



# **PLANBESTEMMELSER**

## **Delplan for sentrumsområdet med forskningsparken**

### **D36**

Datert 23.02.17

Vedtatt av lokalstyret 06.03.17, sak 17/16

Saksnr.: 2016/1068

# Innhold

1	FORMÅL OG RETTSVIRKNING .....	2
1.1	Formål .....	2
1.2	Rettsvirkning .....	2
2	FELLESBESTEMMELSER .....	2
2.1	Plan- og dokumentasjonskrav til byggesaksbehandling .....	2
2.2	Tilgjengelighet for alle.....	4
2.3	Estetikk .....	4
2.4	Fargebruk .....	5
2.5	Skilt og reklame.....	5
2.6	Belysning .....	5
2.7	Avfallscontainere .....	5
2.8	Utendørs lagring.....	6
2.9	Overvann.....	6
2.10	Parkering .....	6
2.11	Støy .....	6
2.12	Anleggsfase – sikkerhet i anleggsperioden .....	6
2.13	Kulturminnevern .....	6
3	BYGGEOMRÅDER .....	7
3.1	Fellesbestemmelser for byggeområder .....	7
3.2	Sentrumsformål (BS1- BS18).....	7
3.3	Offentlig og privat tjenesteyting (BOP1-6).....	8
3.4	Næring – hotell (BN1-2) .....	9
3.5	Kombinasjonsformål bolig/næring (BKB1).....	9
3.6	Energianlegg (SE1).....	9
3.7	Fjernvarmeanlegg (BA1).....	10
3.8	Uteoppholdsareal – grønnstruktur (BUT1-9).....	10
4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	11
4.1	Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	11
4.2	Kjørveveg, SV .....	11
4.3	Gangveger – gågata, SGG1-19.....	11
4.4	Torg og aktivitetsområde, ST1 .....	11
4.5	Bussholdeplass, SKH1-6 .....	12
4.6	Parkering, SPA1-7 .....	12
4.7	Skuterløype .....	12
5	SIKRINGS- OG BÅNDEGGINGSSONER .....	12
5.1	Sikringszone friskt, H140 .....	12
5.2	Båndleggingssone fredet kulturminne, H770 .....	12
5.3	Hensynssone kulturminne, H570 .....	13
5.4	Bevaring av bygg .....	13
6	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	13
6.1	Teknisk infrastruktur VVA og overvann .....	13
6.2	Krav til uteopphold – uteanlegg.....	13
6.3	Rekkefølgekrav til byggeområder .....	13

Delplan for sentrumsområdet med forskningsparken ble vedtatt av lokalstyret (dato) / (saksnr)

## 1 FORMÅL OG RETTSVIRKNING

### 1.1 Formål

#### Bebyggelse og anlegg (Sml § 49 tredje ledd nr. 1)

BS1-19	sentrumsformål
BOP1-6	offentlig og privat tjenesteyting
BN1-2	næringsformål- hotell
BKB1	kombinasjonsformål bolig/næring
SE1	energianlegg
BA1	fjernvarmeanlegg
BUT1-9	uteoppholdsareal
BUT	sideareal til veg

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Sml. § 49 tredje ledd nr. 6)

SV	offentlig kjøreveg
SGG1-17	offentlig gangveg
ST1	torg
SKH1-7	bussholdeplass
SPA1	offentlig parkeringsplass
SPA2-3	privat felles parkeringsplass
SPA4-6	offentlig parkeringsplass
SPA7	privat felles parkeringsplass

#### Sikrings- og båndleggingssoner (Sml. § 49 tredje ledd nr. 7 og nr. 9)

H140	sikringssone frisikt
H770	båndleggingssone fredet kulturminne
H570	hensynssone kulturminne

#### Linje- og punktsymbol i plankartet

gangforbindelse
skuterløype
bygg som skal bevares
avkjørsel

### 1.2 Rettsvirkning

Planbestemmelsene gir juridisk bindende vilkår for bruk og ferdsel og for utforming av arealer og bebyggelse (Sml § 49 femte ledd a).

## 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Plan- og dokumentasjonskrav til byggesaksbehandling

#### 2.1.1 Utomhusplan

Til alle søknader om virksomhet skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som i nødvendig utstrekning gjøre rede for følgende:

- Bebyggelsens plassering og organisering.
- Terrengebearbeiding; eksisterende og prosjektert terreng, overgang til tilgrensende terreng og sammenheng med offentlig trafikk-/gangareal.
- Byggehøyder og terrenghøyder (eksisterende og prosjekterte) fastsatt til kotehøyder.

- Utforming av overgangssone mellom SGG (gågata) og publikumsinngang/veggliv, inkl. håndtering av nivåforskjeller/terrengsprang.
- Adkomst med frisiktsone, internveger og manøvreringsareal, inkl. tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesen.
- Varemottak
- Materialbruk, vegetasjon og møblering av uteområder og uteoppholdsareal
- Skilt og farge, jfr. §§ 2.4 og 2.5
- Belysning, jfr. § 2.6
- Renovasjon – plassering av avfallscontainer, jfr. § 2.7
- Løsning for overvann, jfr. § 2.9
- Parkering for bil, skuter og sykkel/spark, plassering av skistativ, jfr. § 2.10
- Dokumentasjon av MUA, jfr § 3.2.1 g)
- Teknisk infrastruktur
- Snøopplag og snødrift

Utomhusplan skal være godkjent av Longyearbyen lokalstyre før det kan gis igangsettingstillatelse for ny virksomhet.

