



FORSLAG TIL PLANPROGRAM

D58. Delplan for B/F/N2 og BA5, Sjøområdet

Saksnr.: xxxxxx

Fastsatt xx.xx.2019, sak xxx

PLANPROGRAM

DELPLAN D58 for B/F/N2 og BA5, Sjøområdet

Innhold

1	Plangrense	3
2	Bakgrunn	4
2.1	Formål	4
2.2	Forslagstiller og plankonsulent	4
2.3	Eiendomsforhold	4
2.4	Tidligere vedtak og føringer	4
3	Beskrivelse av planlagt tiltak/virksomhet	5
3.1	Bebyggelse og funksjon	5
3.2	Teknisk infrastruktur	6
3.3	Arealberegning som grunnlag for tekniske forsyninger	6
3.4	Adkomst og trafikk	7
3.5	Tankanlegget	7
3.6	Mulighetsstudie	7
4	Beskrivelse av planområdet	8
4.1	Historikk	8
4.2	Grunnforhold	10
4.3	Bebyggelse	10
4.4	Teknisk infrastruktur	11
4.5	Tankanlegget	11
4.6	Kjente utviklingstrekk og arealbrukskonflikter	12
5	Lovgrunnlag	14
5.1	Lov om miljøvern på Svalbard (svalbardmiljøloven) med forskrifter.	14
5.2	Spesielt om forhold til Svalbardmiljøloven § 59.	14
6	Gjeldende planer	15
6.1	Lokalsamfunnsplan 2013-2023, vedtatt av lokalstyret 10.12.2013.	15
6.2	Arealplan for Longyearbyen 2016-2026, vedtatt av lokalstyret 13.2.2017.	15
6.3	Tilgrensende delplaner og pågående delplanarbeid.	16
7	Utredningsprogram	16
7.1	Utredningstema	16
7.2	Metodebeskrivelse og vekting	17
7.3	Naturmiljø	17
7.4	Landskap	18
7.5	Kulturminner og kulturmiljø	18

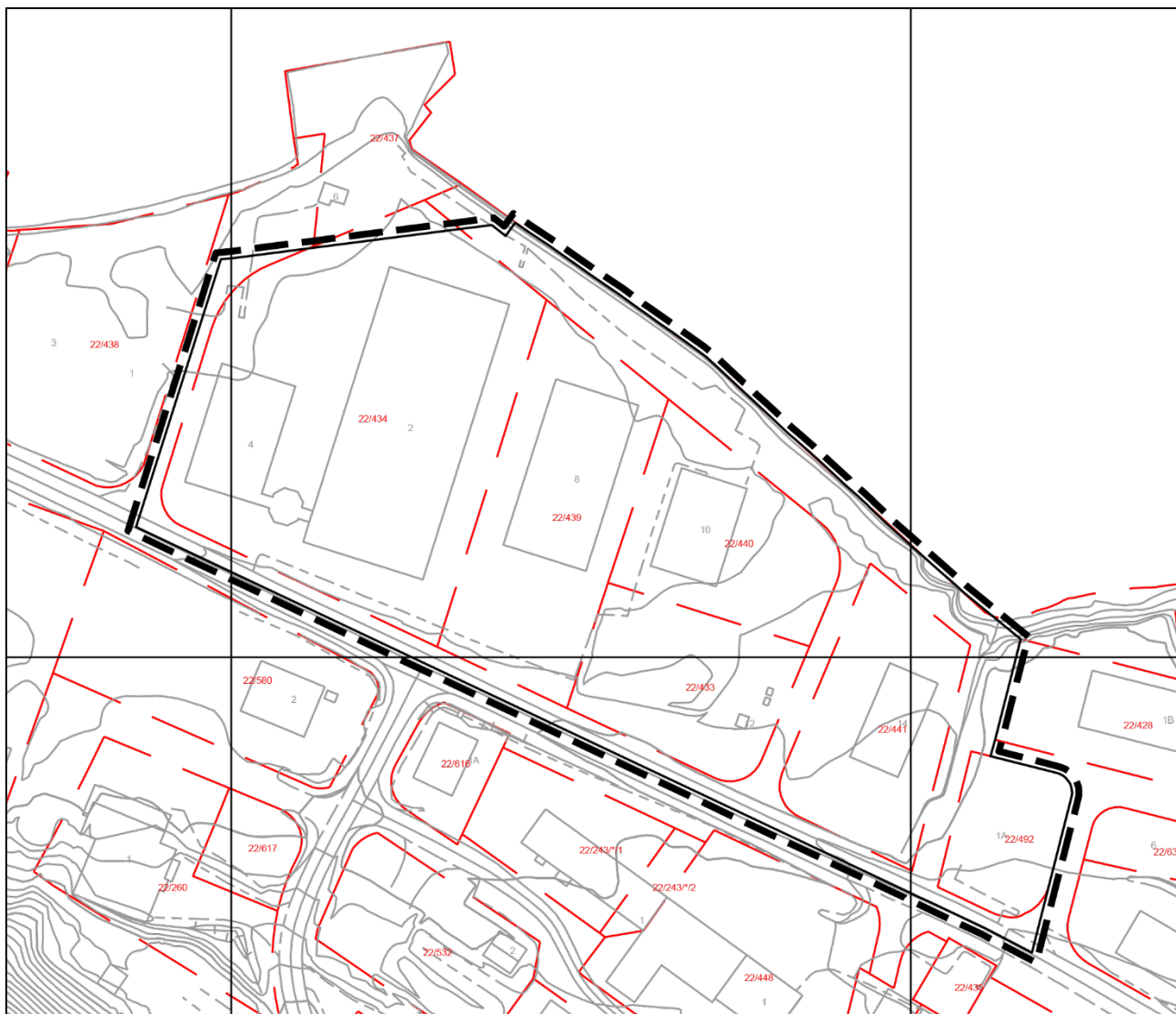
7.6	Byggegrunn og naturfare	18
7.7	Adkomst, trafikk og transport.....	19
7.8	Barn og unges interesser	19
7.9	Forhold til nærmiljø, samt eksisterende og planlagt bebyggelse	20
7.10	Samfunnssikkerhet og beredskap, ROS-analyse	20
8	Planprosess.....	21
8.1	Framdriftsplan	21
8.2	Medvirkning og informasjon	21

Dette er planprogrammet for delplan D58, B/F/N2 og BA5, Sjøområdet. Planen er en detaljert områdeavgrenset revisjon av arealplan for Longyearbyen 2016-2026, og utarbeides i medhold av svalbardmiljølovens kapittel VI.

Formålet med delplanen er å tilrettelegge for ny lager- og næringsbebyggelse, samt kombinert næringsforretnings- og boligbebyggelse (hybler) i deler av området.

