § 49 tredje ledd nr. 1	9
3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder	9
3.2 Idrettsanlegg, BIA (hestesenter).....	10
3.3 Renovasjonsanlegg, BRE (miljøstasjon)	10
3.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BØA1 (naust).....	10
3.5 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BØA2 (tankanlegg)	10
3.6 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BØA3 (tele og data).....	10
3.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB1 (Svenskebrakka).....	11
3.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB2 – BKB5	11
4 KULTURMINNE-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER Sml. § 49 tredje ledd nr. 3	11
4.1 Kultur-, natur- og friluftsområde, KNF1 – KNF3	11
5 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET Sml. § 49 tredje ledd nr. 6	11
5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11
5.2 Kjørveei	12
5.3 Gang-/sykkelvei	12
5.4 Annet veiareal	12
5.5 Havneområde, SHA.....	12

6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG Sml § 49 tredje ledd nr. 8.....	12
6.1	Havneområde i sjø, VH.....	12
7	HENSYNSSONER Sml. § 49 tredje ledd nr. 7 og 9	13
7.1	Sikringssone, H140.....	13
7.2	Hensynssone støy, H220	13
7.3	Faresone skred, H310_1-2	13
7.4	Faresone brann-/eksplosjon, H350_1-4.....	13
7.5	Hensynssone kulturminne, H570.....	13
7.6	Båndleggingssone fredet kulturminne, H770_1-3.....	13
8	BESTEMMELSEOMRÅDER	14
8.1	Fellesbestemmelser (#1 - #11)	14
9	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	14
9.1	Krav til infrastruktur – vei, elkraft, fjernvarme, VA og overvann	14
9.2	Støvreduserende tiltak.....	14
9.3	Krav til tiltak i sjø	14
9.4	Utbyggingsrekkefølge	15
9.5	Unntak.....	15
9.6	Utbyggingsavtale	15
10	VEDLEGG	15
10.1	VEDLEGG 2	15
10.2	VEDLEGG 2.....	16

1 PLANENS HENSIKT

1.1 Rettsvirkning

Planbestemmelsene setter rettslig bindende vilkår for bruk og ferdsel og for utforming av arealer og bebyggelse for å sikre formålet med planen (Sml § 49.5 a).

1.2 Formål

- Byggeområder, sml § 49 tredje ledd nr. 1
 - Idrettsanlegg (1400)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- Kulturminne, natur- og friluftsområder, sml. § 49 tredje ledd nr. 3
 - Kulturminne-, natur- og friluftsområder (5150)
- Veier, flyplasser, havner og andre viktige ledd i kommunikasjonssystemet, sml. § 49 tredje ledd nr. 6
 - Annen veigrunn (2001)
 - Kjørevei (2010)
 - Gang-/sykkelvei (2015)
 - Havneområde (2040)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, sml § 49 tredje ledd nr. 8
 - Havneområde i sjø (6220)
- Sikrings- og båndleggingssoner, sml § 49 tredje ledd nr. 7 og nr. 9
 - Sikringssone frisikt, vei (140)
 - Sikringssone frisikt, restriksjonsområde innflygningslys (140)
 - Hensynssone støy (220)
 - Faresone skred (310)
 - Faresone brann/eksplosjon (350)
 - Hensynssone kulturminne (570)
 - Båndleggingssone fredet kulturminne (730)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav til byggesaksbehandling

Terrenginngrep utløser krav til vurdering etter forskrift om forurensning og avfall på Svalbard av 7. juli 2020, kap. 2.

Følgende dokumentasjonskrav gjelder i tillegg for tiltak innenfor planområdet:

- Teknisk plan
- Belysningsplan
- Geoteknisk vurdering
- Forholdet til støv, og eventuelle avbøtende tiltak
- Forholdet til Svalbard lufthavn og høyderestriksjonsplanen rundt rullebanen og byggerestriksjonskartet rundt flynavigasjonsanleggene, inkludert eventuell risikoanalyse

Planområdet er i hovedsak benyttet til lagring av kull og aktivitet knyttet til lasting av kull over på skip i mer enn 100 år. Grunnundersøkelser viser at planområdet i varierende utstrekning inneholder forurensede masser, jf. fagrapport Miljøtilstand for massene ved Hotellneset, Longyearbyen, basert på forurensningsundersøkelser 2021, fra Akvaplan-Niva AS.

Før det settes i gang virksomheter/tiltak innenfor planområdet skal det sendes inn melding og eventuell byggesøknad i henhold til svalbardmiljøloven (sml.) § 58 og byggeforskriften for Longyearbyen (bfl).

Terrenginngrep utløser krav til vurdering etter forskrift om forurensning og avfall på Svalbard av 7. juli 2020, kap. 2.

2.2 Tilgjengelighet for alle

Ved alle tiltak innenfor planområdet, både for bebyggelsen og utearealene, skal man tilstrebe å oppnå tilgjengelighet slik at området kan brukes av en så stor del av befolkningen som mulig.