#### 2.1.2 Avgrensning av utomhusplan

Utomhusplan i § 2.1.1 skal følge feltavgrensning og i tillegg innlemme tilgrensende offentlig trafikkareal til midtlinje veg / gangveg.

Det skal utarbeides samlet utomhusplan for følgende felt:

- BS6 og 8
- BS7 og 9
- BS11, 12 og 13
- BOP2 og 3
- BOP4, 5 og 6
- BN1 og 2

#### 2.1.3 Visualisering og dokumentasjon

Planlagt utbygging skal dokumenteres ved:

- Fasadetegninger
- Snitt/oppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende bebyggelse, inkluderer tilgrensende trafikk-/gangareal og viser eksisterende og nytt terreng
- 3D-perspektiv/modell
- Sol-/skyggediagram
- Analyse av snødrift/snøopplag, inkl. avbøtende tiltak. Det skal dokumenteres at plassering, utforming og størrelse på tiltak og nybygg ikke gir negative konsekvenser for tilgrensende områder og internt på området hva gjelder snødrift og vindtunneler. Det skal redegjøres for hvordan prosjektet sikrer godt lokalklima på planlagte uteplasser.
- Belysningsplan for bygg og utomhusanlegg som dokumenterer konsept, armatur, effekt, osv.

Dersom bebyggelsen vil ligge vesentlig under tillatt grad av utnyttning, kan det ved rammesøknad kreves framlagt en disposisjonsplan som viser hvordan feltet senere kan utbygges opp mot sitt potensiale. Disposisjonsplanen skal også vise sammenheng med tilliggende trafikk-/gangareal og bebyggelse.

#### 2.1.4 Teknisk plan

Ved byggesøknad skal det foreligge en teknisk plan som viser:

- Ledningsplan VA med dimensjonering, trase og tilknytning til overordnet nett
- Slukkevann-/brannvannskapitet
- Fjernvarme, ledningstrase og tilknytning til overordnet nett

- Løsning for overvann
- Renovasjonsløsning
- El-forsyning
- Fundamentering og utforming av gang- og kjøreareal, inkl. frisiktsone

Nybygg skal tilrettelegges for tilknytning til vannbåren varme og det skal framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett.

Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer nødvendig tilgang for maskiner til tekniske anlegg.

Teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav og være godkjent av Longyearbyen lokalstyre før det kan gis igangsettingstillatelse for ny virksomhet.

#### 2.1.5 Byggegrunn og vegetasjonsdekke

Ved søknad om nybygg skal det gjennomføres geoteknisk undersøkelse. Alle nye virksomheter innenfor planområdet plasseres min. i tiltaksklasse 2 mht. fundamentering.

Ved tiltak som medfører inngrep i eksisterende vegetasjonsdekke/tundra skal toppsjiktet sikres og mellomlagres for tilbakeføring og revegetering angitt internt på byggetomten.

Ved inngrep i eksisterende vegetasjonsdekke skal fremmede arter identifiseres i samsvar med Ecofact rapport 536 (2016) eller senere kartlegging av uønskede arter.

Opplegg for sikring av vegetasjonsdekke og destruering av fremmede arter skal dokumenteres i rammesøknad.

#### 2.1.6 Forurensning

Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep (graving, planering, masseuttak, utfylling og andre inngrep som kan medføre skade eller ulempe ved at eksisterende forurensning spres eller gjøres mindre tilgjengelig for oppryddingstiltak) er planlagt gjennomført.

I områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, det finnes tilkjørte forurensete masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Undersøkelsene skal vurderes opp mot normverdier i vedlegg 1 i forurensningsforskriften og opp mot dokumenterte bakgrunnsverdier for området.

Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn, skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av Sysselmannen før tiltaket kan igangsettes. Tiltaksplanen skal sikre at forurensete masser ikke spres under anleggsarbeidet og at forurensete masser blir disponert forsvarlig. Tiltaksplanen skal beskrive: Hva som er gjennomført av undersøkelser, analyseresultater og tilhørende vurderinger av resultatene, risiko for spredning av forurensning under arbeidet, tiltak for å sikre at miljøgifter/forurensete masser ikke spres under tiltaket og videre disponering av forurensete masser.

#### 2.1.7 Tomter

Ved fradeling av nye tomter skal tomtengrensar legges frem til vei, slik at adkomsten sikres på egen grunn.

## 2.2 Tilgjengelighet for alle

Bebyggelse og uteareal skal tilstrebes utformet slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Alle publikumsinnganger fra offentlig gangareal (SGG) skal ha trinnfri adkomst. Det skal i alle byggesaker redegjøres for hvordan tilgjengelighet er ivaretatt for de ulike funksjoner av bygg og uteanlegg.

## 2.3 Estetikk

Arbeider og tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og med respekt for de naturgitte og bebygde omgivelser.

