



Vår referanse:  
2017/1783-79-  
L12

Saksbehandler:  
Stian Rugtvedt

Dato:  
29.04.2019

## **Delplan for felt B/N/F5 - Samskipnaden (PlanID: D41). Vedtak av plan.**

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.saksnr.</b>	<b>Møtedato</b>
Teknisk utvalg	17/19	07.05.2019
Lokalstyret	22/19	13.05.2019

### **Behandling i Lokalstyret - 13.05.2019**

Teknisk utvalg sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak i Lokalstyret - 13.05.2019**

Lokalstyret vedtar delplan for felt B/N/F5 - Samskipnaden (PlanID: D41), med plankart sist datert 11.03.19 og utfyllende bestemmelser sist datert 29.04.19.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljølova § 52, 2. ledd.

### **Behandling i Teknisk utvalg - 07.05.2019**

Arealplanlegger Stian Rugtvedt orienterte nærmere om saken.

Administrasjonssjefens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Saken går videre til behandling i lokalstyret.

### **Vedtak i Teknisk utvalg - 07.05.2019**

Lokalstyret vedtar delplan for felt B/N/F5 - Samskipnaden (PlanID: D41), med plankart sist datert 11.03.19 og utfyllende bestemmelser sist datert 29.04.19.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljølova § 52, 2. ledd.

### **Administrasjonssjefens anbefaling:**

Lokalstyret vedtar delplan for felt B/N/F5 – Samskipnaden (PlanID: D41), med plankart sist datert 11.03.19 og utfyllende bestemmelser sist datert 29.04.19.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljølova § 52, 2. ledd.

## Saksopplysninger:

### Generelt:

AT Plan og Arkitektur har på vegne av Norsk Arktisk Studentsamskipnad (NAS) og Svalbard Utbygging AS utarbeidet forslag til delplan for område B/N/F5 på Elvesletta.

Område B/N/F5 har krav om samlet delplan for hele området, og NAS har inngått samarbeid med Svalbard Utbygging AS, som har festeavtale på nabotomta. Disse to tomtene utfyller da hele B/N/F5.

Planforslaget søker å gi hjemmel for bygging av studentboliger (nordre del) og ordinære boliger (søndre del). I kombinasjon med dette foreslås næringsformål. I tråd med TU sitt vedtak av 23.10.18 er hotellformålet tatt ut.

Planarbeidet er igangsatt med bakgrunn i behov for å flytte studentboligene ut av skredutsatt område i Nybyen. NAS har i samråd med LL vurdert den foreslåtte tomten som aktuell for formålet. Dette både ut fra NAS sitt behov og i forhold til utvikling av Longyearbyen sentrum.

Delplanforslaget gir hjemmel for inntil 240 studentboliger. Utbygging av studentboligene er delt i to trinn. Utbygging av begge trinnene er ment å erstatte dagens studentboliger i Nybyen og på Sjøskrenten.

Kjøreadkomst er foreslått via videreføring av adkomstveien (vei 507) til Svalbard Hotell The Vault, vest for område B/N/F5. Vest for adkomstveien foreslås skuterparkering. Adkomstvei og skuterparkering er med i det foreslåtte planområdet. Gangadkomst foreslås direkte fra gang- og sykkelveien langs vei 500.

Planforslaget fremmes til endelig vedtak, i tråd med SML § 52.



Figur 1: Utsnitt fra Arealplanen. Rød linje markerer varslet plangrense. Endelig plangrense er justert noe i forhold til dette.

### **Bestemmelser til området i arealplanen:**

Arealplanen gir følgende bestemmelser for BNF5:

#### **§ 20.3.:**

*Deler av feltet er regulert til båndleggingssone kulturminne som er fredet H770\_1, jf. § 47.1. Deler av feltet ligger innenfor fareområdet flom H320, jf. § 43.2.*

*Før tillatelse til tiltak eller virksomheter kan gis må arealplanen detaljeres ytterligere gjennom utarbeidelse av delplan for hele feltet samlet, jf. § 2.1.*

*Innenfor feltene tillates bolig og næringsvirksomhet i form av kontor, overnatting, håndverksvirksomhet og bevertning. Det tillates forretning til ikke-plasskrevende varer. I første etasje som henvender seg mot hovedveien tillates kun forretning og bevertning, eller annen publikumsrettet virksomhet.*

*Det skal etableres to gangforbindelser fra felt GS3 over rørgatene og videre gjennom området. Avgrensningen mot Longyearelva skal gjøres på en tiltalende måte.*

I planbeskrivelsen til Arealplanen kommer det frem at bakgrunnen for å tillate hotell (overnatting) ligger i at det allerede var godkjent rammetillatelse for to hoteller innenfor området. Hvis hotellene ikke blir realisert er det i arealplanen lagt til rette for utvikling av bolig, næring og forretning. Rammetillatelse for hotell innenfor området har nå gått ut.