2.3 Estetikk

Tiltaket skal ha utforming i samsvar med sin funksjon, samt være tilpasset sine naturgitte og bebygde omgivelser.

Planområdet skal utformes slik at hvert område framstår som helhetlig og med felles trekk, både når det gjelder bebyggelsesstruktur, materialbruk, fargevalg og belysning.

Ved nye tiltak på allerede bebygde tomter skal det legges særlig vekt på valg av farge-, lys- og materialbruk for å sikre en god tilpasning til det eksisterende.

2.4 Fargebruk

Fargen på all bebyggelse skal være i henhold til godkjent fargeplan.

Dersom det ikke allerede foreligger en godkjent fargeplan skal Longyearbyen lokalstyre godkjenne alle fargevalg på tiltakets fasader, tak og øvrig detaljering.

Fredete og bevaringsverdige bygninger/byggverk skal videreføres med opprinnelig fargesetting.

Kravet om fargesetting i denne bestemmelsen gjelder ikke for midlertidige tiltak slik hjemlet i § 2.19.

2.5 Skilt og reklame

Utforming og plassering av skilt og reklame skal være i samsvar med føringene for området krav til estetikk og fargebruk.

Utforming og plassering av skilt og reklame er søknadspliktig og må godkjennes av Longyearbyen lokalstyre, med mindre annet følger av forskrift.

Dersom det skal oppføres flere skilt på en eiendom kan det utarbeides en skiltplan som avklarer hva som er tillatt av skilt på eiendommen. Skiltplanen skal angi størrelse, plassering og fargesetting, og må godkjennes av Longyearbyen lokalstyre. Fremtidig utskifting av skilt i tråd med skiltplanen er da ikke søknadspliktig. Dersom det anses som hensiktsmessig kan det lages felles skiltplan for flere eiendommer.

2.6 Avfallscontainere

Avfallscontainere skal plasseres på et plant underlag og med god tilgjengelighet fra offentlig vei. Plassering av avfallscontainere skal ikke være til hinder for sikkerhet, fremkommelighet eller sikt for gående og kjørende. Ved plassering av avfallscontainere skal det tas hensyn til snødrift slik at snøen ikke legger seg i veibane eller gangveier.

2.7 Utendørs lagring

Planen åpner for at brakker og containere skal kunne lagres i ordnede former på egnede arealer, knyttet til lager- og logistikkvirksomhet.

Det er ikke tillatt med utendørs lagring av materialer og utstyr uten at det er gitt særskilt tillatelse fra Longyearbyen lokalstyre. Tillatelse til midlertidig utendørs lagring kan kun gis dersom lagringen ikke er til sjenanse/ulempe for naboer, gjenboere eller allmennheten generelt.

På bebygde tomter, eller areal regulert til havn, er det ikke nødvendig å søke om utendørs lagring for en periode på inntil 6 måneder for å løse enkeltvis og kortvarige behov for utendørs lagring på den enkelte tomt. Det er et vilkår at lagringen ikke medfører langsiktig skade på terrenget, kan medføre forurensning eller på annen måte er til ulempe eller sjenanse av betydning for omgivelsene. Når man tar i bruk området til slik midlertidig lagring skal det sendes inn melding til Longyearbyen lokalstyre til orientering.

For virksomheter som har behov for bygge- og anleggsbrakker som del av sin virksomhet, er det tillatt å lagre disse utendørs på angitt sted iht. godkjent situasjonsplan i tidligere byggesak. Tillatelsen anses å gjelde selv om brakkene i perioder fjernes fra tomten for å brukes som bygge- og anleggsbrakker på annet sted.

Tilsvarende gjelder for parkering/lagring av anleggsmaskiner/-kjøretøyer.

2.8 Snødrift

Det er ikke tillatt å oppføre nye tiltak, avfallscontainere eller andre innretninger som medfører snødrift inn på vei som er åpen for allmenn ferdsel eller gang- og sykkelvei.

2.9 Overvann

Alt overvann/smeltevann skal håndteres på egen eiendom eller ledes bort til egnet sted i henhold til tillatelse fra Longyearbyen lokalstyre. Kravet gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres slik at avrenningstopp etter utbygging ikke medfører ulemper for naboeiendommer og/eller offentlige trafikk-/oppholdsareal.

Overvannsløsninger, f.eks. overvannsrenner/grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett eller annet egnet sted, skal være en integrert del av utomhusarealene og godkjennes av Longyearbyen lokalstyre før rammetillatelse.

2.10 Støv

Miljødirektoratets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter og retningslinjer skal gjelde for byggeområder innenfor planen.

Ev. tiltak for å begrense ulemper knyttet til støv skal innarbeides som en del av utomhusarealene og godkjennes av Longyearbyen lokalstyre.