## 2.4 Fargebruk

Følgende krav til fargesetting gjelder for eksisterende og ny bebyggelse innenfor planområdet:

- a) Alle bygninger skal ha store kulørsterke fargefelt som del av fasadeuttrykket. Fargefeltene skal integreres i byggets arkitektur, tilpasses virksomhetsskilting (jfr. § 2.5 c) og plasseres med tanke på synlighet fra minimum to vinkler.
- b) Fargebruk og kulørstyrke for delfeltene i sentrum skal fastsettes i samsvar med føringer gitt i *Overordnet fargeplan med integrert konseptuell skiltplan for Longyearbyen sentrum (oktober 2016)*, eller den til enhver tid gjeldende farge- og skiltplan.
- c) Det kan etter søknad tillates avvik fra fargeplanen dersom det underbygger sentrale arkitektoniske/estetiske kvaliteter i bygget, at hovedintensjonen i farge- og skiltplanen er ivaretatt, og under forutsetning av tilstrekkelig arkitektfaglige vurdering/begrunnelse og dokumentasjon.

## 2.5 Skilt og reklame

Følgende krav til virksomhets- og reklameskilt gjelder innenfor planområdet:

- a) Utforming og plassering av skilt og reklame skal være i samsvar med føringer gitt i *Overordnet fargeplan med integrert konseptuell skiltplan for Longyearbyen sentrum (oktober 2016)*, eller den til enhver tid gjeldende farge- og skiltplan.
- b) Utforming og plassering av skilt og reklame skal være godkjent av Longyearbyen lokalstyre etter søknad.
- c) Virksomhetsskilting i sentrumsområdet skal ha utskårne bokstaver med maks høyde 60 cm og montert direkte på fasaden, alternativt montert på pigg/med litt avstand fra vegg for tilsiktet skyggevirkning og mulighet for bakbelyst skilting eller lyskilde i bokstavene.
- d) Virksomhetsskilting med utskårne bokstaver skal plasseres på byggets kulørsterke fargefelt direkte på fasadeveggen.
- e) Foliering av vindu og transparente skiltløsninger kan tillates i 1. etasje for inntil 10% av vindusflate og i maks 25 cm bredde/høyde.
- f) Virksomheter i 2. etasje og oppover skal informere om egen virksomhet ved inngang. Transparente skiltløsninger med folie på vindu kan tillates i 2. etasje og oppover.
- g) Det tillates ikke frittstående løsfotskilt eller –reklame (dvs. ulike typer av midlertidige, flyttbare og frittstående skilt- og reklameinnretninger). Flaggstenger for reklame/vimpler tillates ikke.
- h) Det kan etter søknad tillates avvik fra kravene i punkt a-h forutsatt at hovedintensjonen i farge- og skiltplanen er ivaretatt, og under forutsetning av tilstrekkelig estetisk og arkitektfaglige vurdering/begrunnelse og dokumentasjon.

## 2.6 Belysning

Private bygg og uteanlegg skal belyses for god fremkommelighet, orientering, trygghet og trafiksikkerhet.

Effektbelysning av bygningsdeler og elementer i uteanlegg kan tillates.

Belysningskonsept skal dokumenteres i byggesøknad og være godkjent av Longyearbyen lokalstyre.

## 2.7 Avfallscontainere

Avfallscontainere skal plasseres på et plant underlag og med god tilgjengelighet fra offentlig veg. Plassering av avfallscontainere skal fremgå av utomhusplan og 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 ikke snøen legger seg i veibane eller gangveier.

## 2.8 Utendørs lagring

Utendørs lagring av materialer og utstyr skal ikke skje uten 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.

## 2.9 Overvann

Overvann/smeltevann skal ledes ut av sentrumsområdet i definerte renner/kanaler i samsvar med føringer gitt av Longyearbyen lokalstyre. Kravet gjelder også for overflatevann 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.

Overvannsrenner/grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett skal være en integrert del av utomhusanlegget.

## 2.10 Parkering

For nye boliger i sentrum, med unntak av felt BS6, gjelder krav til en p-plass for bil, en p-plass for skuter og to p-plass for sykkel/ski/spark i sambruk pr boenhet.

Feltene SPA1,4, 5 og 6 er offentlig parkeringsplass. Feltene SPA 2, 3 og 7 er privat parkeringsplass.

Oppstillingsplass for bil, skuter og sykkel/ski/spark for bolig/beboere skal skje innenfor det enkelte felt.

Offentlige parkeringsområder tillates ikke brukt til boligparkering.

For alle nye tiltak gjelder krav om tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for sykkel/ski/spark innarbeidet i utomhusplan og opparbeidet før brukstillatelse kan gis, jfr § 6.2.

**Midlertidige konstruksjoner i forbindelse med åpne publikumsarrangement kan tillates, med størrelse opp til 30 meter i lengde, 12 meter i bredde og 4 meter i høyde. Før det kan gis tillatelse til virksomhet skal søknad med redegjørelse og dokumentasjon være godkjent av Longyearbyen Lokalstyre.**

## 2.11 Støy

Miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/12, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter og retningslinjer skal gjelde for byggeområder innenfor planen. Ny støyømfintlig bebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer skal sikres støyforhold i tråd med grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen T-1442/2012.

## 2.12 Anleggsfase – sikkerhet i anleggsperioden

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene.

Sikkerhet for gående og syklende skal ivaretas under anleggsperioden i samsvar med krav i Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.

## 2.13 Kulturminnevern

Dersom det under arbeid i områder skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Sysselmannen, jf. svalbardmiljøloven § 44.

### 3 BYGGEOMRÅDER

Sml § 49 tredje ledd nr. 1

#### 3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder

##### 3.1.1 Grad av utnytting og adkomst

Parkeringsplasser for bil skal inngå i beregningsgrunnlaget med 18 m<sup>2</sup> pr plass og for skuter 8 m<sup>2</sup> pr plass.

