

## Delplan 57 for Sjøområdet sør

---

Utfyllende bestemmelser

PlanID: D57

Saksnummer: LS - 2023/5

### 1 Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for transformasjon og fortetting av området med tilhørende veger. Planen endrer gjeldende feltgrenser og feltnavn og gir mer detaljerte føringer for bruk og utforming av arealer og bebyggelse. Den søker å tilfredsstille plankravet i overordnet arealplan.

#### 1.1 Rettsvirkning

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

#### 1.2 Formål

Arealene i planområdet reguleres til følgende formål:

##### Bygeområder (sml. § 49.3 tredje ledd nr. 1)

- Forretning/næring (1810)

##### Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (sml. § 49.3 tredje ledd nr. 6)

- Veg (2010)
- Gang og sykkelveg (2015)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (2001)

##### Hensynssoner (sml. § 49 tredje ledd nr. 9)

- Frisikt (140)
- Brann-/eksplosjonsfare (350)

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om tillatelse til virksomhet og tiltak

Sammen med søknad om tillatelse til virksomhet og tiltak skal det alltid vedlegges:

#### 2.1.1 Utomhusplan

Utomhusplanen skal i nødvendig utstrekning gjøre rede for følgende:

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

- Plassering og utforming av parkeringsplasser for bil, skuter og sykkel/spark.
- Adkomst med frisiktsone, internveger og manøvreringsareal, inkl. tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesen
- Varemottak
- Materialbruk, vegetasjon og møblering av uteområder og uteoppholdsareal
- Fargebruk, skilting og belysning
- Renovasjonsløsning og plassering av avfallscontainer
- Løsning for overvann
- Snødeponi
- Plassering, størrelse og utforming av lekeområder
- Eventuell utbyggingstakt, samt dens forhold til teknisk infrastruktur.
- Tilhørende fellesfunksjoner dersom slike er planlagt.

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

### [2.1.2 Avgrensing av utomhusplan](#)

Utomhusplan skal følge feltavgrensing og inkludere tilhørende trafikk- og parkeringsarealer. Tilgrensende uteoppholdsareal skal tas med der dette er hensiktsmessig for å sikre formålet med planen.

### [2.1.3 Teknisk plan](#)

Følgende skal inngå i teknisk plan:

- Ledningsplan VA med dimensjonering, trase og tilknytning til overordnet nett
- Slukkevann-/brannvannskapasitet
- 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.

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

### [2.1.4 Estetisk vurdering](#)

Dersom dette ikke er dokumentert i delplan skal det dokumenteres og redegjøres for valgt arkitektur og hvordan hensynet til omgivelsene er ivaretatt ved:

- Beskrivelse/tekst
- Fasadetegninger
- Snitt/oppriss som viser tiltaket/nybygg sett i sammenheng med nærliggende eksisterende bebyggelse, viser eksisterende og nytt terreng og som inkludere tilgrensende trafikk-/gangareal

### 2.1.5 Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Sammen med søknaden om tiltak eller virksomhet skal det foreligge avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse i samsvar med avfallsforskriften for Longyearbyen, jfr. FOR-2009-09-11-1188.

## 2.2 Forurensning og tiltaksplan

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

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.

## 2.3 Vegetasjonsdekke

Arbeider og virksomhet etter Svalbardmiljøloven kapittel VII skal utføres på en måte som i størst mulig grad bevarer sårbar vegetasjon og markdekke, samt hindrer spredning av uønskede arter.

Ved inngrep i eksisterende vegetasjonsdekke/tundra skal dette skånsomt sikres og flyttes for revegetering til areal angitt av Longyearbyen lokalstyre. Opplegg for sikring og evt. flytting av vegetasjonsdekke skal dokumenteres i rammesøknad. Det tillates ikke flytting av masser som inneholder frø fra fremmede arter.

Det tillates ikke import av masser som inneholder fremmede arter til Longyearbyen planområde.

Følgende fremmede vegetasjonsarter skal fjernes og destrueres for å hindre spredning: hundekjeks, ryllik, engmarikåpe, vinterkarse, ugrasløvetann og engsyre.

## 2.4 Anleggsperiode

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

Sikkerhet skal ivaretas under anleggsperioden i samsvar med krav i Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028).

## 2.5 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.

## 2.6 Estetikk

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

## 2.7 Overvann

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.

## 2.8 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.

## 2.9 Teknisk infrastruktur

Innenfor hele planområdet er det tillatt å anlegge grøfter, rørgjennomføringer og fyllinger langs vei på tilstøtende arealformål der det er nødvendig. Dette inkluderer også tiltak for drift og vedlikehold av slike anlegg. Det er også tillatt med tiltak for trafikkregulering og markering av adkomstpunkt.