2.11 Mudring, dumping og/eller fylling

Se Forskrift om forurensning og avfall på Svalbard i kraft 1. januar 2021 §§ 2.4. til 2.7.

Ved mudring, dumping og/eller utfylling skal det foreligge tillatelse fra Sysselmesteren før tiltaket gjennomføres for å hindre spredning av partikler og miljøgifter, jf. svalbardmiljøloven § 65. Søker skal framlegge dokumentasjon på innhold av miljøgifter i tiltaksområdet, samt redegjøre for forurensningsbegrensende tiltak.

2.12 Fremmede arter

Det er ikke tillatt å flytte masser som inneholder frø eller plantedeler av fremmede arter, slik at disse kan bli spredt til nye områder.

Ved flytting av masse fra planområdet til områder utenfor planen skal det kartlegges om det finnes fremmede arter på tomten.

2.13 Fugletetthet

Det skal ikke etableres virksomhet som tiltrekker seg fugl og forårsaker økt fugletetthet.

Hensikten med bestemmelsen er først og fremst å ivareta hensynet til flysikkerheten ved Svalbard lufthavn.

Longyearbyen lokalstyre kan kreve at det gjøres nødvendige utredninger om temaet før det gis igangsettingstillatelse, og kan stille vilkår om avbøtende tiltak i tillatelsen. Temaet skal drøftes med Avinor og Sysselmesteren før det fattes vedtak om rammetillatelse. Dersom det er behov for tillatelser etter annet regelverk skal slike vedtak foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

2.14 Sikring

Det er tillatt å oppføre gjerder eller andre sikringstiltak rundt virksomhetene i området så langt det er nødvendig for å ivareta hensynet til sikkerheten i området. Gjerdet/ sikringstiltakene skal i så fall inngå i den estetiske vurderingen av tiltakets tilpasning til omgivelsene.

2.15 Bygg- og anleggsfasen – sikkerhet i anleggsperioden

Det skal gjennomføres nødvendige sikringstiltak før bygge- eller anleggsarbeider settes i gang i samsvar med kravene i bFL § 2 og plan- og bygningsloven (pbl.) § 28-2. Dersom det er behov for å benytte nabogrunn i gjennomføringen av bygge- og anleggsperioden skal dette opplyses i byggesøknaden og det skal innhentes nødvendige tillatelser fra hjemmelshaver eller LL før arbeidet settes i gang, jf. bFL § 2 og pbl. § 28-3.

2.16 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Svalbard lufthavn

Det er ikke tillatt å oppføre/etablere nye byggetiltak, anlegg, bruk av kraner og oppankring av skip og rigger som kommer i konflikt med høyderestriksjonsflater/ hinderflater i den til enhver tid gjeldende restriksjonsplan for Svalbard lufthavn (Avinors tegning ENSB-P-09, eller senere godkjent versjon). For søknad om dispensasjon skal saksbehandlingen følge særskilt retningslinje (vedlegg 2). Vedtak fra Samferdselsdepartementet/Avinor må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.17 Byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanleggene ved Svalbard lufthavn

Nye byggetiltak, anlegg, bruk av kraner og oppankring av skip og rigger, skal vurderes i henhold til byggerestriksjonskrav (BRA-krav) i den til enhver tid gjeldende byggerestriksjonskart (BRA-kart) for Svalbard lufthavn (Avinors tegning ENSB-P-09, eller senere godkjent versjon). For tiltak som bryter BRA- flatene skal saksbehandlingen følge særskilt retningslinje, jf. vedlegg 3. Vedtak fra Avinor må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.18 Turbulensforhold ved Svalbard lufthavn

Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy.

Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.

2.19 Belysning

For å sikre god framkommelighet, orientering, trygghet og trafiksikkerhet skal det etableres belysning på bygninger og uteanlegg. Belysningen i området skal følge prinsippene i belysningsstrategien, jf. vedlegg 4.

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Svalbard lufthavn skal belysning innenfor planområdet etableres i tråd med føringer fra Avinor og som hovedregel være nedadrettet.

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten til lufthavnen.

2.20 Midlertidige tiltak

Innenfor planområdet skal det i hovedsak oppføres permanente tiltak eller virksomheter. Det kan etter nærmere vurdering gis tillatelse til mindre midlertidige tiltak/virksomheter.

2.21 Veianlegg

Opparbeidelse av regulerte og uregulerte veier og gang-/sykkelveier skal skje i henhold til gjeldende veinorm for Longyearbyen lokalstyre.

2.22 Infrastruktur

Ny bebyggelse skal tilknyttes den tekniske infrastrukturen som er tilgjengelig eller planlegges tilrettelagt i området.

Nybygg skal tilrettelegges for tilknytning til lavtemperatur vannbåren varme i henhold til Longyearbyen lokalstyres norm for fjernvarme. LL kan gi fritak fra dette dersom tiltakshaver viser at bygget ut fra størrelse eller funksjon vil ha svært begrenset behov for oppvarming.