Området er del av Sjøområdet, et sentralt område i Longyearbyen som gjennomgår betydelig transformasjon, både hva angår bebyggelsens funksjoner og uttrykk.

Varslet planområde ligger sentralt i Longyearbyen og er vist på kartet under. Det omfatter feltene B/F/N2 og BA5, felt H5 mot Adventfjorden samt en mindre del av felt SBA7 mot brannstasjonen. Areal av varslet område er 30 dekar. En mer utførlig beskrivelse av planområdet gis i kapittel 4.



Side 3 av 22

2 Bakgrunn

2.1 Formål

Hensikten med planen er å tilrettelegge felt BA5 og B/F/N2 for ny lager- og næringsbebyggelse, samt kombinert nærings- forretnings- og boligbebyggelse (hybler) i deler av området. Planen vil gi mer detaljerte føringer for denne utviklingen og søker å tilfredsstille plankravet i overordnet arealplan.

2.2 Forslagstiller og plankonsulent

Forslagstiller er Materiallageret AS, vei 610-2, 9170 Longyearbyen.

Plankonsulent er Nordic Zoning AS, Kråkerøyveien 2, 1671 Kråkerøy. Utførende planlegger er Dag Ivar Brekke.

2.3 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår i planområdet:

Gbnr	Leietaker
22/433	LNS Spitsbergen AS (tankanlegget)
22/434	Materiallageret AS
22/439	Materiallageret AS
22/440	Materiallageret AS
22/441	Materiallageret AS
22/492	LNS Spitsbergen AS
22/1	Staten ved NFD (veigrunn, infrastruktur, strandlinje)

2.4 Tidligere vedtak og føringer

Dagens bruk av området er fastsatt i gjeldende arealplan for Longyearbyen, vedtatt av lokalstyret 13. februar 2017. Her følger noen vedtak og føringer som er relevante for dette planarbeidet.

2.4.1 Kart og bestemmelser, arealplan for Longyearbyen 2016-2026

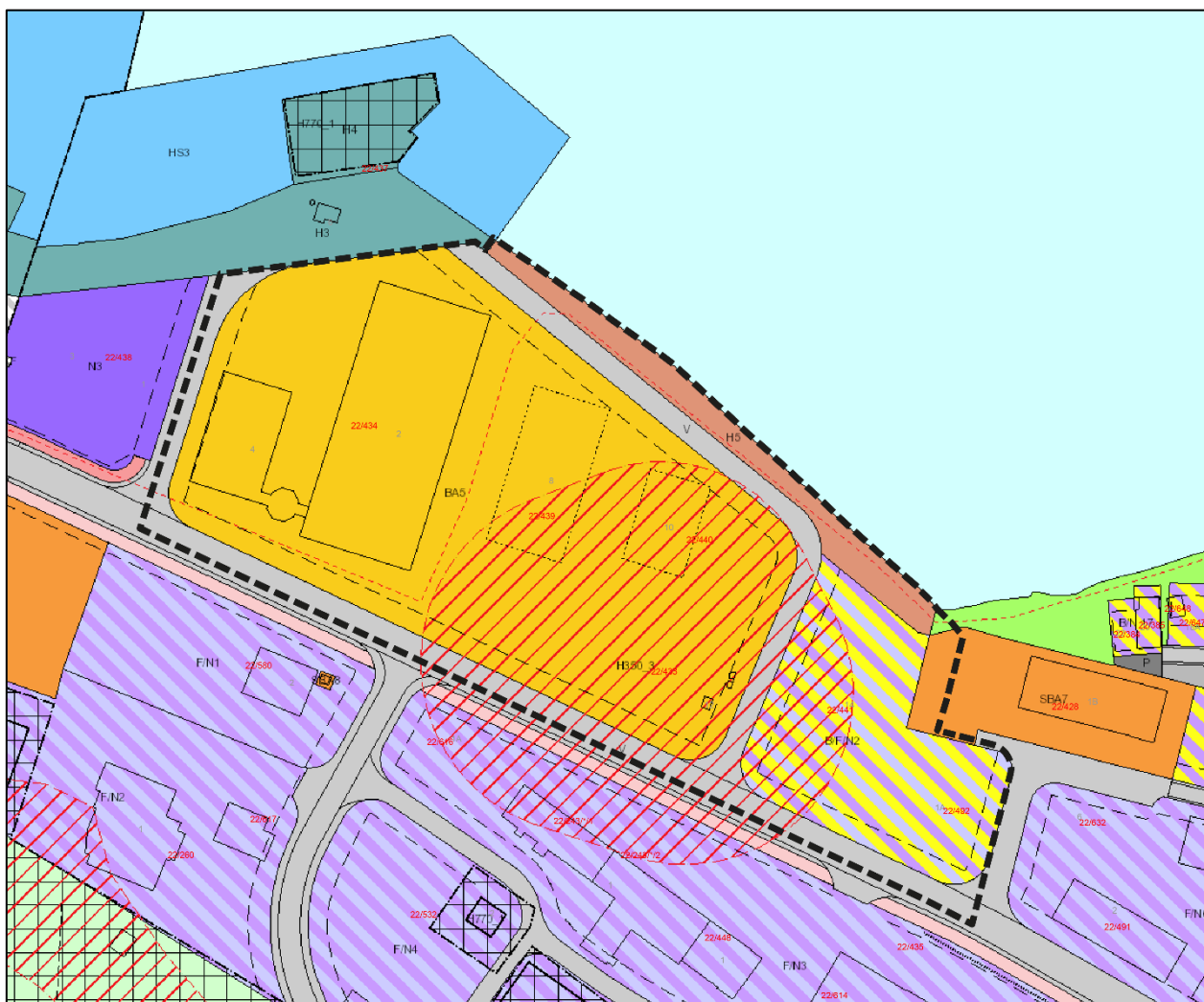
Felt BA5 er i gjeldende plan avsatt til «Bebyggelse og anlegg» (BA), som er et ganske generelt formål. Felt B/F/N2 er også relativt åpent regulert, med kombinert formål bolig, forretning og næring (B/F/N).

Begge feltene er omfattet av plankrav i gjeldende arealplans bestemmelser. Dette ved at det kreves en mer detaljert delplan før det kan gis tillatelse til tiltak eller virksomhet (§ 5.5. og § 20.1) Felt BA5 har i tillegg en skjerpende bestemmelse om ikke tillater ny bebyggelse til bruk som industri og lager (§5.5)

2.4.2 ROS-analyse for Longyearbyen

Sjøområdet er spesielt omtalt i gjeldende arealplans ROS-analyse (side 33-34). Det pekes på at området rommer et tankanlegg, noe som representerer en risiko. Videre påpekes at tidligere aktiviteter i området gir sannsynlighet for forurensing i grunnen.

ROS-analysen konkluderer likevel med at Sjøområdet har et stort potensial for barn, unge og generell folkehelse, og ønskes videreutviklet for å skape aktivitet for innbyggerne.