Det tillates etablering av overvannsrenner/grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett. Disse skal være en integrert del av utomhusanlegget. Det tillates også etablering av trafo og øvrig teknisk infrastruktur.

Det er ikke tillatt å bygge over teknisk infrastruktur, eller gjennomføre tiltak som hindrer fremtidig adkomst for drift og vedlikehold av anlagt infrastruktur, uten etter skriftlig samtykke fra Longyearbyen lokalstyre.

## 2.10 Gangveier

Innenfor hele arealplanområdet tillates det etablering av gangveier i tilknytning til rørgater og traseer for teknisk infrastruktur. Tiltaket skal omsøkes. Der gangveien ligger innenfor hensynssone for kulturminnevern skal byggesaken oversendes Sysselmannen og Riksantikvaren.

## 2.11 Parkering

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m<sup>2</sup> per parkeringsplass for bil, og 8 m<sup>2</sup> for skuter.

Plassering av all parkering skal fremgå av illustrasjonsplan eller utomhusplan som følger søknad om tillatelse til tiltak eller virksomhet.

Alle parkeringsplasser skal ha tydelig avslutning mot tilgrensende arealer.

Parkeringsnorm:

Formål	Bil	Skuter	Sykkel
NÆRING per 100 m <sup>2</sup> BRA	1 p-plass		1
KONTOR per 100 m <sup>2</sup> BRA	1 p-plass		1
FORRETNING per 100 m <sup>2</sup> BRA	1 p-plass		1
VERKSTED/LAGER per 150 m <sup>2</sup>	1 p-plass		

## 2.12 Gjerder

Gjerder tillates ikke innenfor planområdet, med unntak av områder som må gjerdes inn av hensyn til sikkerhet.

### 2.13 Belysning

Private bygg og uteanlegg skal belyses for god fremkommelighet, orientering, trygghet og trafiksikkerhet. Effektbelysning av bygningsdeler og elementer i uteanlegg kan tillates.

### 2.14 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.

### 2.15 Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Svalbard lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

### 2.16 Krav til hinderlys på byggekraner

Byggekraner skal være utstyrt med faste røde hinderlys av hensyn til helikoptertrafikken over Longyearbyen.

Følgende regler gjelder for plassering av hinderlys på kraner:

- For mobilkraner er det krav om hinderlys i bomspissen.
- For tårnkraner er det krav om tre hinderlys, fordelt på kongetopp, utliggerspiss og enden av bakbro.

### 2.17 Krav til radioteknisk vurdering av tårnkraner

Ved bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bommen overstiger kote 47 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor **Flysikring** for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen. Longyearbyen lokalstyre kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av tårnkran.

## 3 Byggeområder (sml. § 49 tredje ledd nr. 1)

---

### 3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder

#### 3.1.1 Grad av utnytting

Tillatt grad av utnytting er 60%-BYA, knyttet til hvert delfelt. Biloppstillingsplasser medregnes i BYA.

#### 3.1.2 Byggehøyde

Maksimal tillatte byggehøyde er kote +25.

#### 3.1.3 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet, og er å regne som utfyllende bestemmelse. Der det ikke er vist byggegrense regnes formålsgrense som byggegrense.

#### 3.1.4 Tomter

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

#### 3.1.5 Byggegrunn

Ved søknad om tiltak skal det gjennomføres geoteknisk undersøkelse.

## 3.2 Forretning/næring (BKB1-3)

### 3.2.1 Formål og funksjon

Området er avsatt til forretnings- og næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Kontor tillates ikke etablert på gateplan mot vei 600. Ved byggesak skal sammensetting og funksjonsfordeling være godkjent av Longyearbyen Lokalstyre.

### 3.2.2 Utforming av bebyggelse

**Fasade Bebyggelse** langs Vei 600 skal ikke fremstå som en slett flate.

Variasjon i takvinkler, ~~Materialbruk, skifte i~~ akseretning, utspring, innhugg, vindusplassering og vindustyper skal brukes som virkemidler for å **tydelig** visuelt dele opp fasaden.

Bebyggelsen skal gjennom materialbruk og fargevalg framstå som helhetlig, med felles trekk.

## 3.3 Forretning/næring (BKB4)

Innenfor ~~feltene~~ feltet tillates næringsvirksomhet i form av kontor, ~~hotell~~ og håndverksvirksomhet. Det tillates forretning til ikke-plasskrevende varer.

