



Vår referanse:
2020/194-10-
22/1

Saksbehandler:
Stian Rugtvedt

Dato:
19.05.2020

Søknad om unntak fra høydebestemmelser etter sml 58 4.ledd. Kunstgalleri/møteplass i Sjøområdet.

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Teknisk utvalg		

Administrasjonssjefens anbefaling:

Teknisk Utvalg anbefaler at Sysselmannen gir unntak fra arealplan for Longyearbyen 2016-2026 utfyllende bestemmelser i § 21.6 om høydebegrensinger for område B/N 15, jamfør svalbardmiljøloven § 58 4. ledd.

Anbefalingen gjelder høyder som anført i søknaden datert 26.02.20, gjeldende for det spesifikt omsøkte bygget.

Sammendrag og konklusjon:

Sweco AS (som ansvarlig søker) har på vegne av Stein Henningsen søkt om å oppføre kunstgalleri/møteplass på område BN15 i naustområdet, vei 604/606.

Henningsen har fått mulighet til å overta et bygg som står i Svea i dag, og det søkes om å oppføre dette spesifikke bygget på den aktuelle tomte. Bygget er på mange måter passende for tomte, men er noe høyere enn det som tillates.

I forbindelse med byggesaken er det søkt om unntak fra høydebegrensningene. Vedtak i unntakssøknaden må foreligge før videre behandling av byggesaken

Denne saken handler kun om unntak fra høydebestemmelsene. Saken tar ikke stilling til øvrige forhold i byggesøknaden eller hvorvidt byggesøknaden kan innvilges eller ikke. Det kan være andre forhold ved saken som gjør at byggesøknaden som sådan ikke kan innvilges.

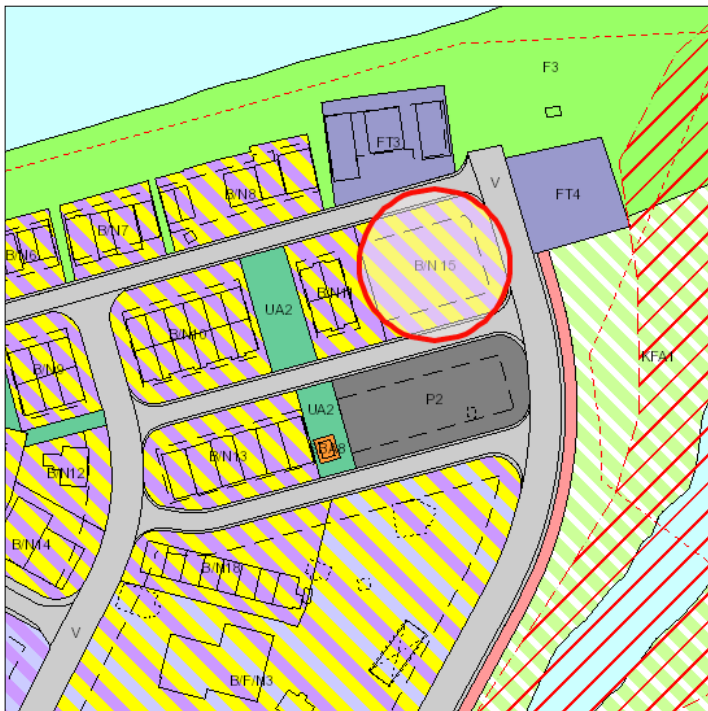
Administrasjonssjefen vurderer bruddet på høydebestemmelsene som lite.

Søker viser til gjenbruk av et eksisterende bygg. I et miljøperspektiv er dette særlig viktig, både med tanke på byggeavfallet som oppstår ved riving og miljøulempene som oppstår ved nybygg.

Administrasjonssjefen anbefaler etter dette at søknaden om unntak fra høydebegrensningen innvilges.

Saksopplysninger:

Sweco AS har på vegne av Stein Henningsen søkt om å oppføre kunstgalleri/møteplass på område BN15 i naustområdet, vei 604/606. Se kartutsnittet under.



Figur 1: Område B/N15, vist med rød sirkel.

Henningsen har fått mulighet til å overta et bygg som står i Svea i dag, og det søkes om å oppføre dette spesifikke bygget på den aktuelle tomten. Bygget er på mange måter passende for tomten, men er noe høyere enn det som tillates.

I forbindelse med byggesaken er det søkt om unntak fra høydebegrensningene. Vedtak i unntakssøknaden må foreligge før videre behandling av byggesaken.



Unntak fra bestemmelser i plan avgjøres i henhold til Svalbardmiljøloven § 58 av Sysselembannen. I Longyearbyen skal imidlertid slik søknad sendes Longyearbyen Lokalstyre til uttale/anbefaling før oversendelse til Sysselembannen for endelig avgjørelse. I henhold til delegasjonsreglementet er det Teknisk utvalg som gir anbefalingen til Sysselembannen.

Denne saken handler kun om unntak fra høydebestemmelsene. Saken tar ikke stilling til øvrige forhold i byggesøknaden eller hvorvidt byggesøknaden kan innvilges eller ikke. Det kan være andre forhold ved saken som gjør at byggesøknaden som sådan ikke kan innvilges.

Søknaden er nabovarslet og det er ikke mottatt merknader fra naboene.

Forhold til Arealplan for Longyearbyen:

Den aktuelle tomte fyller hele område B/N15 i Arealplanen. Området er avsatt til bolig og næring.

§ 21.6 regulerer tillatt bruk, og gir rammer for utnyttelsesgrad og høyde. Maksimal tillatt høyde er satt til **8 meter til gesims og 9 meter** til møne fra ferdig planert terreng.

Området har videre rekkefølgekrav om opparbeidelse av adkomst i tråd med arealplankartet frem til og langs tomte.

Beskrivelse av bygget:

Det aktuelle bygget står i Svea i dag. Bygget er en stålkonstruksjon som er benyttet som lagerhall/verksted.

Av søknaden fremgår det at bygget er 8,7 meter til gesims og 9,3 meter til møne.

Forhold til Svalbardmiljøloven:

I henhold til Svalbardmiljøloven § 58 fjerde ledd kan Sysselmannen gi tillatelse til tiltak som er i strid med bestemmelser til arealplan.

I «Veileder for arealplaner og konsekvensutredninger på Svalbard» er § 58 fjerde ledd omtalt på følgende måte:

Sml. § 58 fjerde ledd er ment å være en sikkerhetsventil for enkelte tilfeller der forholdene for eksempel har endret seg vesentlig etter planens vedtagelse, eller at det foreligger andre helt spesielle grunner til at man bør gi tillatelse til noe som planen ellers ikke åpner for.

Søker sin begrunnelse for unntak:

Ansvarlig søker (Sweco AS) har i sin søknad vist til Plan- og bygningsloven § 19-2 om dispensasjon og har bygget opp en argumentasjon der det er flere fordeler ved å innvilge søknaden enn det er ulemper ved å avslå søknaden. Dette er vanlig praksis på fastlandet, der det er Plan- og bygningsloven som er gjeldende rett.

Fordelene ved å innvilge søknaden er knyttet til at søker da kan benytte et eksisterende bygg, med de miljømessige fordeler dette medfører.

Søker er gjort oppmerksom på at PBL § 19.2 ikke er gjeldende for unntak fra planer som er vedtatt etter Svalbardmiljøloven.

Ansvarlig søker er ikke enig i denne konklusjonen men fremmer likevel følgende som argumentasjon for unntak etter Sml § 58 fjerde ledd:

... fordelene med tiltaket er at et eksisterende byggverk kan gjenbrukes. I et miljøperspektiv er dette særlig viktig, både med tanke på byggeavfallet som oppstår ved riving og miljøulempene som oppstår ved nybygg. I tillegg er det tale om en veldig liten differanse mellom tillat byggehøyde og det som er faktisk høyde på bygget. Ettersom det er snakk om et eksisterende bygg, er det vanskelig å endre byggehøyden uten å måtte bygge om hele bæresystemet.

Vurdering:

Oppføring av bygget til næring er i tråd med arealformålet og bygget er på mange måter passende for området. Bygget er likevel noe høyere enn det som tillates.

Administrasjonssjefen vurderer at bruddet på høydebestemmelsene er veldig lite (0,7 m over gesimshøyden og 0,3 m over mønehøyden), og at overskridelsen på høyde trolig ikke vil gi vesentlige utslag på omkringliggende bebyggelse eller naustområdet som helhet.

Administrasjonssjefen er videre enig i ansvarlig søker sin argumentasjon om at det er miljømessig gunstig å kunne ta i bruk et eksisterende bygg, selv om dette må fraktes fra Svea. Det er ikke gjort en faglig vurdering av miljøkonsekvensene ved å flytte bygget fra Svea kontra å frakte bygget til fastlandet og så ta opp nye materialer til et nytt bygg. Det er likevel rimelig å anta at det er en miljømessig gevinst knyttet til dette.

Administrasjonssjefen vurderer at miljøkonsekvensen må vektlegges tilstrekkelig til at kravene i veiledningen til Svalbardmiljøloven oppfylles, og at søknaden da kan innvilges.

Anbefalingen fra administrasjonssjefen er derfor at Sysselmannen gir unntak fra arealplan for Longyearbyen 2016-2026 utfyllende bestemmelser i § 21.6 om høydebegrensinger for område B/N 15, jamfør svalbardmiljøloven § 58 4. ledd.

Forhold til utvikling av området generelt:

Det vises til sak 9/20 (møte 21.04.20) der Teknisk Utvalg har gitt vedtak knyttet til bruksendring av naust til bolig i det samme området. Bolig er ikke omsøkt i denne søknaden. Betrachtingene knyttet til boligkvaliteter er derfor ikke gjeldende i denne saken. Betrachtingene og vedtak i sak 9/20 om felles teknisk prosjektering i området er derimot relevante. Dette må vurderes i den videre behandlingen av byggesøknaden som sådan, men er ikke relevant i forhold til den foreliggende søknaden om unntak fra høydebegrensningen isolert.

Ansvarlig søker er gjort kjent med denne problematikken, men ønsker likevel en isolert behandling av unntaket fra høydebegrensningene. Dersom Sysselmannen avslår unntaket, må LL avslå byggesøknaden i sin helhet.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon - regulert byggehøyde_til utsending
- 2 Fargesatt fasadetegning
- 3 Tegning som viser plassering av tomt
- 4 Samlet skissepakke