Det står videre at det er ønskelig at området på sikt blir å regne som en del av sentrum, og det skal vektlegges at bebyggelsen skal henvende seg mot vei 500 og sentrum.

### **Tidligere saksbehandling:**

Vedtak om offentlig ettersyn	04.12.18, sak 58/18.
Vedtak om offentlig ettersyn/retur av planforslag:	23.10.18, sak 49/18.
Oppstartsmøte:	05.09.2017.
Varsel om oppstart og høring av planprogram:	18.09.2017.
Fastsettelse av planprogram:	21.11.2017, sak 32/17.

I tillegg ble det gitt en orientering til TU i møte 07.11. 2017. Orienteringen omhandlet kun studentboligene. Det ble ikke fattet vedtak.

I planprogrammet var det skissert 2 ulike bygningskonsept for studentboligene. I etterkant har NAS valgt å gå videre med ett av alternativene. Utvelgelsen ble gjort uten medvirkning fra LL.

Under utarbeidelse av planen er det gjennomført flere formelle dialogmøter med forslagstiller og LL, og naturligvis flere uformelle samtaler/møter og dialog.

### **Vedtak om offentlig ettersyn:**

Teknisk utvalg behandlet saken i møte 04.12.18, sak 58/18. Delplanforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn med følgende ordlyd:

*Teknisk utvalg vedtar å legge forslag til Delplan D41 Samskipnaden – felt B/N/F5, med plankart og planbeskrivelse sist datert 16.11.18 og utfyllende bestemmelser sist datert 26.11.18., ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:*

*Før offentlig ettersyn:*

1. *Følgende ordlyd tilføyes bestemmelsene § 3.3.5, tredje ledd:  
«Minimum 50% av lekeplass innenfor BKB skal ha sol kl. 15.00 fra 1.04 – 15.09. Det kan tillates avvik fra kravet dersom det er sol på større del av lekeplass på gitt tidspunkt innenfor tidsrommet 14:00 – 16:00»*

Frem til endelig vedtak:

1. *Det skal vurderes behov for å regulere størrelsen på boliger innenfor BKB, med sikte på å bidra til å sikre Longyearbyens behov for familieboliger.*
2. *Næringsareal må økes. Nærings skal ligge mot vei 500. Hele fasade mot vei 500 må oppfattes som publikumsrettet.*

Utfyllende bestemmelser § 3.3.5 ble endret i trå med vedtaket før offentlig ettersyn.

Størrelse på boliger er foreslått regulert med krav om at: Minimum halvparten av boligene innenfor området skal være familieboliger (3 roms eller større, minimum 65 m<sup>2</sup> BRA).

Minimum næringsareal er økt fra 500- 550 m<sup>2</sup> til i overkant 800 m<sup>2</sup>, og utfyller nå hele fasadene i 1. etasje. mot vei 500.

**Offentlig ettersyn:**

Høringsperioden ble gjennomført fra 06.12.18 til 21.01.19.

Det ble mottatt 4 innspill. I tillegg til omtalen under vises det til vedlegg 13, Revisjonslogg og merknadsbehandling. Konsulenten oppsummerer her endringer som følge av merknadene.

**Sysselemanden på Svalbard, brev av 06.12.18.**

Sysselemanden har flere innspill til omfang og nivå på utredninger i planbeskrivelse og ROS- analyse. Planbeskrivelsene er ikke utformet i tråd med *Planveileder – arealplanlegging og konsekvensutredning på Svalbard*.

Sysselemanden fremhever at det er viktig å bruke planen til å styre boligutvikling (boligstørrelser) i ønsket retning.

Administrasjonens kommentarer:

Det har gjennom hele planarbeidet vært tungt å få fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon. Konsulenten har nå etter offentlig ettersyn levert supplerende materiale. Dette gir et bedre bilde av situasjonen. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at planforslaget må endres. Planbeskrivelsen er fremdeles ikke i tråd med veiledere, men administrasjonssjefen vurderer at nivået likevel er tilstrekkelig.

I revidert planforslag er det lagt inn bestemmelser om boligfordeling.

**Store Norske Spitsbergen Kullkompani, e-post av 18.01.19:**

Grunneier registrerer at forslagsstiller i delplanen delvis legger opp til å regulere et område der endelig grunnleieavtale med grunneier ikke er signert (gbnr. 22/660), samt skisserer en situasjon der til sammen 160 skuterparkeringer planlegges lagt permanent utenfor tomtegrensene (på felt SPP1 og SPP2).