## 3.4 Forretning/næring (BKB5)

~~Før tillatelse til virksomheter kan gis må arealplanen detaljeres ytterligere gjennom utarbeidelse av delplan for hele felt samlet, jf. § 2.1.~~

Innenfor ~~feltene~~ feltet tillates ~~bølig og næringstiltak~~ eller næringsvirksomhet i form av kontor og bevertning. Det tillates forretning til ikke-plasskrevende varer.

I første etasje mot offentlige veier tillates kun forretning og bevertning, eller annen publikumsrettet virksomhet.

## 4 Viktige ledd i kommunikasjonssystem. (sml. § 49 tredje ledd nr. 6)

---

### 4.1 Veg (SV1-5)

#### 4.1.1 Veg (SV1, 2, 3 og 5)

Arealet er avsatt til kjøreveg, og skal opparbeides iht. til plankartet og i tråd med den til enhver tid gjeldende Lokal norm - tekniske anlegg Longyearbyen.

#### 4.1.2 Veg (SV4)

Arealet er avsatt til privat kjøreveg. Veggen skal sikre tilgjengelighet for utrykningskjøretøyer og adkomst til eiendom 22/432. Det tillates etablert tiltak for å hindre gjennomkjøring over eiendom 22/432.

#### 4.1.3 Veg (SV)

Arealene er kjøreadkomst til tilliggende eiendommer.

### 4.2 Gang- og sykkelveg (SGS)

Arealet er avsatt til gang- og sykkelveg, og skal opparbeides som vist på plankartet og i tråd med den til enhver tid gjeldende Lokal norm - tekniske anlegg Longyearbyen.

Alle gang- og sykkelveger skal avsluttes på trafiksikker måte.

### 4.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur (S)

Arealene tillates brukt som nødvendig tilleggsareal for grøfter og skjæringer for tilstøtende veg og gang- og sykkelveger.

Det tillates snølagring innenfor arealene.

Det tillates preparering og tilrettelegging for snøskutertrafikk innenfor arealene.

## 5 Hensynssoner (sml § 49 tredje ledd nr. 7)

---

### 5.1 Sikringszone frisikt (H140)

I frisiktsonen tillates ikke bebyggelse, installasjoner eller lagring av snø og gjenstander som rager høyere enn 0,5 meter over planert grunn.

### 5.2 Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350)

Faresone H350 tilsvarer midtre sone iht DSBs retningslinjer. Faste arbeidsplasser innenfor underliggende arealbruksformål tillates. Særsilt sårbare objekter tillates ikke.

### 5.3 Båndleggingssone fredet kulturminne (H770)

Tiltak innenfor sonene skal utføres skånsomt, og være godkjent av fagmyndighet for kulturminner.

## 6 Bestemmelsesområder

---

### 6.1 Grunnforurensning (#1-2)

Bestemmelsesområdene er knyttet til særskilte funn av forurenset grunn.

Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak som omfatter terrenginngrep skal det være gitt tillatelse til terrenginngrep etter forskrift om forurensning og avfall på Svalbard, med beskrivelse av håndtering av forurenset masse.

## 7 Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planen skal følgende krav være oppfylt:

- Utomhusplan for tiltaket iht. pkt 2.1 skal være godkjent av Longyearbyen lokalstyre.
- Teknisk plan for tiltaket iht. pkt. 2.1 skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav og være godkjent av Longyearbyen lokalstyre.
- Det skal være gjennomført nødvendige miljøtekniske undersøkelser. Ved påvisning av forurenset grunn skal det foreligge tiltaksplan.
- Det skal foreligge tinglyst avtale eller på annen måte være sikret vegforbindelse til eiendommer uten direkte adkomst fra vei 308, 600, 601, 603 og 605.

### 7.2 Før brukstillatelse

#### 7.2.1 Teknisk infrastruktur VVA og overvann

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

Rammetillatelse kan ikke gis før plassering av pumpestasjon for avløp på felt BKB1 og deler av BKB2 er avklart. Avløp i planområdet skal bygges som selvfølgelig ledninger. Avløpssystemet skal også ivareta området sør for planområdet.

#### 7.2.2 Gang- og sykkelveg

Før brukstillatelse kan gis for nybygg må regulert gang- og sykkelveg være ferdig opparbeidet.

Brukstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt.

#### 7.2.3 Vei og gatebelysning

Veier frem til tiltak skal være asfalterte og belyst med gatebelysning.

### **7.3 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.