Byggeområder skal ha atkomst fra den veg som fremgår med pil på planen. Sidevegs forskyvning av atkomstpunkt langs feltgrensen mot veg tillates.

##### 3.1.2 Byggegrense

Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet ligger disse i formålsgrensen. Byggegrenser vist på plankartet er å regne som utfyllende bestemmelser. Takoverbygde inngangsparti i 1. etasje og utstikk for balkong i 3. etasje kan tillates utenfor byggegrensen, dog innenfor formålsgrensen.

##### 3.1.3 Byggehøyde

Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen og det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde, med unntak av piper og nødvendige heisoppbygg som kan tillates opptil 1.5 m over maks byggehøyde.

##### 3.1.4 Takform

Bebyggelsen kan utformes med flate tak eller skrå takflater (saltak/pulttak) med takvinkel på minimum 22 grader. For flate tak gjelder at øverste etasje for nybygg høyere enn 2 etasjer skal være tilbaketrukket mot gangareal/gågata SGG og/eller ST. Avstand til gesims for inntrukket etasje skal være minst 2 meter.

#### 3.2 Sentrumsformål (BS1- BS18)

##### 3.2.1 Formål og funksjon

- a) Innenfor formålet kan det tillates forretninger for detalj-/dagligvarehandel, kontorer, bolig, offentlig/privat tjenesteyting, bevertning og kulturformidling – samt gang-/kjøreareal og utomhusanlegg på bakkeplan. Kjøre-/parkeringsareal tillates ikke i sonen mellom vegglinj og formålsgrense for gågata/gangareal (SGG).
- b) Plasskrevende varehandel og virksomheter som forutsetter utendørs lagring tillates ikke.
- c) Etasje i nivå med gågata skal inneholde forretninger eller publikumsrettet virksomhet med nødvendig driftsareal mot gangveg/gågata (SGG) og mot offentlig torg (ST).
- d) Formålet hotell/overnatting/gjestehus kan bare tillates innenfor feltene BS2,3,4,5 og 18.
- e) Det skal etableres 2 p-plasser for bevegelseshemmede og 8 offentlig tilgjengelig plasser for korttidsparkering innenfor felt BS16. Hensyn til varelevering for felt BS15 skal dokumenteres ivaretatt i utomhusplan for BS16.
- f) Boligformål er ikke tillatt i første etasje / etasje i nivå med gågata (SGG).
- g) Boligformål er ikke tillatt innenfor feltene BS1-5 og BS17-18
- h) Maksimalt 30 % av bygningens bruksareal kan benyttes til leiligheter eller hybler. Ved etablering av boliger kreves det minimum 5 m<sup>2</sup> uteopphold pr boenhet (MUA). MUA-krav kan innfris ved private balkonger og/eller felles uteoppholdsareal/terrasser.
- i) Midlertidige konstruksjoner i forbindelse med åpne publikumsarrangement kan tillates, med størrelse opp til 30 meter i lengde, 12 meter i bredde og 4 meter i høyde. Før det kan gis tillatelse til virksomhet skal søknad med redegjørelse og dokumentasjon være godkjent av Longyearbyen Lokalstyre.

##### 3.2.2 Volum og fasade

- a) Bebyggelsen skal ha åpne fasader med dører og vinduer som henvender seg mot gangareal/gågata (SGG) og torgareal (ST).



- b) Minimum 50 % av fasadene i første etasje mot gangareal/gågata (SGG) og torgareal (ST) skal være vindus-/glassflater for å synliggjøre publikumsfunksjon.
- c) Alle BS-felt, med unntak av BS8 og BS9, skal ha minimum en publikumsinngang direkte fra gågata/gangareal (SGG og/eller ST1).
- d) For felt BS10, 14, 15, 17 og 18 gjelder krav om minimum to publikumsinnganger direkte fra gågata/gangareal (SGG og/eller ST1).
- e) Gulvnivå for publikumsetasjen henvendt mot gågata (SGG3, 6, 8 og 11) skal ved nybygg og tilbygg/fortetting være i samme nivå som gjennomsnittshøyden for gågata langs det enkelte feltet +/- 50 cm.
- f) Parkering, varelevering og renovasjon/containere internt på BS-felt tillates ikke langs byggets hovedfasade mot gangareal/gågata (SGG) og torgareal (ST) – disse funksjoner må plasseres tilbaketrukket og skjermes slik at denne type arealbruk ikke blir visuelt eksponert mot gågata.

### 3.2.3 Grad av utnyttning og tillatte byggehøyder

Tillatt grad av utnyttning for BS-felt er % BYA = 90 %.

Maks øvre gesims/møne og nedre gesimshøyde måles fra topp fundament.

<b>Felt</b>	<b>Maks kotehøyde</b>	<b>Maks øvre gesims/møne</b>	<b>Maks nedre gesims</b>	<b>Maks antall etg</b>	<b>Bolig tillatt</b>	<b>Hotell tillatt</b>
BS1	C+ 43,0	11,0 m	8,0 m	3 etg		
BS2	C+ 43,0					x
BS3	C+ 43,0					x
BS4	C+ 42,0					x
BS5	C+ 40,5					x
BS6	C+ 38,5	8,0 m	5,0 m	2 etg	x	
BS7	C+ 38,5				x	
BS8	C+ 38,5	11,0 m	8,0 m	3 etg	x	
BS9	C+ 38,5				x	
BS10	C+ 38,5				x	
BS11	C+ 38,5				x	
BS12	C+ 38,5				x	
BS13	C+ 35,5	8,0 m	5,0 m	2 etg	x	
BS14	C+ 37,5	11,0 m	8,0 m	3 etg	x	
BS15	C+ 36,0				x	
BS16 *)	C+ 38,0	13,5 m	11,0 m	4 etg	x	
BS17	C + 35,0	11,0 m	8,0 m	3 etg		x
BS18	C + 37,5	13,5 m	10,5 m	4 etg		x

\*) for felt BS16 gjelder krav til minimumshøyde for nedre gesims på C+ 30,0 (minimum 2 etg).