Innenfor hele planområdet er det tillatt å oppføre tekniske installasjoner som er nødvendig for å ivareta navigasjon og sikkerhet for Svalbard lufthavn eller Longyearbyen havn.

Det er også tillatt å etablere nødvendig kjøreveier fra regulert vei til den enkelte tomt, samt trafoer og annen teknisk infrastruktur innenfor hele området regulert til bebyggelse eller havn. Nødvendige grøfter og fyllinger langs veien kan anlegges inn på tilstøtende arealformål der det er nødvendig.

Slike tiltak kan ikke plasseres innenfor sikringssonen til kulturminner/kulturmiljø uten samtykke/dispensasjon fra kulturminnemyndighet.

Det er ikke tillatt å bygge over teknisk infrastruktur, eller gjennomføre tiltak som hindrer fremtidig adkomst for drift og vedlikehold av anlagt infrastruktur.

Teknisk infrastruktur til fjernvarme, vann-, avløp- og strøm kan etableres i strid med byggegrense mot vei så lenge dette ikke kommer høyere enn 0,5 meter over terrengnivået på veien.

3 BYGGEOMRÅDER Sml § 49 tredje ledd nr. 1

3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder

Grad av utnytting

Dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsene for det enkelte felt, er grad av utnytting på hver tomt maksimalt 80 % BYA. Parkering for bil medregnes i grad av utnytting, mens det kun er nødvendig å vise at parkering av sykkel og scooter kan ivaretas på egen eiendom.

Byggegrense

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrenser ikke er vist på plankartet følger disse formålsgrensen. Byggegrenser som er vist på plankartet skal anses som utfyllende bestemmelser i henhold til sml. § 58.

På tomter som grenser til opparbeidet eller planlagt uregulert vei, skal ny bebyggelse plasseres minst 4 meter fra prosjektert veikant.

Byggehøyde

Tillatt maksimal høyde er angitt i bestemmelsene for det enkelte felt som maks kotehøyde.

Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen og det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde.

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsen innenfor planområdet skal struktureres langs veinettet, og orienteres slik at den enten plasseres parallelt med eller med 90 graders vinkel på den nord/sør-aksen som følger lengderetningen på veien langs havna.

Ved oppføring av bebyggelsen skal det i hovedsak benyttes faste materialer tilpasset byggets funksjon.

Det tillates likevel oppføring av plast-/rubbhaller av god kvalitet og estetikk innenfor planområdet, for å oppnå hovedmålet med planen om å legge til rette for opprydding og lager- og logistikkvirksomhet.

Det vises for øvrig til §§ 2.3 og 2.4 overfor om estetikk og fargebruk.

Parkering

For formålene industri/verksted/lager gjelder krav til 1 p-plass per 200 m² BRA.

For formålet kontor gjelder krav til 1 p-plass pr 100 m² BRA.

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m² per parkeringsplass for bil. Parkering inngår i beregningsgrunnlag for %BYA. Dersom parkeringskrav dekkes på nabotomt eller i fellesanlegg, må det foreligge privatrettslig avtale om bruk til formålet. Parkeringsløsning skal fremgå av situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak eller virksomhet. Alle parkeringsplasser skal ha tydelig avslutning mot tilgrensende arealer.

Infrastruktur

Innenfor byggeområder er det tillatt å etablere nødvendige veier og teknisk infrastruktur, herunder rørledninger fra tankanlegget.

Havnivå

Laveste tillatt gulvnivå skal ikke være lavere enn kote +2,4 i forhold til landkartnull.

Andre tillatelser

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

3.2 Idrettsanlegg, BIA (hestesenter)

Innenfor området tillates det drift av hestesenter.

Maksimal tillatt utnyttelse for eiendommen er 250 m² BRA.

Maksimal tillatt byggehøyde er 7,0 meter til møne, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates inngjerding av ridebane og andre utearealer. Gjerder eller porter skal ikke komme i konflikt med gang- og sykkelveien i området.

Området berøres av en båndleggingssone H770_1 og H770_3 som gjelder automatisk freda kulturminner. Alle tiltak innenfor båndleggingssonene krever særskilt tillatelse fra Riksantikvaren.

Deler av området berøres også av en faresone knyttet til skred med angitt nominell sannsynlighet 1/5000, H310_1. Det vil si at det ikke vil kunne tillates bygg i sikkerhetsklasse S3 innenfor denne sonen.

3.3 Renovasjonsanlegg, BRE (miljøstasjon)

Innenfor feltet tillates avfallsanlegg med tilhørende bebyggelse. Bebyggelse og anlegg skal utformes med kvalitet i materialbruk og arkitektur.

Bebyggelse, anlegg og innretninger tillates med en høyde opptil kote +16,0.

3.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BØA1 (naust)

Området er avsatt til naust.