Figur: Kartutsnitt fra Arealplan for Longyearbyen 2016-2026 med planområdet avmerket.

2.4.3 Strategisk næringsplan Longyearbyen (2017)

I strategisk næringsplan for Longyearbyen (2017) omtales arealsituasjonen for næringsvirksomhet i bosettingen. Det vises til at næringsarealer er en knapphetsfaktor, videre at arealplanleggingen må ha som formål å frigjøre bynære arealer for utvikling av bosettingen (side 21). Planen oppgir også som målsetting å øke tilgangen på attraktive næringsarealer og god infrastruktur (side 66).

3 Beskrivelse av planlagt tiltak/virksomhet

Hensikten med denne delplanen er å utvikle B/F/N2 og BA5 utvikles i tråd med overordnede føringer for Longyearbyen, og sikre en kvalitetsmessig heving av områdenes standard og utnyttelse. Planarbeidet må her ses i sammenheng med det pågående planarbeidet på Hotellneset, ref omtale i forrige punkt. I det følgende gis en kortfattet beskrivelse av planlagt virksomhet.

3.1 Bebyggelse og funksjon

Det er et mål med planen at ny bebyggelse skal heve kvaliteten på B/F/N2 og BA5. Dagens midlertidige bebyggelse erstattes av permanent bebyggelse med gode bruks- og opplevelseskvaliteter, og ny bebyggelse gjør bruk av den tekniske infrastrukturen som forsyner sentrale arealer i Longyearbyen.

Felt **BA5** ønskes tilrettelagt for næringsformål med ny lager- og logistikkbebyggelse, i hovedsak etter modell av dagens bygg på tomt 22/434 (Materiallageret/SNSK-kontoret). Ny bebyggelse tenkes oppført i inntil tre etasjer. Bygninger der første etasje krever stor takhøyde, eksempelvis lagerbygg, forutsettes oppført i inntil to etasjer. Tomt 22/439 anses aktuell å bygge ut først.

Felt **B/F/N2** ønskes tilrettelagt for bebyggelse med blandet formål, med næringsarealer på bakkeplan og hybler i etasjer over. Ny bebyggelse tenkes oppført i inntil tre etasjer med normal etasjehøyde.

For begge områder forutsettes foreløpig en grad av utnytting på 60%-BYA.

3.2 Teknisk infrastruktur

Longyearbyen har begrenset kapasitet på teknisk infrastruktur. Det er derfor nødvendig å kartlegge hva slags teknisk infrastruktur som finnes i planområdet i dag, og hva slags behov planen vil utløse.

I henhold til regjeringens strategi for næring og innovasjon på Svalbard skal ikke nye næringsprosjekter legge ytterligere press på infrastrukturen. Det er også innledet to planarbeid på andre siden av vei 600, og LL vil sette krav til at det utarbeides en felles overordnet teknisk plan for de ulike planprosessene i området. Dette omtales nærmere i [pkt. 6.3.4.](#)

3.3 Arealberegning som grunnlag for tekniske forsyninger

For begge områder forutsettes ny bebyggelse å erstatte rubbhallene i området. Ny bebyggelse vil trenge vann, avløp, elektrisitet og fjernvarme.

3.3.1 Foreløpig arealberegning, begge områder samlet

Endelige prinsipper for utvikling av området vil bli utformet i planarbeidet, og foreligger naturlig nok ikke ennå. Som grunnlag for tekniske forsyninger er det likevel gjort en foreløpig beregning, som fremkommer av tabell og figur under.

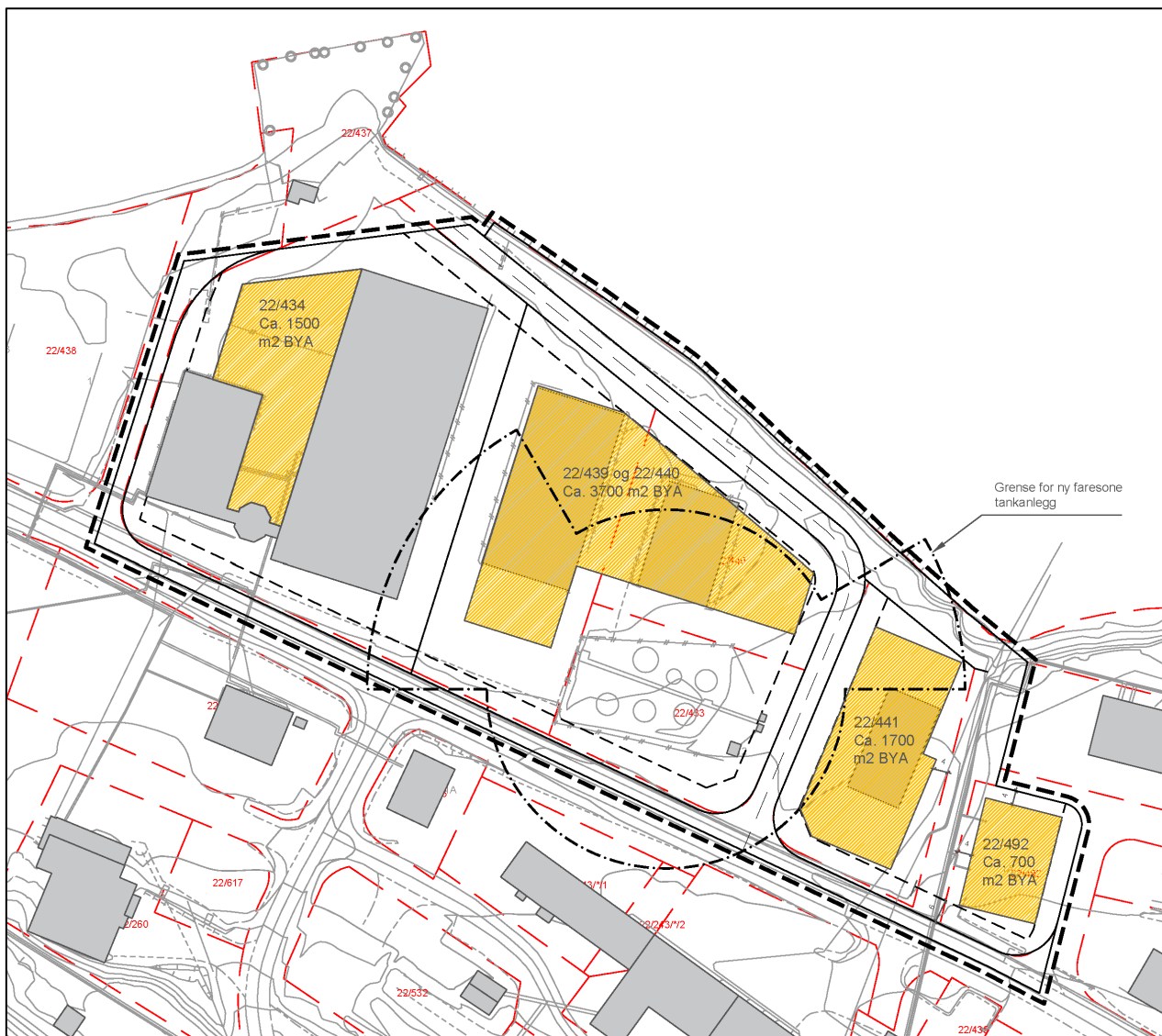
Eiendom	Areal tomt	BYA eksisterende	BYA nytt	Etasjer nytt	Bruttoareal nytt	hvorav næringsareal	Hybler
22/434 SNSK kontor	9 239	4 079	1 500	3.0	4 500	4 500	0
22/440, 22/439 ML rubbhall	7 147	1 913	3 700	2.5	9 250	9 250	0
22/433 tankanlegg LNS	2 612	0	0	0.0	0	0	0
22/441 ML rubbhall	2 990	462	1 700	3.0	5 100	4 000	50
22/492 LNS	1 353	0	700	3.0	2 100	700	30
22/1 (rørkorridor)	450	0	0	0.0	0	0	0
SUM	23 791	6 454	7 600		20 950	18 450	80
Eiendommer i BA5							
Eiendommer i B/F/N2							