Administrasjonens kommentarer:

Administrasjonssjefen oppfatter dette som forhold mellom utbygger og grunneier.

**Avinor, e-post av 14.01.19.:**

Ingen merknader:

**Longyearbyen lokalstyre, Tekniske tjenester, brev av 14.01.19:**

Enhet for tekniske tjenester har spørsmål og merknader knyttet til følgende:

- Innhold, vurderinger og metodikk i ROS-analysen.
- Utforming av vei 507.
- Skuterparkering.
- Snødeponi.
- Belysning.
- Gående.
- Overvann.
- Vannforsyning og avløp.
- Renovasjon.

Administrasjonens kommentarer:

ROS-analysen er revidert, og er nå mer i tråd med gjeldende metodikk. De øvrige punktene vurderes også som behandlet på en god måte i revidert planforslag.

**Innhold i delplanforslaget:**

Planområdet er i hovedsak delt i et nordre (BN) og et søndre område (BKB).

Bruk av 2 ulike formål henger igjen fra det tidligere forslag. Når hotell er tatt ut kunne områdene hatt samme formålsangivelse. Dette er imidlertid ikke vesentlig, det viktige er hvilke funksjoner som er definert i bestemmelsene.

Område B/N:

For området B/N foreslås det studentboliger i kombinasjon med næring. Bestemmelsene setter krav om minimum areal til næring på 400 m<sup>2</sup>. Næringsdel er låst til å ligge ut mot vei 500, på høydeplan som samsvarer med høyden på veien. I tråd med TU sitt vedtak ved offentlig ettersyn er det krav om at hele fasaden mot vei 500 skal aktiviseres.

Formålet næring er ikke nærmere definert. Vi er imidlertid informert om at det foreligger konkrete planer om servering (café/restaurant) i forbindelse med studentboligenes resepsjonsområde i søndre del av bygget.

Område BKB:

Område BKB foreslås med bolig i kombinasjon med næring. Endelig fordeling mellom funksjonene presenteres ved byggesøknad. I forhold til boligsammensetning er det satt krav om at: Minimum halvparten av boligene innenfor området skal være familieboliger (3 roms eller større og minimum 65 m<sup>2</sup> BRA).

Bestemmelsene setter videre krav om minimum areal til næring på 6% av totalarealet. Ved full utnyttelse tilsvarer dette i overkant av 400 m<sup>2</sup>. Næringsareal er, på samme måte som for område B/N, bundet til plassering langs vei 500. I tråd med TU sitt vedtak ved offentlig ettersyn er det krav om at hele fasaden mot vei 500 skal aktiviseres.

Formålet næring definert til forretning og næringsvirksomhet.



Figur 2: Bearbejdet plankart, endelig forslag fra forslagstiller.

### **Bebyggelse og volum:**

Arealplanen har ikke høydebegrensninger for B/N/F5. Det vil si at høyde må utredes og settes i delplanforslaget. Forslagstiller har utredet dette i henhold til planprogrammet, og det er gjort vurderinger i forhold til overordnet landskap og i forhold til resterende deler av sentrum. Analysen tar utgangspunkt i den foreslåtte bebyggelsen, og vurderer ikke noen alternativer.

Høyden redusert i tråd med TU sitt vedtak av 23.10.18., og er ikke endret etter det.

#### **Område B/N:**

Området foreslås med to parallelle bygningskropper med lengderetning langs vei 500. Bygget nærmest vei 500 er byggetrinn 1 og bygget mot elvesiden er byggetrinn 2. Bebyggelsen strekker seg i hele tomta sin lengde (ca 80 m).