Det skal utformes helhetlig situasjonsplan for feltet før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Bebyggelsen tillates ikke benyttet til boligformål/fritidsbolig og tillates ikke plassert eller utformet på en slik måte at det er til hinder for fri ferdsel langs strandsonen.

Bebyggelsen kan plasseres i sammenhengende rekke på inntil fem enheter, med en minste avstand på 8,0 meter mellom hver rekke. Bebyggelsen skal oppføres med trematerialer i fasaden og saltak med maks takvinkel 35 grader.

Det skal avsettes minimum en biloppstillingsplass pr naust/kombinasjonsbygg.

Bebyggelse, anlegg og innretninger tillates med en høyde opptil kote + 7,0.

Bebyggelsens gulvnivå kan plasseres lavere enn kote +2,4 (jf. § 3.1.9) forutsatt at elektriske/tekniske installasjoner anlegges på flomsikkert nivå.

Nye tiltak skal hensynta eksisterende fortøyningspunkter knyttet til kai innenfor SHA.

3.5 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BØA2 (tankanlegg)

Området er avsatt til tankanlegg.

Maksimal tillatt høyde for bebyggelse, anlegg og innretninger er kote +25,0. For tiltak med høyde/plassering i strid med den enhver tid gjeldende restriksjonsplanen for Svalbard lufthavn, må godkjenning innhentes fra Avinor og Luftfartstilsynet. For tiltak innenfor felt BØA2 skal dette være avklart før det kan gis rammetillatelse (jf. vedlegg 1 og 2).

3.6 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BØA3 (tele og data)

Området er avsatt til tele- og datainfrastruktur.

Maksimal tillatt høyde på bebyggelse, anlegg og innretninger er kote + 10,0.

3.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB1 (Svenskebrakka)

Innenfor felt BKB1 tillates det tiltak som fasadeendring, vedlikehold, restaurering, flytting osv. for å ivareta eksisterende bevaringsverdig bygning. Tilbygg/påbygg tillates ikke, med mindre det kan dokumenteres at bygget tidligere har hatt tilsvarende tilbygg/påbygg.

Krav til grad av utnytting, overvann, støv, støy, forurenset grunn, bebyggelsesstruktur og rekkefølgekrav gjelder ikke. Øvrige krav gjelder så langt de passer. Bebyggelsens gulvnivå kan plasseres lavere enn kote +2,4, jf. § 3.1.9 forutsatt at elektriske/tekniske installasjoner anlegges på flomsikkert nivå.

Maksimal tillatt høyde på bebyggelse, anlegg og innretninger er kote + 7,0.

Bygget tillates ikke tatt i bruk til overnatting, herunder bolig og fritidsbolig. For øvrig kan bygget tas i bruk til ethvert formål som er i tråd med hensynet til vern gjennom bruk, og som ikke er i strid med delplanens intensjoner for øvrig.

Området berøres av en båndleggingssone H770_2 som gjelder automatisk freda kulturminner. Alle tiltak innenfor båndleggingssonen krever særskilt tillatelse fra Riksantikvaren.

Dersom dagens bygg opphører å eksistere tillates det gjenoppført en kopi av opprinnelig bygg, dersom kulturminnemyndighetene mener det er ønskelig. Hvis ikke skal feltet omfattes av samme bestemmelser som BØA2.

Nye tiltak skal hensynta eksisterende fortøyningspunkter knyttet til kai innenfor SHA1.

3.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB2 – BKB5

Innenfor felt BKB2-BKB5 tillates et eller flere av formålene næring/industri/energianlegg/verksted/lager/kontor.

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

Bebyggelse, anlegg og innretninger tillates med en høyde opptil kote +16,0.

4 KULTURMINNE-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER Sml. § 49 tredje ledd nr. 3

4.1 Kultur-, natur- og friluftsområde, KNF1 – KNF3

Områdene er avsatt som KNF-formål.

Innenfor områdene kan det tillates midlertidige tiltak som f.eks. vindskjul og andre installasjoner med formål å legge til rette for ferdsel og friluftaktiviteter, jf. § 2.19.

5 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET Sml. § 49 tredje ledd nr. 6

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Innenfor områder avsatt til samferdsel er det tillatt å etablere nødvendige veier og teknisk infrastruktur, herunder rørledninger fra tankanlegget.

Slike tiltak kan ikke etableres innenfor sikringssonen til kulturminner/kulturmiljø uten samtykke/dispensasjon fra kulturminnemyndighet.

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

Avkjørsler er angitt med piler i plankartet. Antall og plassering av avkjørsler er ikke detaljprosjektert og kan justeres i forbindelse med byggesøknad.

Det skal markeres trygge krysningspunkt for gang- og sykkelvei.

Alle traseer for teknisk infrastruktur skal måles inn etter utbygging, og koordinater med nøyaktig plassering skal oversendes Longyearbyen lokalstyre for registrering.