Denne viser at området kan romme inntil 21 000 m² brutto nytt areal, fordelt med ca. 13 750 m² i felt BA5 og 7 200 m² i B/F/N2.

3.3.2 Hybler/boformål B/F/N2

I felt B/F/N2 tenkes ca 2 500 m² av nytt areal benyttet til enkle hybler for ansatte og korttidsbeboende. Ønsket antall hybler er ikke endelig fastsatt, men foreløpig planlegges med en øvre ramme på 30 hybler på eiendom 22/492 (LNS AS) og 50 hybler på 22/441 (Materiallageret AS). I sistnevnte felt er ca. 2 500 m² hybler.

På figuren under er laget en skissemessig oversikt over områdets utbyggingspotensial. Det understrekes at denne skissen er foreløpig, gitt planarbeidets tidlige fase.



Figur: Skisse med utbyggingspotensial. Skraverte arealer er mulig nytt bebygd areal (BYA). Multiplisert med etasjeantall fremkommer anslått bruttoareal, se tabell over.

3.4 Adkomst og trafikk

Arealplanens gjeldende veiforbindelse mellom BA5 og B/F/N2 forutsettes opprettholdt. I felt BA5 er adkomsten til Materiallagerets eiendommer trang. Det kan her bli aktuelt å vurdere en avkjøring fra vei 600 som sikrer en bedre og mer sentral adkomst til området. Ved dagens avkjørsel er det tidvis oppsamling av overvann. Eventuell ny avkjørsel må løse dette problemet.

3.5 Tankanlegget

Tankanlegget er i bruk og kan ikke erstattes på kort sikt. Det vil i planprosessen bli avklart om planen skal inkludere tankanlegget som område for fremtidig bebyggelse. Se nærmere omtale under [pkt. 4.4](#).

3.6 Mulighetsstudie

Som grunnlag for planforslaget utarbeides det en separat mulighetsstudie for området. Denne studien vil foreligge senere i planarbeidet.

4 Beskrivelse av planområdet

Planområdet inngår i Sjøområdet, som er «inngangsporten» til Longyearbyen. Området er dominert av nærings- og lagerbebyggelse og avgrenses av Adventfjorden i Nord, brannstasjonen i vest, vei 600 i sør og område N3 i vest.



Figur: Ortofoto med planområdet markert. Foti: TopoSvalbard/Norsk Polarinstitutt

4.1 Historikk

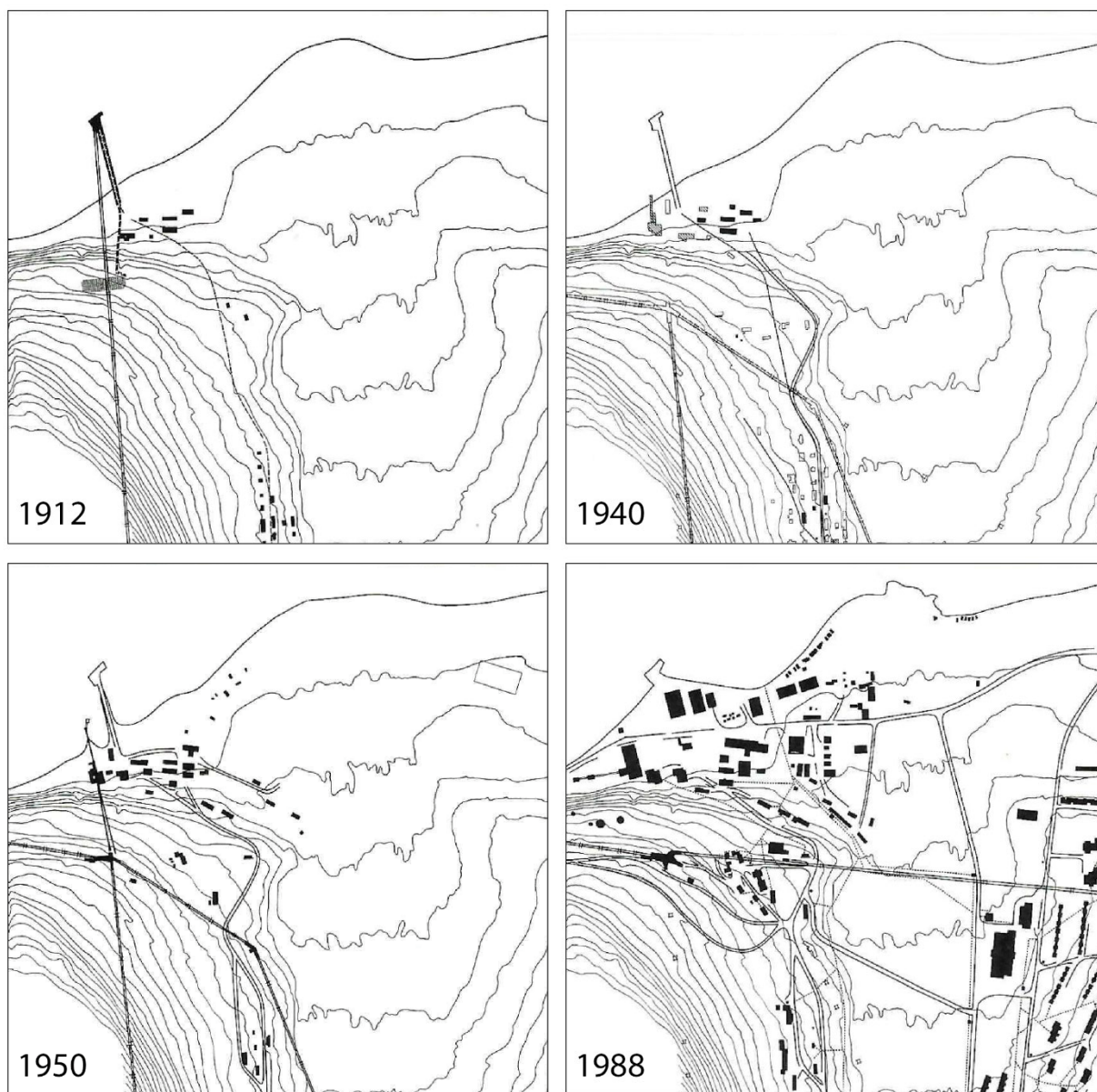
Sjøområdet har helt siden den amerikanske driftsperioden rommet avgjørende funksjoner for bosettingen, herunder kraftverk, verksteder og lager for bygge- og driftsmaterialer. Den første bebyggelsen i området lå ved foten av skjæringa. Kaia ble anlagt 180 meter¹ ute i fjorden med uttrigger fra land. Dagens utfylling av området ble påbegynt i 1977 med tilkjørte elvemasser. Disse ble anlagt langs veien ut til kaia og deretter utvidet både øst- og vestover. Ny vei til flyplassen langs stranda overtok for