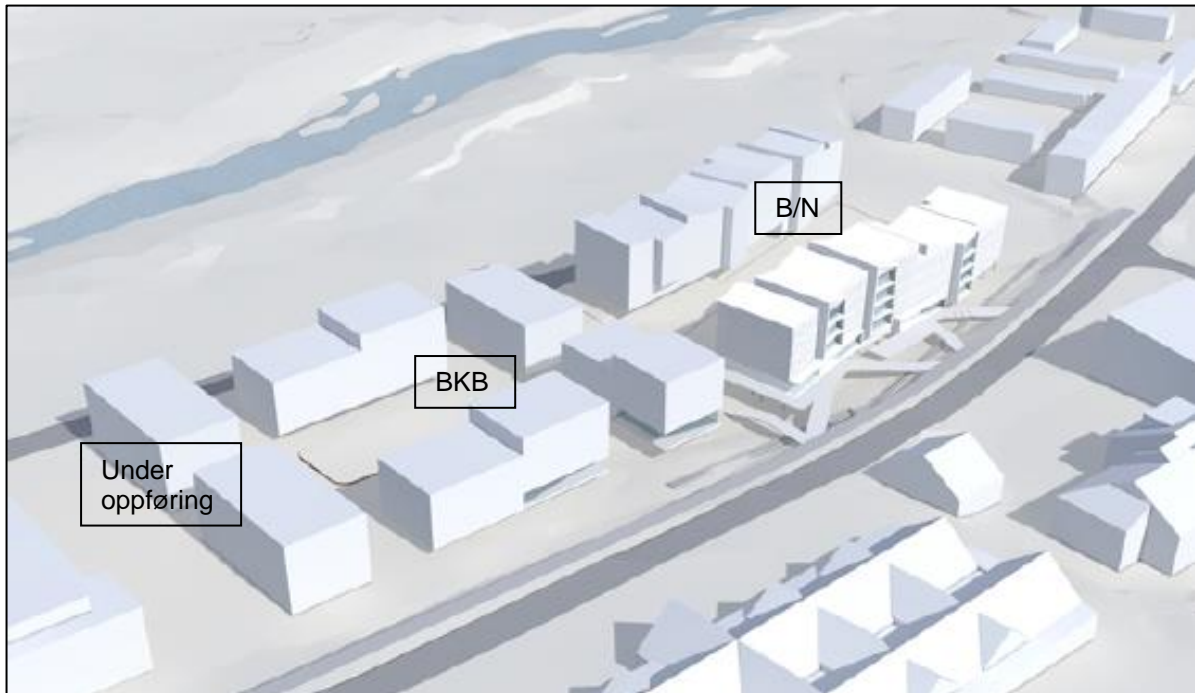
Høyden er foreslått med hovedsak 3 og 4 ordinære etasjer, pluss takkonstruksjon. Hellende terreng gir mulighet for 5 etasjer for en mindre del, innenfor den samme høydebegrensningen. Mot nord er høyden begrenset til tilsvarende 3 etasjer. Høyden mot nord er nå justert ned til maksimalt kote 35,0 for høyeste byggehøyde og ned til 32,3 for laveste gesims. Kulturhuset har høyeste punkt på kote 35,5 m.o.h.

Det er illustrert og satt krav om en oppdelt takform. I planbeskrivelsen er dette beskrevet som et grep for å understreke en vertikal oppdeling av bygget og for å gi assosiasjoner til fjellene rundt byen.

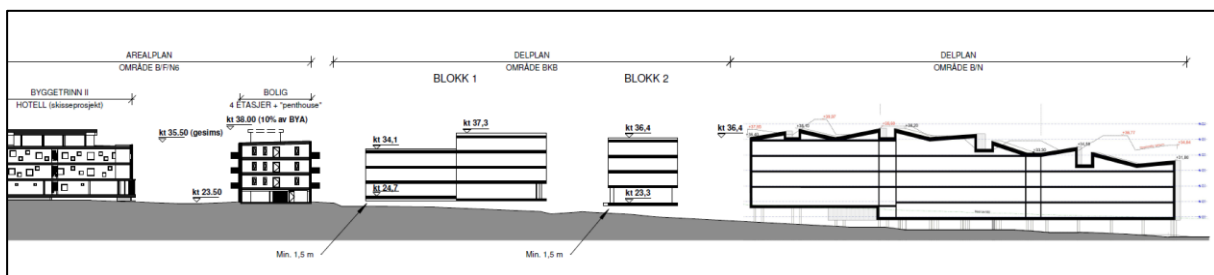
#### **Område BKB:**



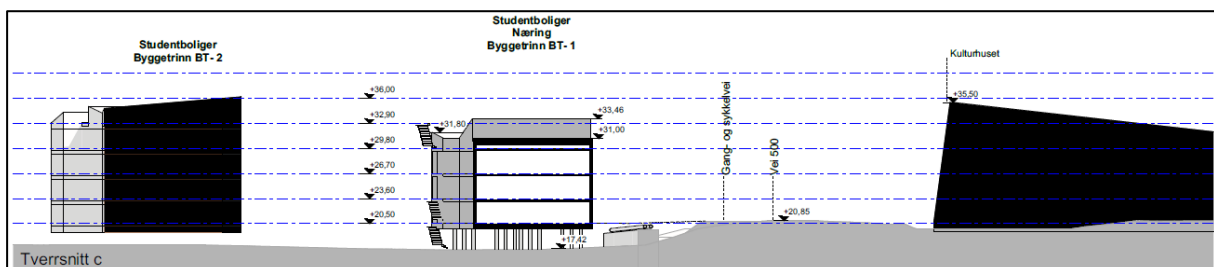
Innenfor område BKB er det foreslått bebyggelse organisert rundt et indre tun. Gitt at bebyggelsen har boligformål vil tunet kunne benyttes til lek og uteoppholdsareal. Bebyggelsen er foreslått med maks 3 og 4 etasjer. Dette tilsvarer en maksimal høyde på kote 34,6 og 37,8 m.o.h. Boligbebyggelsen som er under oppføring i sør har høyde opp til kote 35,5. Det er imidlertid hjemmel for at et mindre del av denne bebyggelsen kan ha en høyde opp til kote 38,0.