## 3.3 Offentlig og privat tjenesteyting (BOP1-6)

### 3.3.1 Næringsbygget og kulturhus, BOP1

Omfatter næringsbygg og kulturhus med offentlig administrasjon, kontorer, bibliotek, kulturformidling og bevertning/kafe. Bebyggelsen skal ha åpne fasader med minimum 50 % glass-/vindusflate i 1. etasje og publikumsinngang mot gangareal/gågata (SGG8 og 9) og torg (ST1).

Tillatt grad av utnyttning % BYA = 90 %. Maks kotehøyde for ny bebyggelse er C+ 37,5.

### 3.3.2 Longyearbyen sykehus, BOP2 - 3

Omfatter offentlig administrasjon, kontorer, sykehus/helsetjenester med tilhørende anlegg for utrykning/beredskap.

Tillatt grad av utnytting % BYA = 70 %. Eksisterende sykehusbygg i BOP2 er bevaringsverdig og omfattes av bestemmelsene § 5.4. Nybygg i felt BOP3 skal fremstå som en selvstendig enhet og være underordnet eksisterende sykehus i felt BOP2 i form og volumoppbygging.

Maks kotehøyde for ny bebyggelse i BOP2 er C+ 35,0.

Maks kotehøyde for ny bebyggelse i BOP3 er C+ 32,0, maks byggehøyde er 12,5 m målt fra topp fundament.

Eksisterende parkeringsplass i BUT2 skal saneres og flyttes til BOP2.

Det skal settes av areal til min 15 p-plasser for ansatte/brukere og besøkende.

### 3.3.3 UNIS / Forskningsparken, BOP4-6

Omfatter formålene undervisning, forskning, kontor, museum, kulturformidling og bevertning/kafe med tilhørende uteanlegg.

Tillatt grad av utnytting % BYA = 70 %. Maks kotehøyde for ny bebyggelse er C+ 26,0.

Adkomst og publikumsinngang skal være henvendt mot vei 231 og orientert i naturlig ganglinje fra SGG14. Ved utvikling av Forskningsparken skal det tilstrebes allmenn tilgjengelig tverrforbindelse gjennom BOP6 og 4 fra SGG14 til vei 400.

Utendørs lagring kan bare tillates dersom estetisk tilfredsstillende skjerming mot omgivelsene kan dokumenteres. Skuterparkering skal organiseres ryddig og i størst mulig grad uten inngrep i eksisterende vegetasjonsdekke.

Det skal settes av areal til minimum 30 parkeringsplasser for ansatte/brukere og besøkende. Det skal tilrettelegges for buss- og drosjetransport for besøkende til Svalbard museum, dvs. areal for av-/påstigning og manøvrering

## 3.4 Næring – hotell (BN1-2)

Omfatter formålene hotell/overnatting og bevertning med tilhørende fasiliteter og uteanlegg.

Krav til samlet utomhusplan for BN1-2. Tillatt grad av utnytting % BYA = 70 %. Bebyggelsen skal ha åpne fasader med minimum 50 % glass-/vindusflate i 1. etasje og minimum 2 publikumsinnganger mot gangareal/gågata (SGG12).

Maks kotehøyde for ny bebyggelse i BN1 er C+ 37,5

Maks kotehøyde for ny bebyggelse i BN2 er C+ 29,0

Det skal avsettes areal til min 15 parkeringsplasser for ansatte og besøkende innenfor feltet

Ved utbygging innenfor feltene må ny busstopp SKH5 etableres langs vei 229 som erstatning for dagens løsning med rundell inne på felt BN1, jfr § 6.3

## 3.5 Kombinasjonsformål bolig/næring (BKB1)

Omfatter formålene bolig/hybelhus og kontor med tilhørende uteanlegg.

Tillatt grad av utnytting % BYA = 70 %. Maks byggehøyde 7 m målt fra topp fundament og tilsvarende 2 etasjer.

Maks kotehøyde for ny bebyggelse i BKB1 er C+ 24,0

Det skal avsettes areal til min 10 parkeringsplasser for ansatte og besøkende innenfor feltet.

## 3.6 Energianlegg (SE1)

Omfatter nettstasjon/trafo med tilhørende adkomst/driftsområde. Bygg og anlegg, inkl. driftsadkomst skal plasseres i funksjonell sammenheng og orienteres i forhold til vei 400.

Maks byggehøyde 5,0 m målt fra gjennomsnitts planert terreng.

Maks grad av utnytting er 50 m<sup>2</sup> BYA.

Felles driftsområde/uteanlegg for alle bygg/installasjoner skal opparbeides med vekt på terrengtilpasning, definerte og bearbeidede overgangssoner til omkringliggende arealbruk og være i samsvar med godkjent utomhusplan. Det skal så langt mulig tilrettelegges for revegetering av tilførte/bearbeide masser.