Innenfor frisktsoner ved veikryss tillates ikke bebyggelse, parkering, installasjoner eller lagring av snø og gjenstander som rager høyere enn 0,5 meter over planert grunn. Frisktsonen skal fremgå av situasjonsplan i den enkelte byggesøknad.

5.2 Kjørevei

Områdene er avsatt til kjørevei, og skal anses som samlevei iht. Longyearbyen lokalstyres veinorm.

Det kan tillates etablert nødvendige skjæringer eller fyllinger for veien utenfor det regulerte området.

Uregulerte veier innenfor planområdet skal anses som adkomstvei og oppfylle kravene til dette i veinormen.

5.3 Gang-/sykkelvei

Områdene er avsatt til gang- og sykkelvei og skal opparbeides i samsvar med Longyearbyen lokalstyres veinorm.

5.4 Annet veiareal

Områdene er avsatt til tekniske anlegg, og tillates også benyttet til snøopplag.

5.5 Havneområde, SHA

Området er avsatt til kai- og havneområder.

Innenfor området er det tillatt å foreta utfylling i sjø og etablere kaier og havneanlegg.

Ev. nye tiltak må ta hensyn til eksisterende fortøyningspunkter for kaia innenfor SHA.

Det er ikke tillatt å oppføre permanente byggetiltak innenfor dette formålet. Longyearbyen lokalstyre kan gi midlertidig tillatelse til enkelte mindre bygninger og tekniske installasjoner/anlegg som er nødvendig for driften av kaianlegget, f.eks. havnekontor, drivstoffanlegg, vann, renovasjonsløsning mm.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for å inneha nødvendige tillatelser etter svalbardmiljøloven og annet regelverk.

Kopi av slike vedtak legges ved byggesaken til orientering.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG Sml § 49 tredje ledd nr. 8

6.1 Havneområde i sjø, VH

Området er avsatt til havneområde i sjø.

Av hensyn til sikkerhet og framkommelighet skal området være åpen for ferdsel.

Det kan etableres flytende kaikonstruksjoner og ev. andre næringsrettede anlegg i sjø dersom det er forenlig med manøvrering og til flott til eksisterende og framtidige kaier.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for å inneha de nødvendige tillatelser etter annet regelverk. Kopi av slike vedtak skal sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

7 HENSYNSSONER Sml. § 49 tredje ledd nr. 7 og 9

7.1 Sikringsone, H140

Restriksjonsområdene rundt innflygingslysene skal sikre at ingen objekter, med unntak av antenner for instrumentlandingssystem, skal gjennomtrenge et plan gjennom innflygingslysene ut til 60 meter fra senterrekken sideveis, og som avsluttes 60 meter utenfor ytterste innflygingslys.

7.2 Hensynssone støy, H220

Innenfor gul støyzone (H220) kan det tillates ny, støyfølsom bebyggelse dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.

Ev. avbøtende tiltak må godkjennes av Longyearbyen lokalstyre før igangsettingstillatelse.

7.3 Faresone skred, H310_1-2

Innenfor faresonen tillates ingen tiltak eller virksomhet før rasfaren er nærmere utredet for aktuell virksomhet og aktuelle sikringstiltak er gjennomført.

7.4 Faresone brann-/eksplosjon, H350_1-4

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

Faresone H350_2 og H350_4 tilsvarer midtre sone iht DSBs retningslinjer. Faste arbeidsplasser innenfor underliggende arealbruksformål tillates. Boliger og særskilt sårbare objekter tillates ikke.

Tankanlegget skal sikres med gjerder eller lignende på forsvarlig måte.

7.5 Hensynssone kulturminne, H570

Innenfor hensynssonen er det et bevaringsverdig kulturminne. Dette er ID 158517 Titankrana.

Innenfor hensynssone H570 tillates ingen inngrep eller tiltak som kan ødelegge eller visuelt forringe kulturminnets verdi.

7.6 Båndleggingssone fredet kulturminne, H770_1-3

Innenfor båndleggingssonene H770_1 og H770_2 og H770_3 er det registrert automatisk fredete kulturminner.

Følgende kulturminner inngår i båndleggingssonene:

- Id 158513 Kirkegård Hotellneset.
- Id 160006 Svenskebrakke / Lenhovdabrakke.
- Id 160185 Danskebrakka / Lenhovdabrakke.

Kulturminnet id 160185 Danskebrakka / Lenhovdabrakke ligger utenfor planområdet, men båndleggingssonen er innenfor planområdet.

Alle tiltak i båndleggingssonen til fredete kulturminner er forbudt etter sml. § 42.

Riksantikvarens har i vedtak datert 19. desember 2008 gitt Longyearbyen lokalstyre en generell tillatelse til følgende tiltak i sikringssoner rundt automatisk fredete kulturminner:

- Vedlikehold, utvidelse og innskrenking av eksisterende veier inkludert grøfter og stikkrenner.
- Vedlikehold av eksisterende traseer, grøfter og rørgater for vann, avløp, fjernvarme og kabler.