Figur 3: Foreslått bygningsstruktur og volum.



Figur 4: Lengdesnitt (sett fra vei 500) gjennom B/N, BKB og bebyggelse i sør. Se også vedlegg 11.



Figur 5: Tverrsnitt gjennom B/N og kulturhuset. Søndre del. Vedlagt i større format, vedlegg 11.

Det vises forøvrig til de vedlagte plandokumentene for mer detaljert beskrivelse av planforslaget. Det vises også til de tidligere saksframleggene.

## **Vurdering:**

Administrasjonssjefen vurderer det som bra at nye studentboliger etableres utenfor rasfarlig område. Dagens situasjon er uheldig, og det er en viktig del av det totale sikringsarbeidet i Longyearbyen at studentene får trygge boforhold uten behov for evakuering.

Før planarbeidet ble igangsatt gjorde NAS et arbeid, i samråd med LL, for finne alternative lokaliseringer og til slutt valg av lokalitet. Administrasjonssjefen vurderer den valgte lokaliteten som god ut fra hensyn til naturfarer og ut fra hensynet til utvikling av Longyearbyen som tettsted og som sentrumsområde. Plasseringen vil trolig knytte studentene og deres aktiviteter tettere til byen og legge forholdene til rette for en større deltakelse og synlighet.

Når lokalitet er valgt er det viktig at denne utnyttes på slik måte at NAS sine behov blir tilfredsstillt, i hovedsak slik at det blir plass til det antall studentboliger som er nødvendig.

Utvikling av resterende del av B/N/F5 er også positivt, sett i bilde av at Longyearbyen trenger nye boliger og sett i bilde av en helhetlig utvikling og planlegging.

Utvikling av området vil, sammen med pågående utbygging på sørsiden, endre Longyearbyen sentrum. Det tilføres en tung og stor bebyggelse i ytterkant av eksisterende sentrum, som vil påvirke gangforbindelser, visuell kontakt med områdene rundt sentrum og omfang/avgrensning av sentrum.

I dialogen med forslagsstiller er det vektlagt at planforslaget må vise og sikre løsninger som i tillegg til å ivareta utbyggingen sine konkrete behov også ivaretar hensynene og behovene til sentrum spesifikt og Longyearbysamfunnet generelt, slik Arealplanen setter krav om.

Slik planforslaget foreligger er dette i stor grad ivaretatt, og delplanforslaget viser mange gode løsninger.

### **Forhold til Arealplanen:**

Delplanforslaget er med følgende unntak i tråd med Arealplanen:

- Det er vist en gangforbindelse gjennom området (fra vei 500 ut til friområdet langs elva), kontra to som er kravet i Arealplanen.

Administrasjonssjefen vurderer dette som OK.

### **Hotellformål:**

Planforslaget viser nå ikke hotellformål, i tråd med TU sitt vedtak. Administrasjonen oppfatter dette som positivt. Det vises til vurderingen gitt i saksframlegget for sak 48/18.

### **Volum og høyder:**

Volum og høyder er ikke endret etter offentlig ettersyn. Vurderingen under er hentet fra saksframlegget ved vedtak om offentlig ettersyn.

Bebyggelsen er foreslått høy og sammenhengende. Spesielt gjelder dette fasaden mot vei 500 i område B/N. I det foreliggende planforslaget er denne problematikken løst vesentlig bedre enn i de tidlige versjonene. I tråd med TU sitt ønske er høyden redusert og det er innført tydelige vertikale delinger som gjør at bygget ikke oppfatte så dominerende. Koblingen til fjellene, ref. formen på tak, er fremdeles vanskelig å lese og takformen virker da litt umotivert. Takform er imidlertid med på å danne den vertikale inndelingen av bygget.



Foreslått bebyggelse innenfor B/N er nå lavere enn kulturhuset. Sammen med en mer dempet fasade gjør dette at den nye bebyggelsen ikke fremstår som konkurrerende, men i større grad gir kulturhuset den plassen det fortjener. Kulturhuset fungerer i dag sammen med kirka, Forskningsparken, Huset og Sysselmannsgården (og til dels hovedbygget på Polarhotellet og Funken) som tydelige symboler på byens eksisterende og tidligere aktiviteter.