### 3.7 Fjernvarmeanlegg (BA1)

Omfatter bygg og anlegg for forsyning av fjernvarme

Tillatt grad av utnytting % BYA = 100 %. Maks byggehøyde er 7 m målt fra gjennomsnitts planert terreng. Maks kotehøyde for ny bebyggelse er C+ 31,0

### 3.8 Uteoppholdsareal – grønnstruktur (BUT1-9)

#### 3.8.1 Grøntområde ved Kavlebro, BUT1

Området kan tilrettelegges og benyttes som uteoppholdsareal under forutsetning av at kavlebroen som kulturminne blir tilstrekkelig ivaretatt, jfr. hensynssone kulturminnevern § 5.3.

Innenfor formålet tillates terrengbearbeiding og bygningsmessige tiltak for opphold/aktivitet og for bedre tilgjengelighet til kulturminnet og formidling av stedshistorien. Utsyn og visuell kontakt med Svalbard kirke fra gågata (SGG3) skal ivretas.

Før det kan gis tillatelse til virksomhet skal utomhusplan med redegjørelse og dokumentasjon være godkjent av Longyearbyen lokalstyre. Utomhusplanen skal utformes i samarbeid med Ungdomsrådet.

#### 3.8.2 Aktivitetssområde under taubanetrase, BUT2

I området er det båndleggingssone for automatisk fredet kulturminne, jfr. § 5.2, H770\_2.

Alle tiltak i båndleggingssonen til automatisk fredete kulturminner eller vedtaksfredete kulturminner er forbudt etter sml § 42. Riksantikvaren er rette dispensasjonsmyndighet. Søknad om dispensasjon for tiltak i båndleggingssonen skal oversendes Sysselmannen som forbereder saken for Riksantikvaren.

#### 3.8.3 Aktivitetssområde (Ungdomsklubben) under taubanetrase, BUT3

I området er det båndleggingssone for automatisk fredet kulturminne, jfr. § 5.2, H770\_2.

Alle tiltak i båndleggingssonen til automatisk fredete kulturminner eller vedtaksfredete kulturminner er forbudt etter sml § 42. Riksantikvaren er rette dispensasjonsmyndighet. Søknad om dispensasjon for tiltak i båndleggingssonen skal oversendes Sysselmannen som forbereder saken for Riksantikvaren.

#### 3.8.4 Kanonstilling - kulturminne/naturmiljø, BUT4 og 5

I området er det båndleggingssone for automatisk fredet kulturminne, jfr. Kap. 5.2, H770\_3 og naturmiljøverdier (vegetasjonstype og beiteområde/viltkorridor).

Området skal sikres som åpent naturområde uten tilrettelegging for bruk. Alle tiltak i båndleggingssonen til automatisk fredete kulturminner eller vedtaksfredete kulturminner er forbudt etter sml § 42. Riksantikvaren er rette dispensasjonsmyndighet. Søknad om dispensasjon for tiltak i båndleggingssonen skal oversendes Sysselmannen som forbereder saken for Riksantikvaren.

For BUT 5 gjelder at terrengbearbeiding og tiltak tillates for å tydeliggjøre gangforbindelsen SGG14 mellom Forskningsparken og sentrumsbebyggelsen (f. eks, belysningspunkt, hvilerepos med benker, kantavgrensning med overhøyde, o.lign.)

#### 3.8.5 Akebakke - lekeområde, BUT6 og 7

Området skal brukes til aktivitets- og lekeområde (akebakke, sykkelløype, mv). Eksisterende vegetasjonsdekke skal i størst mulig grad ivaretas.

Tilføring av masser, terrengbearbeiding og tiltak for bedret tilgjengelighet, sikkerhet og bruk kan tillates i samsvar med utomhusplan godkjent av Longyearbyen lokalstyre. Sikringstiltak i form av terrengforming (motbakke) skal etableres mot vei 231 i nord. Utomhusplan skal utformes i samarbeid med Ungdomsrådet.

Terrengebearbeiding og tiltak langs SGG15 tillates for etablering av gangveg/turveg fysisk adskilt fra skuteløype.

For BUT 6 gjelder at terrengebearbeiding og tiltak tillates for å tydeliggjøre gangforbindelsen SGG 14 mellom Forskningsparken og sentrumsbebyggelsen (f. eks, belysningspunkt, hvilerepos med benker, kantavgrensning med overhøyde, o.lign.)

#### 3.8.6 Naturområde – friluftsliv/naturmiljø, BUT8

Innenfor området tillates ingen inngrep. Vegetasjonsdekket skal bevares. Det tillates ikke oppstilling av skuter eller annen utendørs lagring innenfor området.

#### 3.8.7 Friluftsliv/naturområde, BUT9

Innenfor området tillates ingen inngrep. Vegetasjonsdekket skal bevares. Oppstilling av skuter er ikke tillatt.

#### 3.8.8 Sideareal til veg, BUT

Omfatter sideareal til veg hvor følgende tiltak/bruk er tillatt i samsvar med godkjent teknisk plan og utomhusplan:

- Avkjørsel/adkomst til byggeområder med adkomstpil i plankartet
- Drift og vedlikehold av veganlegg
- Trase for overvann og teknisk infrastruktur, inkl drift og vedlikehold
- Snøopplag
- Terrengebearbeiding
- Tiltak for vegetasjonsetablering
- Tiltak for trafikkregulering og markering av adkomstpunkt
- Steinsetting, gabioner, mur, trekonstruksjoner og andre fysiske tiltak for estetisk og funksjonell oppgradering av terrengsprang og restareal.

