



Vår referanse:
2018/589-74-

Saksbehandler:
Stian Rugtvedt

Dato:
18.05.2020

Forslag til områdemodell for sentrum, opparbeidelse av Gågata.

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Teknisk utvalg		

Administrasjonssjefens anbefaling:

Teknisk utvalg vedtar å sende «Områdemodell for sentrumsområdet», sist datert 24.05.20, på høring til berørte parter i sentrum.

Opparbeidelsesplan for gågata, Multiconsult 14.02.2019, legges til grunn for områdemodellen.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Byggeforskrift for Longyearbyen § 2, jmfør Plan- og bygningsloven § 17-2.

Sammendrag og konklusjon:

Administrasjonen har utarbeidet forslag til områdemodell for sentrum, opparbeidelse av gågata m.m.

Hensikten med områdemodellen er å bidra til en lettere og mer hensiktsmessige gjennomføring av opparbeidelsen av gågata og torget.

Modellen setter LL som ansvarlig for gjennomføring og framdrift og fritar de enkelte utbyggerne fra rekkefølgebestemmelsene ved inngåelse av utbyggingssavtale i tråd med modellen.

Administrasjonssjefen anbefaler at områdemodellen sendes på høring til de berørte partene.

Saksopplysninger:

Lokalstyret vedtok 31.01.2016, Delplan for sentrumsområdet med forskningsparken (heretter Sentrumsplanen). Delplanen gir muligheter og rammer for ønsket utvikling av sentrum i Longyearbyen.

Det legges opp til en høyere utnyttelse enn i dag, med høyere og mer kompakt bebyggelse. Videre gir delplanen en tydeligere struktur og høyere kvalitet på gangsoner, parkering, bussholdeplasser og oppholdsområder. Som del av dette er det gitt krav om opparbeidelse av torget og gågata langs hele strekningen fra UNIS/Forskningsparken til vei 221.

Konkret er opparbeidelse av torget og gågata festet inn som rekkefølgekrav til de enkelte byggeområdene i sentrum. Det vil si at ved nybygg eller hovedombygging av eksisterende bebyggelse

må en angitt del av gåta eller torget opparbeides. Det kan ikke gis brukstillatelse før den angitte delen er ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet.

Utvidelsen av Coop rammes eksempelvis nå av dette.

Helhetlig planlegging:

Sentrumsplanen gir ikke detaljer for utforming av arealene. I prinsippet vil det derfor være en vurdering i hver enkelt sak i forhold til forventet kvalitet og i forhold til utforming. Dette gir en mangel på helhet, både med tanke på teknisk infrastruktur i bakken og i forhold til å oppleve gågata som en enhet. En stykkevis planlegging gir mest sannsynlig både dårligere og dyrere løsninger enn ved et helhetlig arbeid.

I budsjettet for 2018 ble det avsatt midler til en helhetlig plan for hele torget og gågata. Som svar på dette har administrasjonen i løpet av 2018/2019 fått utarbeidet «Opparbeidelsesplan for gågata». Planen er utarbeidet av Multiconsult AS på oppdrag og i samarbeid med administrasjonen.

Opparbeidelsesplanen viser en helhetlig løsning for hele gågata og torget, med en høyere kvalitet enn i dag.

Ved start av oppdraget ble lagt vekt på lage en plan for en robust, helhetlig og gjennomførbar opparbeidelse.

Opparbeidelsesplanen ligger vedlagt.

Rekkefølgebestemmelser:

Rekkefølgebestemmelsene i delplanen er statiske i den form at hvert enkelt byggeområde har rekkefølgekrav til en angitt del av gågata/torget. Dette medfører en lite hensiktsmessige rekkefølge og utbyggingstakt for gågata. Avhengig av hvilke byggeområder/hvilke eiere som ønsker å bygge nytt eller gjøre omfattende ombygginger, vil deler av gågata bli opparbeidet. Det sier seg selv at dette ikke er hensiktsmessig, både i forhold til hvordan området tar seg ut, i forhold til en effektiv anleggsgjennomføring og kostnader og ikke minst i forhold til offentlig teknisk infrastruktur i bakken.

Rekkefølgebestemmelsene er i sin helhet gjengitt i vedlegg.

Finansiering:

Delplanen for sentrum tar ikke stilling til hvordan tiltakene skal finansieres eller hvem som skal bekoste disse. Vanlig praksis for gjennomføring av arealplaner er at den som rammes av rekkefølgetiltak må gjennomføre og bekoste de tiltakene som det er satt krav om i rekkefølgebestemmelsene.

Det vil i dette tilfelle si bygningseierne eller rettighetshaverne langs gågata. Dette inkluderer også de offentlige eiendommene/byggene som sykehuset, Kullungen Barnehage, post/bank bygget (eies av Statsbygg) og Næringsbygget. LL vil altså være en viktig bidragsyter i form av å være tomtefester i området.

LL har videre bekostet og organisert arbeidet med opparbeidelsesplanen slik den foreligger nå. En ser også for seg at LL finansierer videre prosjektering og prosjektledelse.

Som del av sin leveranse har Multiconsult levert en kalkyle for opparbeidelsen (se vedlegg). Kalkylen er riktig nok veldig grov, men gir et bilde av ganske omfattende kostnader. Det er derfor viktig at kostnadene fordeles på en «riktig måte», både i forhold til hvem og når.

Bedre kalkyler vil foreligge etter detaljprosjektering, og vesentlig bedre når oppdrag blir utlyst.

Helt konkret gir områdemodellen en fordelingsnøkkel for kostnadene, fordelt på alle utbyggingsområdene. Det vises til modellen for nærmere beskrivelse av dette.

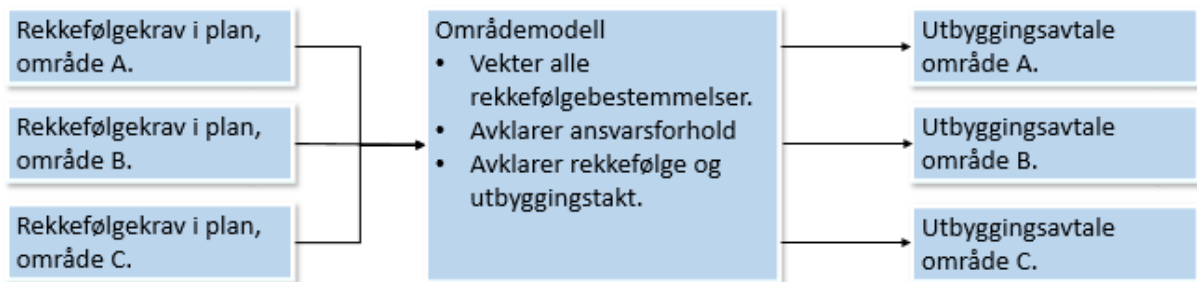
Områdemodell:

Områdemodeller er et verktøy som brukes for å gjøre gjennomføring av arealplaner lettere og mer hensiktsmessige. Slike modeller «avløser» de konkrete rekkefølgekravene i arealplanen, og brukes i tilfeller der det er mange interessenter/partner og der en helhetlig gjennomføring er nødvendig.

Administrasjonen har utarbeidet et forslag til områdemodell for gågata. Modellen er ment å kunne gi en mer hensiktsmessig gjennomføring av opparbeidelsen, og en mer rettferdig fordeling av kostnadene. Det vises til selve modellen (vedlagt) for ytterligere beskrivelse.

Modellen setter LL i førersete for opparbeidelsen, og utbyggingstakt kan tilpasses utbyggingstakten i sentrum generelt og LL sine behov for utskifting av teknisk infrastruktur.

Dersom områdemodellen blir vedtatt vil utbyggingsavtaler med de enkelte partene gjøres med grunnlag i områdemodellen. Dette sikrer forutsigbarhet og likebehandling for de enkelte partene. Figuren under viser forholdet mellom utbyggingsavtaler, områdemodell og rekkefølgebestemmelsene i plan.



Saksbehandlingsmessig oppfattes en områdemodell som en utdyping av kommunens (lokalstyret) forutsigbarhetsvedtak etter Pbl. § 17.2., og saksbehandles deretter. Alle kommuner som ønsker å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for gjennomføring av plan skal ha et forutsigbarhetsvedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

LL sitt forutsigbarhetsvedtak ble behandlet og vedtatt av Lokalstyret i juni 2017 (sak 17/45). Det er her gitt en generell forventning om at utbyggingsavtaler skal brukes som virkemiddel bl.a. i sentrum (pkt 11).

Områdemodellen må vedtas av Lokalstyret selv, etter tilrådning fra TU.

Medvirkning:

Opparbeidelsesplanen m/kalkylen ble presentert for rettighetshaverne langs gågata i allmøter våren 2019. Etter hva vi oppfatter ble planen godt mottatt, uten at det i den sammenheng ble tatt stilling til konkrete finansieringsmodeller.

I løpet av høsten 2019 og vinteren 2020 har administrasjonen tatt initiativ til å danne en arbeidsgruppe med deltakere fra rettighetshaverne. Hensikten med arbeidsgruppen var å diskutere:

- nivå og innhold i opparbeidelsesplanen
- gjennomføringstakt og fordeling av kostnader

På denne måten kunne en vært nærmere å presentere en omforent løsning for politisk behandling.

Administrasjonen erfarer at det har vært varierende interesse og motivasjon for å delta i slik arbeidsgruppe. Arbeidsgruppen har ikke endt opp med noe resultat eller anbefaling. Noe av grunnen kan sannsynligvis tilskrives den situasjonen næringslivet i Longyearbyen er i akkurat nå.

På bakgrunn av dette synes det som riktig å gjennomføre en høring av områdemodellen til de berørte partene før vedtak.

Opparbeidelsesplanen er videre presentert for Ungdomsrådet og det er gjennomført workshop på ungdomsklubben. Det vises til sak 18/48 for en bedre gjennomgang av dette.

Tidligere relevante politiske vedtak:

- 17/45: Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler.
- 18/48: Gågata. Prosjektstatus og prinsippavklaringer for torget ST1.

Vurdering:

Administrasjonssjefen understreker at områdemodellen er et verktøy som både gjør opparbeidelsen av gågata og torget mer hensiktsmessig, og som gjør at de enkelte byggeprosjektene langs gågata kan gjennomføres uavhengig av hvor langt opparbeidelsen har kommet.

Framdrift kan tilpasses omfanget av bidrag fra de enkelte utbyggerne og LL sine egne økonomiske prioriteringer.

Det pålegges likevel LL en forpliktelse til gjennomføring. Modellen definerer ikke et endelig tidspunkt for ferdigstillelse, men det må være en tydelig sammenheng mellom det bidraget som kommer fra de private aktørene og framdriften i prosjektet.

Det er også viktig å få fram at alternativet til områdemodell av den type som foreslås er at hver enkelt utbygger blir avhengig av oppfyllelse av de konkrete rekkefølgebestemmelsene slik de er satt opp i delplanen.

På grunn av noe svak medvirkning anbefaler administrasjonssjefen at områdemodellen sendes på høring til de berørte partene før vedtak.

Denne saken fremmes i denne omgang bare til TU (ikke AU), og tar ikke stilling til bruk av LL sine midler. Saken handler kun om gjennomføring av planen ved å tilby en bedre fordeling og mer smidig oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene.

Vedlegg:

- 1 Utkast områdemodell
- 2 L-100 Oversiktsplan
- 3 L-101 Delplan nord
- 4 L-101 Delplan sør
- 5 L-201 Snitt
- 6 Longyearbyen_beskrivelse til forprosjekt
- 7 Kostnadsestimat LYB Rev-01