Høyden innfor BKB er også redusert, og det er gitt en variasjon i høyder. Deler av den nye bebyggelsen er foreslått høyere enn boligblokkene som er under oppføring i sør, men variasjonen mot lavere høyder er en kvalitet. Forslagstiller viser også til at det er hjemmel for bygge deler av bebyggelsen som er under oppføring høyere enn det faktisk gjøres.

Administrasjonssjefen vurderer etter dette at planforslaget viser gode løsninger i forhold til høyder og volum.

### **Andre forhold til sentrum:**

Planforslaget viser en god tilkobling til sentrum, via intuitive gangforbindelser med god kvalitet. Dette er positivt. Det er videre forventet at studentene vil tilføre aktivitet i sentrum.

Bebyggelsen vil danne en ny ytterkant av sentrum, og vil virke til at sentrum får en større utbredelse enn i dag.

Etter offentlig ettersyn har forslagstiller økt minimumskravet for næringsareal, fra ca 500- 550 m<sup>2</sup> til ca 800 m<sup>2</sup>. I tråd med TU sitt vedtak ved offentlig ettersyn er det videre satt krav om næringsarealet skal ligge mot vei 500.

En viktig føring har vært å utvide sentrum til å omfatte arealer på østsiden av vei 500 og å knytte de eksisterende næringslokalene på nordsiden av planområdet (langs vei 500) nærmere til sentrum. Dette ville også gi en funksjonell utvidelse av eksisterende sentrum ved at dagens «baksider» mot vei 500 i større grad vil bli oppfattet som attraktive fasader. Se også figur 6.

Administrasjonen har pr. i dag ikke en god oversikt over fremtidig behov for næringsareal i sentrum, utover at det jevnlig mottas henvendelser om hvor i byen det er ledige arealer. Dette tyder på at potensialet for utvidelser er til stede. Det vurderes videre at arealet på vestsiden av vei 500 må ha et visst areal for å skape en attraktivitet på denne siden av veien. På den annen side er ikke byen tjent med å ha arealer som blir stående tomme..

Kravene til næringsareal er formulert som minimumskrav. Det vil si at arealene kan bli større enn det som er angitt, dersom behovene/markedet påvises før bygging.



Figur 6: Skravert areal viser stilisert en mulig utvidelse av sentrum.

### **Landskapsvirkninger:**

Det vises til forslagsstillers analyse. Landskapsrommet i Longyeardalen er stort, og med høye fjell. Dette rommet tåler utvilsomt en høy bebyggelse.

Helt lokalt vil utbygging virke til å hindre sikt fra vei 500 og delvis fra sentrum mot Skjæringa og Varden. Redusert høyde demper dette noe.

Det er lagt inn en siktlinje mot Skjæringa. Denne sammenfaller med åpningen mellom Næringsbygget og Lompensenteret, slik at det blir en gjennomgående siktlinje helt fra gågata.

### **Boligpotensiale:**

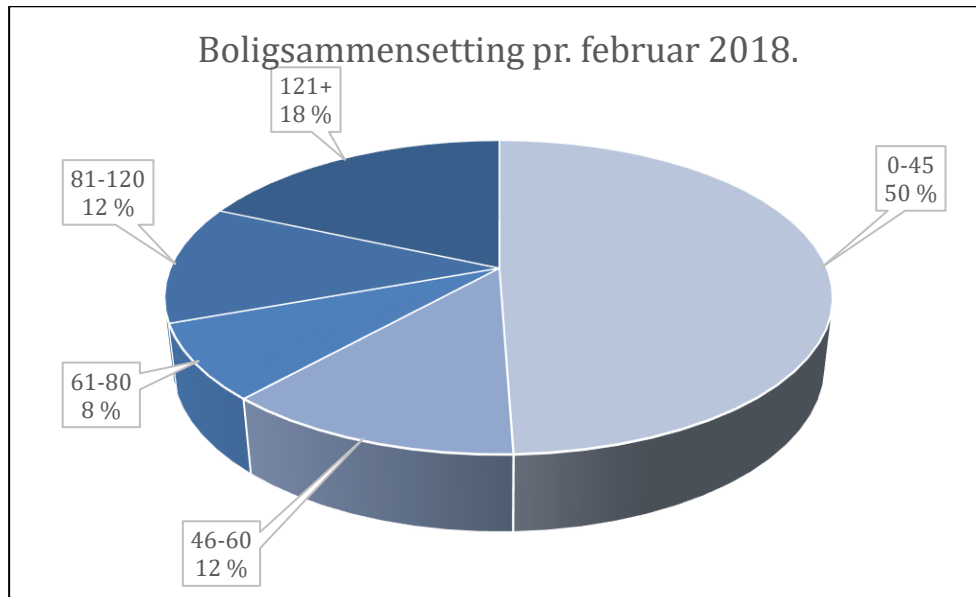
Delplanforslaget gir fremdeles ikke et konkret antall boliger innenfor område BKB. Dette vil være avhengig av boligstørrelse og hvor mye av arealet som vil bli benyttet til næringsformål.