## 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Sml. § 49 tredje ledd nr. 6

### 4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er ikke tillatt å bygge over eller hindre tilgang for maskiner til teknisk infrastruktur. Alle traseer for teknisk infrastruktur skal måles inn etter utbygging, og koordinater med nøyaktig plassering skal oversendes Longyearbyen lokalstyre for registrering.

### 4.2 Kjøreveg, SV

Omfatter offentlig kjøreveg. Veganlegg skal opparbeides i samsvar med godkjent teknisk plan.

### 4.3 Gangveger – gågata, SGG1-19

Omfatter offentlig gangareal og gaterom. Gangareal skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan og teknisk plan.

Motorisert ferdsel utover drift/vedlikehold og beredskap/utrykninger er ikke tillatt, med følgende unntak:

- varelevering til felt BS6 og 7
- kjøreadkomst via SGG2 til BS3

Midlertidige konstruksjoner i forbindelse med åpne publikumsarrangement kan tillates, med størrelse opp til 30 meter i lengde, 12 meter i bredde og 4 meter i høyde. Før det kan gis tillatelse til virksomhet skal søknad med redegjørelse og dokumentasjon være godkjent av Longyearbyen Lokalstyre.

### 4.4 Torg og aktivitetsområde, ST1

Offentlig areal for opphold, lek og aktivitet for alle brukergrupper. Området skal gis en helhetlig materialbruk, utforming og opparbeiding.

Torget (ST1) skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan og teknisk plan. Utomhusplan skal utformes i samarbeid med Ungdomsrådet.

Midlertidige konstruksjoner i forbindelse med åpne publikumsarrangement kan tillates uten krav til utomhusplan.

#### 4.5 Bussholdeplass, SKH1-6

##### 4.5.1 SKH1-5

Holdeplasser for buss og drosje skal opparbeides i samsvar med godkjent teknisk plan.

##### 4.5.2 SKH6

Kollektivholdeplass for buss og drosje skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan og teknisk plan. Det skal opparbeides rabatter eller andre fysiske skiller som tydelig definerer soner for de forskjellige trafikkformål og trafikantgrupper.

#### 4.6 Parkering, SPA1-7

Parkeringsareal (SPA) skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan og teknisk plan.

Midlertidige konstruksjoner i forbindelse med åpne publikumsarrangement kan tillates, med størrelse opp til 30 meter i lengde, 12 meter i bredde og 4 meter i høyde. Før det kan gis tillatelse til virksomhet skal søknad med redegjørelse og dokumentasjon være godkjent av Longyearbyen Lokalstyre.

##### 4.6.1 Offentlige parkeringsplass

Feltene SPA1, 4, 5 og 6 er offentlige parkeringsareal hvor det ikke tillates langtidsparkering eller bolig/ansatte parkering. Unntak gjelder for boligparkering tilknyttet beredskap/vaktbiler.

##### 4.6.2 Privat felles parkeringsplass, SPA2, 3 og 7

Feltene SPA2, 3 og 7 er privat felles parkeringsplasser hvor rettighet og bruk er privatrettslig styrt.

#### 4.7 Skuterløype

Omfatter trase hvor skuterkjøring tillates innenfor gjeldende regelverk. Tiltak for bedre trafiksikkerhet langs skuterløypene og i kryssningspunkt mellom trafikantgrupper tillates, f.eks. fysisk skille mot myke trafikanter, fareskilting og planfri kryssing (gangbro/skuterbro).

## 5 SIKRINGS- OG BÅNDLEGGINGSSONER

Sml. § 49 tredje ledd nr. 7 og 9

### 5.1 Sikringssone frisikt, H140

Innenfor frisiktsonen tillates ikke bebyggelse, parkering, installasjoner eller lagring av snø og gjenstander som rager høyere enn 0.5 meter over planert grunn. Frisiktsonen skal fremgå av utomhusplan i den enkelte byggesøknad.

### 5.2 Båndleggingssone fredet kulturminne, H770

Båndleggingssone H770 omfatter automatisk fredete kulturminner i form av en kanonstilling fra 2. verdenskrig (H770\_3), taubanetrase gruve 5 (H770\_2) og taubanetrase Gruve 2b (H770\_1).

Alle tiltak i båndleggingssonen til automatisk fredete kulturminner eller vedtaksfredete kulturminner er forbudt etter sml § 42. Riksantikvaren er rette dispensasjonsmyndighet. Søknad om dispensasjon for tiltak i båndleggingssonen skal oversendes Sysselmannen som forbereder saken for Riksantikvaren.

I sikringssonen rundt automatisk fredete kulturminner har Longyearbyen lokalstyre, etter Riksantikvarens vedtak av 19. desember 2008, fått generell tillatelse til følgende tiltak:

- 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.

Før tiltak kan igangsettes må tiltakshaver i alle tilfelle gi melding til Sysselmannen med tilstrekkelige opplysninger for å vise at tiltaket er i samsvar med planen, jf. SML § 58, første ledd. Det kan også kreves tillatelse fra Sysselmannen, selv om virksomheten er i samsvar med godkjent plan, hvis planen ikke har utfyllende bestemmelser om størrelse eller utførelse.

### 5.3 Hensynssone kulturminne, H570

Omfatter Kavlebro (H570\_1)

Innenfor hensynssonen tillates ingen inngrep eller tiltak som kan forringe kavlebroen som kulturminneobjekt. I hensynssone for kulturminne kan Lokalstyret tillate tiltak som beskrevet i § 3.8.1 og i samsvar med godkjent utomhusplan.

### 5.4 Bevaring av bygg

Omfatter Longyearbyen Sykehus i BOP2.

Longyearbyen sykehus skal sikres sine arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter som et særpreget kompaktsykehus for arktiske forhold. Eksisterende bygningsmasse med volumoppbygging, formspråk og materialbruk skal ivaretas og større ombygg/tilbygg tillates ikke uten etter positiv uttalelse fra Riksantikvaren.

## 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 6.1 Teknisk infrastruktur VVA og overvann

Før brukstillatelse kan gis for nybygg må det foreligge brukstillatelse for tekniske anlegg, inkl. adkomst og vannforsyning for brannvesenet.

### 6.2 Krav til uteopphold – uteanlegg

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg/tilbygg og hovedombygging av eksisterende bygg, må uteanlegg være opparbeidet i samsvar med godkjent dokumentasjon og utomhusplan.

Med hovedombygging menes byggetiltak som etter Longyearbyen lokalstyres skjønn er så omfattende at byggverket i det vesentlige blir fornyet.

### 6.3 Rekkefølgekrav til byggeområder

Før det kan gis brukstillatelse for nye bygg og/eller hovedombygging av eksisterende bygg innenfor det enkelte felt skal tilhørende fellesanlegg og uteområder være opparbeidet, eller sikret opparbeidet.

Med hovedombygging menes byggetiltak som etter Longyearbyen lokalstyres skjønn er så omfattende at byggverket i det vesentlige blir fornyet.

<b>Felt / byggeområde</b>	<b>Tilhørende fellesanlegg og uteområder som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet</b>
BS1	• SGG3, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv
BS2	• SGG3, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv
BS3	• SGG3, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv • Stenge vei 221 og opparbeide busstopp SKH1
BS4	• SGG3 og SGG4, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv • Stenge vei 223 (=SGG4) og opparbeide busstopp SKH2
BS5	• SGG3 og SGG4, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv • Stenge vei 223 (=SGG4) og opparbeide busstopp SKH2

BS6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGG3 og SGG4, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> <li>• Stenge vei 223 (=SGG4) og opparbeide busstopp SKH2 (Krav til felles utomhusplan for felt BS6 og 8)</li> </ul>
BS7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGG3 og SGG4, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> <li>• Stenge vei 223 (=SGG4) og opparbeide busstopp SKH2 (Krav til felles utomhusplan for felt BS7 og 9)</li> </ul>
BS8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offentlig adkomstveg SV (felkode) (Krav til felles utomhusplan for felt BS6 og 8)</li> </ul>
BS9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offentlig adkomstveg SV (felkode) (Krav til felles utomhusplan for felt BS7 og 9)</li> </ul>
BS10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGG5, inkl. trase for åpne overvannshåndtering og overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> <li>• Offentlig adkomstveg SV (felkode)</li> </ul>
BS11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGG6, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> <li>• SGG5, inkl. trase for åpne overvannshåndtering (Krav til felles utomhusplan for felt BS11, 12 og 13)</li> </ul>
BS12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGG6, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> <li>• SGG5, inkl. trase for åpne overvannshåndtering (Krav til felles utomhusplan for felt BS11, 12 og 13)</li> </ul>
BS13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ST1</li> </ul>
BS14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ST1</li> <li>• SGG7</li> </ul>
BS15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ST1</li> <li>• SGG8, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> </ul>
BS16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPA1 som erstatningsareal for eksisterende parkering</li> <li>• SGG8, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> <li>• SGG10, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> </ul>
BS17	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGG11, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> </ul>
BS18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGG12, inkl. definert krysningspunkt («Shared space») med vei 229 og overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> <li>• SGG13, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> </ul>

BOP1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGG11, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> <li>• SGG9, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> </ul>
BOP2-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGG11, inkl. overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> <li>• Eksisterende p-plass i BUT2 skal saneres og flyttes til BOP2 (Krav til felles utomhusplan for felt BOP2 og 3)</li> </ul>
BOP4-6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omlegging vei 231 med fortau i samsvar med plankart</li> <li>• Opparbeiding av akebakke i BUT6-7, inkl terrengbearbeiding og sikringstiltak langs vei 231</li> <li>• SGG14, inkl. definert krysningspunkt («Shared space») med vei 231</li> <li>• SGG16</li> <li>• Fortau langs vei 400 (Krav til felles utomhusplan for felt BOP4, 5 og 6)</li> </ul>

BN1-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SGG12, inkl. definert krysningspunkt («Shared space») med vei 229 og overgangssone mellom gangvegformål og veggliv</li> <li>• Busstopp SKH5 langs vei 229</li> </ul>
-------	---

### 6.3.1 Forsinket ferdigstillelse

Longyearbyen lokalstyre kan etter begrunnet søknad gi utsettelse av krav til ferdigstillelse av uteområder og fellesanlegg med inntil et år dersom klimaforhold/årstid, og/eller begrensning gitt av permafrost mht. bearbeiding og sikring av jordsmonn tilsier dette.