¹ Longyearbyen – Svalbard, historisk veiviser. Kari Holm forlag 2006

Burmaveien over Skjæringa. Dette førte til at Sjøområdet ble «inngangsporten» til Longyearbyen, og det første en besøkende møter ved ankomst til tettstedet.



Illustrasjon basert på flyfoto fra 1936. Lokaliseringen av planområdet er anslått med stiplet linje. Dagens kai og strandlinje vest for området er anslått med heltrukket linje. Fotogrunnlag: TopoSvalbard/Norsk Polarinstitut.



Figur: kartskisser som viser sjøområdet utvikling fra 1912 til nyere tid. Kilde: Store Norske 75 år, jubileumsskrift 1991.

4.2 Grunnforhold

Som beskrevet i forrige punkt og vist på illustrasjonen over ligger store deler av planområdet på utfylt fjordbunn. Østre halvdel berører elvedeltaet for Longyearelva, som frem til moderne tid fylte hele Longyeardalen. Vestre del av planområdet har ikke permafrost, og det er usikkert hvorvidt det kan påtreffes permafrost i planområdet for øvrig. Se videre omtale i [pkt 4.6.3](#) og [pkt 7.6](#).

4.3 Bebyggelse

Bebyggelsen i sjøområdet er av varierende alder og standard. I selve planområdet er det lite permanent bebyggelse, med SNSKs hovedkontor som det dominerende bygget. Bygget er et lager- og kontorbygg med stålramme på støpt såle. I området for øvrig er bebyggelsen midlertidig, med rubbhaller av varierende tilstand. Det har i lengre tid vært et ønske om å flytte rubbhallene ut av byen, og erstatte disse med permanent bebyggelse.

4.4 Teknisk infrastruktur

4.4.1 Gang- og sykkelvei

Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelveier i området. I Gjeldende arealplan for Longyearbyen er det lagt inn gang- og sykkelvei på sørsiden av vei 600, mot områdene F/N3 og F/N1. Det er innledningsvis vurdert om gang- og sykkelveien bør flyttes til nordsiden av veien og dermed innlemmes i planområdet. Foreløpige innspill fra Lokalstyret tilsier at en slik flytting ikke er ønskelig, da det ligger mye teknisk infrastruktur i bakken her. Forholdet er kort omtalt i [pkt 7.7](#) nedenfor.

4.4.2 Vann og avløp

Vannforsyningen til området er tilstrekkelig i dag, men ny utvikling kan aktualisere behovet for høydebasseng på Skjæringa. Brannvannsforsyningen til området må undersøkes.

Planområdet ligger lavt i forhold til avløpsnettet. Det er fra lokalstyrets side ikke ønskelig å etablere pumpeanlegg i avløpsnettet, og ny bebyggelse bør derfor ha selvfall på avløpet. For å sikre slikt fall kan det bli aktuelt å terrengte på tomtene ved utbygging. Høyder og fall er krevende. Avløpet fra SNSK-kontoret. Er laveste punkt, men området er lavt. LL ønsker ikke å etablere pumpeanlegg.

4.4.3 Fjernvarme

Det er fjernvarmeforsyning til BA5. I felt Felt B/F/N2 ligger en ubrukt tilførsel etter et bygg som er fjernet (LNS-riggen). Leveringskapasitet på eksisterende anlegg vil bli vurdert ifm ny utbygging i planområdet.

4.4.4 Elektrisitet

Planområdet har elektrisitetsforsyning, men ved ny utbygging vil det bli aktuelt å plassere ny netstasjon i området. Det kan også bli aktuelt med ringforbindelse på strømforsyningen.

4.5 Tankanlegget

I område BA5 ligger Longyearbyens hovedanlegg for lagring av drivstoff til kjøretøyer. Det består av seks ståltanker med et samlet volum på 1265 kubikkmeter. Anlegget er inngjerdet og har et felles oppsamlingsarrangement for spill fra overfylling og eventuelle andre lekkasjer (Sweco/Safetec 2020). Fra tankanlegget går det drivstoffledninger til bensinstasjonen på motsatt side av vei 600.



Tankanlegget i felt BA5 (foto:Dag Ivar Brekke, 2018)

Tankanlegget har i mange år satt begrensninger på arealbruken i området. Det er i nyere tid (Sweco/Safetec 2020) gjort en risikoanalyse som viser at gjeldende faresone kan revideres. En slik revisjon kan åpne nye muligheter for utvikling av områdene rundt tankanlegget, og disse mulighetene kartlegges i arbeidet med denne delplanen.

4.6 Kjente utviklingstrekk og arealbrukskonflikter

4.6.1 Funksjonsblanding

Sjøområdet har i flere år vært i transformasjon fra et rent lager/næringsområde til også å inneholde boliger og fritidsboliger. Den tiltakende funksjonsblandingen har vært omdiskutert, blant annet er det reist spørsmål ved brannsikkerhet, hvor tett bebyggelsen skal ligge og om området egner seg for beboelse.

Gjeldende arealplan tillater ikke industri- og lagerbebyggelse i felt BA5. Som del av arbeidet med delplanen vil det bli spesifisert om og eventuelt hvordan fremtidig lager- og næringsbebyggelse kan anlegges i området.