Ved en utnyttelse til rent boligformål, og volumer som vist i illustrasjonsmaterialet, har forslagsstiller anslått ca 70 boliger. Administrasjonssjefen vurderer dette som veldig høyt, og at antall boliger i praksis vil bli vesentlig lavere.

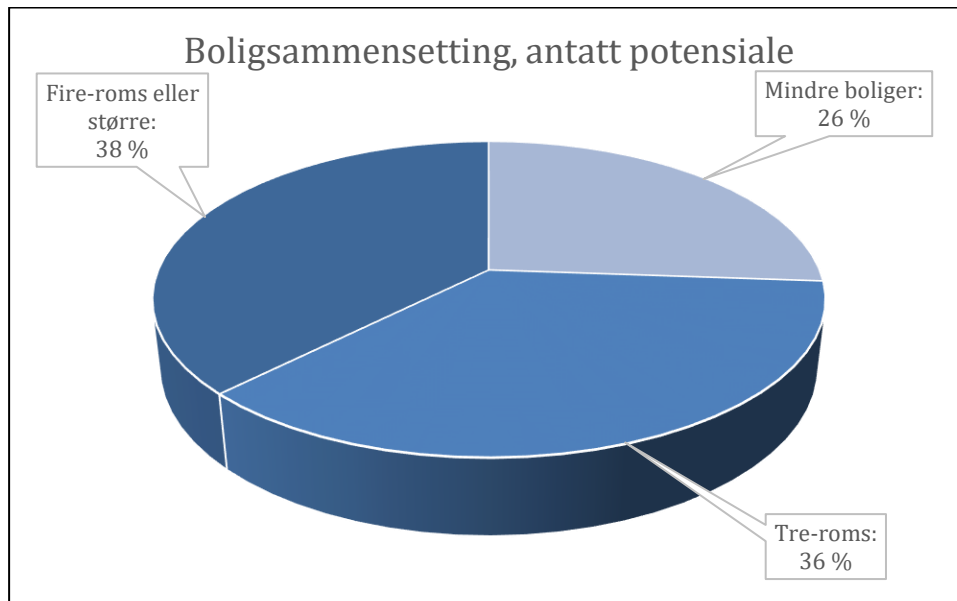
Det er lagt inn bestemmelse som sikrer at minimum halvparten av boligene skal være familieboliger (3-roms eller større og minimum 65 m<sup>2</sup>).

Utbygger har etter offentlig ettersyn fremmet ønske om en større andel mindre boliger. Utbygger viser til markedssituasjonen i byen og til dialog med Hurtigruten Svalbard om behov for mindre boliger til sesongansatte. Innspillene fra utbygger ligger vedlagt (vedlegg 13).

Longyearbyen har pr i dag et klart overskudd av mindre boliger. I diagrammet under ser en at over 60% av boligene er under 60 m<sup>2</sup> (opptelling februar 2018).



I forbindelse med boligbehovsutredningen som utarbeides vinter/vår 2019 er det forsøkt å beregne et fremtidig boligpotensiale og fremtidig boligsammensetting innenfor arealer avsatt til boligbebyggelse i Arealplanen. Også her vises det en stor andel mindre boliger (Se diagram under). I boligbehovsutredningen er det benyttet færre kategorier, men det er likevel sammenlignbart.



Videre er det klarlagt at potensialet for boligsammensetning ikke er lik i hele byen. Arealplanen har flere boligområder som er lite egnet for familieboliger. Dette gjelder områder som naustområdet, andre mindre områder i sjøområdet, sjøskrenten m.fl. Dersom områder som er egnet for familieboliger i stor grad benyttes til mindre boliger, vil den fremtidige andelen mindre boliger bli høyere enn det som er antatt.

Etter dette vurderer administrasjonssjefen det som riktig å innføre krav om en relativ stor andel familieboliger innenfor område BKB.

#### **Boligkvalitet:**

Administrasjonssjefen vurderer at det kan oppnås tilfredsstillende boligkvalitet. Bestemmelsene sikrer uteområder, sol, adkomst osv.

Det vises også til vedlagte soldiagrammer.

Støy fra skutetraseen i elva vurderes ikke til å være over grenseverdier.

#### **Adkomst og parkering:**

Administrasjonssjefen vurderer at de valgte løsningene for adkomst er gode. Kjøreadkomst og gangadkomst er skilt tydelig fra hverandre, og den valgte løsningen med gangadkomst via gulv over fjernvarmetraseen, direkte fra vei 500, virker til å knytte området godt mot sentrum.

Løsningen gjør videre at det vil være enklere å gå til sentrum/butikkene enn å kjøre. Dette vil forhåpentligvis redusere bilbruk.

Parkeringsdekningen er i tråd med kravene i Arealplanen. Skuterparkering er flyttet bort fra bebyggelsen. Dette vurderes som positivt.

#### **Teknisk infrastruktur, overvann og grunnforhold:**

Det er startet arbeid med teknisk planlegging. Dette både i forhold til grunnforhold, overvann og teknisk infrastruktur. Dette arbeidet vil fortsette fram til byggesaksbehandling.

Et forhold som har vært diskutert er forekomst av pingoer innenfor planområdet, og hvordan dette påvirker bruk av uteområder (parkering, lek, adkomst osv.). Planforslaget tar hensyn til pingoer som var vinteren 2018, men det er usikkert hvordan situasjonen vil være etter utbygging.

Administrasjonssjefen vurderer at arbeidet som er gjort frem til nå viser at utbyggingen trolig er gjennomførbar, og at planforslaget gir tilstrekkelig hjemmel for de tiltakene som er nødvendige. Det kreves trolig ingen vesentlig omlegging av eksisterende infrastruktur.

### **Naturfarer:**

Arealet ligger i område som i Arealplanen er vist med flomfare fra elva. Det pågående sikringsarbeidet i elva vil endre disse forholdene.

Arealet ligger utenfor områder med rasfare.

Det vises forøvrig til den vedlagte ROS-analysen.

### **Eiendomsforhold:**

Delplanforslaget legger opp til justering av eiendomsgrensen mellom de to tomtene/utbyggingsområdene.

Det er også dialog med grunneier i forhold til bruk av arealene på vestsiden av veien som skuterparkering. Det forutsettes at denne dialogen fører frem til enighet. Administrasjonen støtter den foreslåtte løsningen.

### **Framdrift:**

Så vidt kjent for administrasjonen ønsker begge utbyggerne å realisere utbyggingen relativt raskt. For studentboligene er byggesaksbehandlingen startet og det arbeides for at rammetillatelse kan gis umiddelbart etter vedtak av planen.

### **Oppsummering/konklusjoner:**

Administrasjonssjefen støtter valg av ny lokalitet for studentboligene. Det vurderes at ny lokalitet og utforming vil tilføre sentrum både kvaliteter og aktivitet, samtidig som studentboligene flyttes ut av rasfarlig område.

Det er videre positivt at planforslaget gir hjemmel for boligbebyggelse. Med de innførte bestemmelsene om boligsammensetning vil boligprosjektet tilføre byen en god andel familieboliger. Dette er i tråd med arbeidet som gjøres for å erstatte boliger i byen som går ut, og i tråd med en ønsket samfunnsutvikling med vekt på familiesamfunnet.

Delplanforslaget viser mange kvaliteter, og materialet er gjennomarbeidet.

Utbygging i området vil endre sentrum på flere måter. Dette er i tråd med Arealplanen, men det er likevel viktig at planforslaget utformes med hensynet til sentrum som en førende premiss.

Administrasjonssjefen vurderer at det foreliggende planforslaget er gjennomarbeidet og gir gode løsninger og tilstrekkelige rammer for den videre byggesaksbehandlingen.

Planforslaget har vært på høring/offentlig ettersyn og det foreligger ikke vesentlige merknader eller innsigelser. Lokalstyret kan etter dette gjøre endelig vedtak av planen.

Vedlegg:

- 1 DP41-2 Plankart
- 2 DP41-4 ROS-analyse
- 3 DP41-5 Utomhusplan -med forklaring
- 4 DP41-5 Utomhusplan
- 5 DP41-6 Grunnundersøkelser geoteknikk
- 6 DP41-7 Vurdering av flomfare
- 7 DP41-8 VA rapport Håndtering av overvann
- 8 DP41-9 Nota klimaendringer nedbør
- 9 DP41-10 Notat forurenset grunn
- 10 DP41-1 Planbeskrivelse
- 11 DP41-3 Utfyllende bestemmelser
- 12 DP41-12 Sol-skyggeanalyser
- 13 DP41-11 snitt og perspektiver
- 14 DP41-13 Boligstørrelser inspill fra utbygger

Andre vedlegg (ikke vedlagt):