- Etablering av nye traseer, grøfter og rørgater for nødvendig utvidelse av vann, avløp, fjernvarme og kabler.
- Vedlikehold og nyetablering av veibelysning og trafikkskilt.
- Vedlikehold, fasadeendringer og mindre meldingspliktige tiltak på ikke-fredete bygninger og anlegg.

Longyearbyen lokalstyre vil gjøre en foreløpig vurdering av om tiltaket faller innenfor denne unntaksbestemmelsen, og om nødvendig oversende søknaden til vurdering hos Sysselmesteren før det fattes vedtak i saken.

Dersom det vurderes å gjennomføre andre tiltak innenfor båndleggingssonen må det søkes om dispensasjon fra Riksantikvaren, jf. sml. § 44. Søknad om dispensasjon fra vernebestemmelsene sendes til Sysselmesteren som forbereder saken for Riksantikvaren.

Dersom riktig kulturminnemyndighet har gitt dispensasjon eller samtykket til tiltak innenfor båndleggingssonen, er det ikke nødvendig med eget vedtak etter denne bestemmelsen i planen.

Ved arbeid i eller i nærheten av sikringssonen skal det gjennomføres egnede sikringstiltak i anleggsperioden for å unngå at det kan oppstå skader på kulturminnet.

8 BESTEMMELSESONRÅDER

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 forurensing og avfall på Svalbard, med beskrivelse av håndtering av forurenset masse.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Krav til infrastruktur – vei, elkraft, fjernvarme, VA og overvann

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg skal nødvendige kjøreveier, gang- og sykkelveier og annen teknisk infrastruktur som vann-, avløp-, overvann, strøm og fjernvarme, samt adkomst og vannforsyning for brannvesenet, være etablert eller sikret etablert, fram til og innenfor det respektive delområdet.

9.2 Støvreduserende tiltak

Før det gis tillatelse til permanente tiltak i felt BKB3 skal det ved dokumentert behov etableres avbøtende tiltak for å redusere sveve- og nedfallsstøv og forebygge driftsulemper som følge av støv fra kullanlegget for området rundt felt BØA3.

9.3 Krav til tiltak i sjø

Ved tiltak i sjø må tiltakshaver sørge for at det utføres supplerende prøvetaking av sedimenter og kartlegge forurensningsnivå, samt analysere alle relevante forurensningskomponenter og vurdere behovet for tiltaket.

Dersom undersøkelsene viser at det er forurensning, skal det utarbeides en tiltaksplan på samme måte som ved forurensning i grunn, se kap. 2.11.

Før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak i sjø skal forholdet til automatisk fredede kulturminner under vann avklares med rette myndighet, og eventuelle nødvendige undersøkelser og utgravinger være gjennomført.

Sysselmesteren er rette myndighet for henvendelse om tiltak i sjø. Gjennomføring av marinarkeologiske undersøkelser utføres av marinarkeologiske institusjoner. Riksantikvaren er dispensasjonsmyndighet.

9.4 Utbyggingsrekkefølge

Før utbygging kan igangsettes innenfor BKB2 og BKB5, skal kapasiteten innenfor øvrige byggeområder være nådd.

9.5 Unntak

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

9.6 Utbyggingsavtale

Før det gis rammetillatelse til tiltak eller virksomhet skal det inngås utbyggingsavtale med Longyearbyen lokalstyre om etablering/fremføring av teknisk infrastruktur jf. Lokalstyrets forutsigbarhetsvedtak knyttet til utbyggingsavtaler.