4.6.2 Bokvaliteter

Historisk har Sjøområdet ikke rommet boliger, men det har i senere år vært oppført noen midlertidige boligrigger der. Eksempler på dette er boligriggene i felt N3 (Akan-riggen) og boligriggen ved brannstasjonen. Begge disse er nå fjernet. Planen søker ikke å tilrettelegge for familieboliger, men hybler for ansatte og korttidsbeboende. Likevel vil det være nødvendig å sikre gode bokvaliteter i området.

4.6.3 Grunnforhold

Eksisterende bebyggelse i området og på tilliggende tomter er fundamentert med ulike metoder, herunder peler og støpt plate på grunn. Resultatene har vært varierende, og flere bygninger i nærområdet har

opplevd setningsskader. Før ny bebyggelse i BA5 og B/F/N2 kan oppføres må det gjøres grunnundersøkelser som sikrer rett valg av fundamenteringsmetode.

4.6.4 Forurensing.

Sjøområdet har huset teknisk virksomhet i lang tid, og det er grunn til å gjøre undersøkelser for eventuell forurensing. Her vises til ROS-analysen for Longyearbyen, som er beskrevet i pkt. [2.4.2](#) ovenfor, samt bestemmelse §2.1 pkt. f) i gjeldende arealplan for Longyearbyen.

Det finnes i dag ikke noe godkjent deponi for forurensede masser i Longyearbyen. Dersom man må flytte forurensede masser som del av utviklingen i området vil slike masser måtte fraktes til fastlandet.

4.6.5 Kulturminner

Planområdet grenser mot Gammelkaia, som er automatisk fredet. I selve planområdet er det ikke kjente fredede kulturminner i planområdet. Tankanlegget er listet som teknisk-industrielt minne i Riksantikvarens database (Askeladden). Vernestatus er satt til «ikke fredet». Anlegget er også omtalt i rapporten «Teknisk industrielle kulturminner i Longyearbyen med omegn» (Sysselmannen 2010). Her tilskrives tankanlegget primært miljøverdi fremfor bevarings- eller kunnskapsverdi.



Figur: Registrerte kulturminner i og nær planområdet. Kilde: Askeladden.ra.no, Juni 2020.

4.6.6 Kyststien

I arealplan for Longyearbyen er det lagt inn kyststi gjennom planområdet. Siten følger strandkanten fra øst frem til SNSKs kontorbygg, hvorpå den er trukket ned til vei 600 og følger denne videre mot Bykaia. Planarbeidet vil vurdere om denne traseen er den beste for fremtidig utvikling av området, eller om alternative føringer kan gi brukerne en bedre turopplevelse. Et alternativ kan være å trekke kyststien ned til vei 600 mellom B/F/N2 og BA5, se figur nedenfor.



Figur: Kyststien markert med rød linje. Alternativ føring med rød stiplet linje.

5 Lovgrunnlag

5.1 Lov om miljøvern på Svalbard (svalbardmiljøloven) med forskrifter.

Planen er en delplan som utarbeides i henhold til svalbardmiljølovens Kapittel VI, og innebærer en områdeavgrenset endring av gjeldende arealplan for Longyearbyen. Planen søker å tilfredsstille lovens krav om en detaljeringsgrad tilpasset områdevis behov for å styre arealbruken (§49 1.ledd). Planen utarbeides som et privat forslag av rettighetshaver (§51).

5.2 Spesielt om forhold til Svalbardmiljøloven § 59.

Planområdet ligger sentralt i Longyearbyen og bærer preg av menneskelig virksomhet over lang tid. Planens formål er å tilrettelegge for en arealbruk som i hovedsak er sammenfallende med dagens bruk av området. Planforslaget vil romme endringer i forhold til gjeldende plan, men etter forslagsstillers vurdering representerer ikke fremtidig virksomhet i planområdet en betydelig og langvarig virkning for

miljø og samfunn for Longyearbyen sett under ett. Forslagsstillers foreløpige konklusjon er således at særskilt konsekvensutredning ikke er nødvendig, ref § 59 1. ledd punkt b).

6 Gjeldende planer

6.1 Lokalsamfunnsplan 2013-2023, vedtatt av lokalstyret 10.12.2013.

Planen søker å møte lokalsamfunnsplanens visjon om et trygt og attraktivt tettsted. Spesielt vises til planens mål om et allsidig arbeids- og næringsliv (2), samt infrastruktur- og logistikk-løsninger som gir et fremtidsrettet samfunn (6).

6.2 Arealplan for Longyearbyen 2016-2026, vedtatt av lokalstyret 13.2.2017.

I arealplan for Longyearbyen er har Sjøområdet vært omtalt som et transformasjonsområde i flere revisjoner av planen. Arealplan for Longyearbyen 2009-2019 omtaler transformasjonen på følgende måte:

Det foreslås videre å sette i gang en prosess med sikte på transformasjon av deler av sjøområdet, fra industri/lager til boliger og eventuelt service. Dette baseres på at en del virksomhet kan flyttes til arealer på hotellneset eller i industriarealer langs skytebanen. Handlingsrommet for eventuelt vekst består i at det er plass til noe mer utbygging i det nordøstre deler av tettstedet, samt at det søkes etablert nye muligheter for funksjoner som bør ligge i tettstedet ved å søke å flytte industri og lagervirksomhet til områdene ut mot flyplassen.

I gjeldende plan (2016-2026) vises til ovennevnte, og det gis følgende føring:

Transformasjon av sjøområdet, utvikling i sentrum og industriområder på Hotellneset videreføres i stor grad i ny plan.

6.2.1 Aktuelle fellesbestemmelser

Denne planen er en delplan i henhold til overordnet arealplans fellesbestemmelser. Til delplaner settes følgende felles krav (§2.1):

- Minimumskrav til innhold, herunder arealbruk, tomtegrenser, byggegrenser, veier, tillatt utnyttelse og høyde, uteoppholdsareal og fellesområder
- Krav om illustrasjonsplan, samt utomhusplan ved søknad om tiltak.
- Krav om planbeskrivelse
- Krav om beskrivelse av forholdet til forurensing i grunnen
- Krav om rekkefølgebestemmelser, ref også fellesbestemmelsenes §3.

Videre vil relevante fellesbestemmelser for BA5 og B/F/N2 være krav til vurdering av forurensing i grunnen (§2.2), estetikk (§2.7), overvann (§2.8), lekeplasser (§2.10), infrastruktur §2.12) og parkering (§2.14).

For byggeområder generelt anses følgende bestemmelser særlig relevante i planprosessen: Adkomst på egen grunn (§4.2), fargeplan (§4.3) og minimum kotehøyde (§4.4).

Det vil videre være krav til dokumentasjon ved søknad om tillatelse til virksomhet og tiltak (§4.5). Av påkrevd dokumentasjon nevnes her utomhusplan, teknisk plan, estetisk vurdering, vurdering av virkinger for miljø og samfunn, klimaanalyse, fargesetting av bebyggelse samt avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse.

6.2.2 Aktuelle områdebestemmelser

Felt B/F/N2 ligger innenfor dagens faresone for tankanlegget. Ny faresone for tankanlegget (ref. pkt 4.5) vil bli lagt inn i delplanen og lagt til grunn for utvikling av ny bebyggelse.

For både B/F/N2 og BA5 angir arealplanen at det må utarbeides deplan før det kan gis tillatelse til tiltak eller virksomhet. I tillegg tillates ikke ny bebyggelse til bruk for industri og lager i felt BA5 (§5.5 og §20.1).

For begge områdene forutsettes at ferdig delplan for Hotellneset (D37) vil frigjøre arealer for industri og lager, og at slik bebyggelse vil kunne flyttes dit ved ny utvikling i Sjøområdet.

I felt H5 (havn) tillates ikke gjerder eller andre hindringer som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til området. Planen fastsetter videre at det skal etableres kyststi innenfor feltet, og at terrengarbeider og tiltak skal ha avslutninger mot tilgrensende felter som sikrer en sammenhengende og fremkommelig kyststi.

6.3 **Tilgrensende delplaner og pågående delplanarbeid.**

6.3.1 Delplan D57 - Felt F/N3 og deler av B/F/N4 og F/N5

Deplanen dekker områdene sør for vei 600 og utarbeides med Polarbygg AS som forslagsstiller

6.3.2 Delplan D55 - F/N4 Transporten

Det pågår en delplanprosess i området F/N4 sør for planområdet. Oppstart av dette planarbeidet ble varslet i Svalbardposten 2. april 2020. Denne planens formål er å *«legge til rette for etablering av ny bebyggelse for bolig og næringslokaler til kontor, håndverksvirksomhet, verskted, detaljhandel og lager i direkte tilknytning til næringsvirksomheten, enten som kombinasjon eller kun bolig.»* Områdets areal er 5.9 dekar.

6.3.3 Delplan D37 - Hotellneset

Hotellneset grenser ikke til planområdet, men delplan D37 Hotellneset har likevel betydning for nye planer i Sjøområdet. Et av formålene med denne planen er å tilrettelegge arealer der ute for midlertidige lagerbygg (rubbhaller mv.) som i dag ligger i Sjøområdet, og dermed frigjøre arealer sentralt i Longyearbyen for permanent og arealeffektiv bebyggelse.

Delplan D37 ble førstegangsbehandlet og lagt ut til offentlig ettersyn i oktober 2017. Planen er foreløpig ikke vedtatt, i hovedsak grunnet behov for nye grunnundersøkelser i området.

6.3.4 Felles teknisk plan

Longyearbyen lokalstyre har varslet krav om felles teknisk plan for de ulike delplanprosessene i området. En slik plan skal omfatte alle tekniske fag, herunder elforsyning, varme, brannvann, vann og avløp, massehåndtering og overflatevann. Innenfor planområdet vil spesielt fallproblematikk i tilknytning til avløp være en utfordring som må løses.

Det forutsettes et tett samarbeid med lokalstyrets tekniske enhet i dette arbeidet.

7 **Utredningsprogram**

7.1 **Utredningstema**

Følgende temaer foreslås som utredningstemaer til delplan D58:

- Kulturminner og kulturmiljø

- Byggegrunn og naturfare
- Atkomst, trafikk og transport
- Forhold til Nærmiljø, samt eksisterende og planlagt bebyggelse

7.2 Metodebeskrivelse og vekting

Foreslått metode bygger på en enkel kvalitativ analyse der konsekvenser vurderes som forholdet mellom tiltakenes omfang og temaenes verdi. I dette ligger at et tiltak med lite omfang kan gi konsekvenser dersom berørt verdi er høy. Tilsvarende vil berøring av mindre viktige verdier også gi konsekvenser dersom tiltaket har stort omfang.

Til grunn for vektingen legges også at planområdet er et etablert byggeområde sentralt i tettstedet Longyearbyen, og at området har vært brukt til bebyggelse i femten år. Kjente vernehensyn vil bli ivarettatt, men planarbeidet vil legge sin hovedvekt på å sikre trygg bruk og gode bokvaliteter i området, slik at området kan inngå som en naturlig og velfungerende del av bosettingen.

I denne planen anses følgende tema som viktige:

- Kulturminner og kulturmiljø
- Byggegrunn og naturfare
- Adkomst, trafikk og transport
- Forhold til nærmiljø, samt eksisterende og planlagt bebyggelse
- Samfunnsikkerhet og beredskap/ROS-analyse

Følgende temaer anses mindre viktige

- Naturmiljø
- Landskap
- Barn og unges interesser, dog med vurderinger ift. kyststien.

Nullalternativet for planen er dagens bruk av området. I dette ligger at tomtene ikke bebygges, og at dagens rubbhaller blir stående, og at områdets adkomst- og parkeringsforhold og arealbruk blir som i dag.

7.3 Naturmiljø

7.3.1 Problemstilling:

Området er sterkt preget av menneskelig virksomhet og rommer ikke urørt natur. Planen forventes ikke å ha store konsekvenser for naturmiljøet, og temaet anses derfor mindre aktuelt.

7.3.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

NINA-rapport 252: Biologisk mangfold – temarapport som grunnlag for arealplan Longyearbyen planområde (2007).

Naturverdiene i nærområdet rundt Longyearbyen planområde, Norsk Polarinstitut (2015).

Helhetlig kartlegging av fremmede karplanter i Longyearbyenområdet, Ecofact rapport 536 (2016).

7.3.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

7.3.4 Dokumentasjon:

7.4 Landskap

7.4.1 Problemstilling:

Planen anses ikke å ha store landskapsmessige konsekvenser. Området ligger midt i tett bebyggelse og temaet anses derfor mindre aktuelt.

7.4.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

7.4.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

7.4.4 Dokumentasjon:

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

7.5.1 Problemstilling:

Hensyn til kulturminner og kulturmiljø skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse. Tankanlegget er registrert i som kulturminne i Riksantikvarens database og omtalt i Sysselmannens kartlegging av teknisk industrielle kulturminner i Longyearbyen.

7.5.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

Askeladden

Prioriterte kulturminner og kulturmiljøer på Svalbard 2013-2023, versjon 1.1

Tekniske og industrielle kulturminner i Longyearbyen med omegn. Verneverdi og forvaltning, Sysselmannen 2010.

7.5.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Store deler av området var sjøbunn frem til 1977, og det er således ikke grunn til å finne rester av verneverdig bebyggelse og anlegg i disse områdene.

Som omtalt i pkt [4.5.4](#) er tankanlegget registrert i som kulturminne i Riksantikvarens database og omtalt i Sysselmannens kartlegging av teknisk industrielle kulturminner i Longyearbyen. Det må undersøkes hva denne registreringen innebærer i praksis for bruk av området.

7.5.4 Dokumentasjon:

Omtales i planbeskrivelsen.

7.6 Byggegrunn og naturfare

7.6.1 Problemstilling:

Sjøområdet er delvis utviklet med masseutfylling fra gammel strandlinje. Av den grunn er området «nytt» i geoteknisk forstand og det kan ikke forventes bærende permafrost i grunnen. Kartlegging av grunnens bæreevne kan baseres på erfaringer med nyere bebyggelse i tiliggende områder. Det er videre utført grunnundersøkelser i området N3 vest for BA5 (Akan-tomta) som rommer nyttig kunnskap.

Området har videre rommet næringsvirksomhet i flere tiår, herunder drift av kjøretøyer og anleggsmaskiner, og det ligger et tankanlegg for drivstoff der. Dette tilsier at det kan være forurensing i grunnen som krever tiltak ved utbygging av området.

Område H5 mot fjorden er spuntet. Det bør gjøres innledende vurderinger av denne forbygningen og dens bæreevne ift. fremtidig utbygging.

7.6.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

Miljøteknisk grunnundersøkelse, tomt N3, Longyearbyen. Rambøll 2019.

7.6.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Avgrensede grunnundersøkelser som samordnes med kartlegging av mulig forurensing i grunnen, ref [pkt 4.6.3](#) og [4.6.4](#). Vurderinger av overvann, flomfare og erosjon/bæreevne strandlinje.

7.6.4 Dokumentasjon:

Grunnundersøkelser for deler av området. Utarbeides som egne rapporter og refereres i planbeskrivelsen.

7.7 Adkomst, trafikk og transport

7.7.1 Problemstilling:

Ny utvikling i området kan utløse behov for å vurdere avkjøringer helhetlig, herunder adkomst og oppstilling for utrykningskjøretøyer. Se også pkt. [3.4](#) over. Ny trafiksituasjon og økt aktivitet berører trafiksikkerheten i området.

7.7.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

Arealplan for Longyearbyen planområde, vedtatt av lokalstyret 13.2.2017.

Temaplan ferdsel og opplevelser, Agraff m.fl. 2017.

Hovedplan vei 2015-2022.

7.7.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Det må avklares hva planlagt utvikling medfører av nye krav til trafikk og adkomst, og hvordan planen kan legges til rette for høy trafiksikkerhet. Kyststiens rolle for ferdselen i området må avklares.

7.7.4 Dokumentasjon:

Omtales i planbeskrivelsen.

7.8 Barn og unges interesser

7.8.1 Problemstilling:

Området benyttes i liten grad av barn og unge, og planen anses derfor å ha mindre konsekvenser på dette området. Kyststien vil kunne øke ferdselen i området, og må vurderes opp mot barn og unges interesser.

7.8.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

Erfaringer med dagens bruk av området. Temaplan ferdsel og opplevelser. Barnetråkkregistrering våren 2015.

7.8.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Dagens bruk av kyststien og konsekvenser for barn og unge. Innspill fra barne- og ungdomsrepresentant.

7.8.4 Dokumentasjon:

Omtales i planbeskrivelsen.

7.9 Forhold til nærmiljø, samt eksisterende og planlagt bebyggelse

7.9.1 Problemstilling:

Videre utbygging av området vil gi området er mer tettbebyggt karakter. Hybler i området vil kreve tilfredsstillende bokvalitet, herunder tilfredsstillende skjerming mot støy, privat uteoppholdsareal og sykkelparkering.

7.9.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

Gjeldende planer. Pågående planprosesser i nærområdet.

7.9.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Det vil være behov for volumstudier, vurderinger av lysforhold, vind og klima, snødrift, parkeringsmuligheter og forhold til nærliggende bebyggelse med viktige funksjoner (brannstasjon, bensinstasjon mv.)

7.9.4 Dokumentasjon:

Omtales i planbeskrivelsen, eventuelt supplert med separat mulighetsstudie

7.10 Samfunnssikkerhet og beredskap, ROS-analyse

7.10.1 Problemstilling:

Planen skal vise hvordan den ivaretar samfunnssikkerhet og beredskap. Sjøområdet er omtalt spesifikt i overordnet ROS-analyse for Longyearbyen (side 33 / pkt 11).

Hensikten med en ROS-analyse er å avdekke sårbare forhold og objekter som berøres av tiltakene planen tilrettelegger for. Analysen skal avdekke forhold som kan utgjøre en uakseptabel risiko for mennesker, miljø eller materiell. ROS-analysen skal identifisere hendelser og vurdere sannsynligheten for disse, samt tilhørende konsekvens. Ved identifisering av uakseptabel risiko vil det være nødvendig å utarbeide forebyggende tiltak.

ROS-analysen vil basere seg på tilgjengelig dokumentasjon av betydning for arbeidet med planen. Aktuelle dokumenter vil kunne være rasfarevurderinger, vurderinger av geotekniske forhold, støykartlegginger, trafikkanalyser, kartlegginger av kulturminner, natur og biologisk mangfold mv.

ROS-analysen gjennomføres når alle grunnlagsdokumenter foreligger og planens hovedgrep er avklart. Dog vil noen tema være aktuelle å analysere før arealbruk fastsettes, slik at nødvendige føringer kan gis så tidlig som mulig.

Følgende tema forventes å ha særskilt relevans for ROS-analysen i denne delplanen:

- Støy
- Havstigning
- Kulturminner

- Vei og trafikk
- Brann
- Forurensing
- Teknisk infrastruktur, herunder overvannshåndtering

7.10.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

ROS- analyse, Arealplan for Longyearbyen 2016-2026.

Risikoanalyse, tankanlegget i Longyearbyen, Sweco/Safetec 2020

7.10.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Eventuell utdyping og supplering av nyeste risikoanalyse for tankanlegget.

7.10.4 Dokumentasjon:

ROS-analyse for planen, basert på overordnet analyse for Longyearbyen og kapittel 2.3.1 i planveilederen for Svalbard, supplert med vurderinger av området spesielt.

8 Planprosess

8.1 Framdriftsplan

Foreløpig fremdriftsplan er vedlagt, se neste side. Foreløpig målsetning er å utarbeide et planforslag for første gangs behandling til LL/TUs møte 1. desember 2020, og at ferdig vedtatt planforslag vil foreligge i mai 2021.

8.2 Medvirkning og informasjon

Det ble avholdt oppstartsmøte med Longyearbyen Lokalstyre 16. juni 2020. I møtet la lokalstyret føringer for planarbeidet. Det ble lagt vekt på samordning med de tilgrensende delplanene D55, D57 og forholdet til delplan D37 på Hotellneset. Varslet avgrensning av planområdet ble utvidet til å omfatte felt H5 mot Adventfjorden i nord, samt en mindre del av felt