10 VEDLEGG

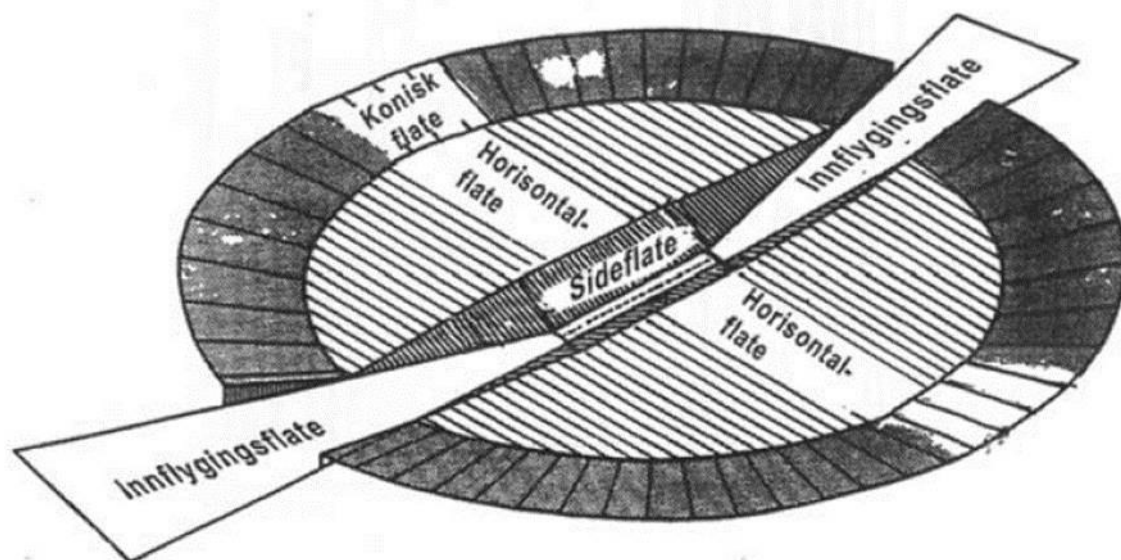
10.1 VEDLEGG 2

jf. utfyllende bestemmelser § 2.16

Normal saksgang i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen i restriksjonsplanen fra Avinor, tegning ENSB-P-08, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.H og CS ADR-DSN.J.480 gjeldende fra 01.09.2015 samt § 3 i revidert restriksjonsplan vedtatt av Samferdselsdepartementet 04.09.2014:

Lov om luftfart stiller som krav at det for drift av flyplasser skal foreligge en konsesjon og en EU- sertifisering. Som en del av godkjenningvilkårene forutsettes det at det utarbeides en restriksjonsplan med fastsettelse av hinderflater i medhold av EASA-krav CS ADR-DSN.H og CS ADR-DSN.J.480. Fastsatte hinderflater skal være et redskap for å definere hvilke objekter på og rundt flyplassen som er å anse som hinder. Hinderflatene består blant annet av utflygingsflater, innflygingsflater, indre innflygingsflater, horisontalflate, sideflater, indre sideflater og konisk flate.

Nedenfor følger en prinsippskisse som viser de ulike hinderflatene rundt rullebanen:



Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner rundt rullebanen i medhold av EASA-krav CS ADR- DSN.H og CS ADR-DSN.J.480, gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med sorte streksymbol på restriksjonsplanen for Svalbard

lufthavn, tegning ENSB-P-08. Disse høyderestriksjonene skal sikre hinderfrihet under inn- og utflygning. Det er byggeforbud for tiltak som penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene som er definert i overnevnte restriksjonsplan.

Longyearbyen lokalstyre skal først kontrollere om et omsøkt tiltak er under eller over hinderflatene rundt rullebanen. Dersom tiltaket penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene i restriksjonsplanen, er det i strid med høyderestriksjonene etter tegning ENSB-P-08, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.H og CS ADR-DSN.J.480, og derved underlagt dispensasjonsbehandling:

- En søknad om dispensasjon må rettes til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen.
- Avinor vil forelegge dispensasjonssaken for Samferdselsdepartementet som er avgjørende myndighet i medhold av § 2.2 i revidert restriksjonsplan for lufthavnen.
- I forbindelse med dispensasjonsbehandlingen må utbygger (tiltakshaver) påregne utarbeidelse av en risikoanalyse for tiltaket for egen regning. Risikoanalysen skal utføres av firma som har nødvendig kompetanse på området.

10.2 VEDLEGG 2

jf. utfyllende bestemmelser § 2.17

Normal saksgang i forhold til utsjekk mot byggerestriksjonsflatene rundt flynavigasjonsanleggene i byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra Avinor, tegning ENSB-P-09, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste (BSL G 6-1):

Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg (NAV-anlegg), gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med røde streksymbol på BRA-kartet for Svalbard lufthavn, tegning ENSB-P-09. Disse høyderestriksjonene skal sikre NAV-anleggene nødvendig funksjonsdyktighet.

Saksbehandling ved byggesøknad innenfor byggerestriksjonsflatene (BRA-flatene) til flynavigasjonsanleggene, er som følger:

- Longyearbyen lokalstyre skal i første omgang kun kontrollere at BRA-flatene ikke brytes. Dette sikrer at det ikke blir unødvendig mye saksbehandling i forbindelse med den første vurderingen.
- Dersom bygget eller konstruksjonen ikke bryter BRA-flatene danner dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.
- Dersom bygget eller konstruksjonen bryter BRA-flatene skal en fagspesialist foreta en radioteknisk analyse av forholdet. Saken sendes inn til Avinor for gjennomgang av fagspesialist. Utbygger (tiltakshaver) må dekke kostnadene ved den radiotekniske analysen.
- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen er under en, på forhånd klart definert akseptabel grense, er dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.
- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen overskrider den akseptable grensen, kan bygget ikke anbefales oppført i den foreslåtte posisjonen.
- Avslaget skal begrunnes av Avinor, og det bør medfølge et forslag til endringer som vil kunne bringe virkningen under de akseptable grenser.

Nedenfor vises flytskjema ved byggesøknad for tiltak innenfor BRA-flatene til flynavigasjonsanleggene:

