



Vår referanse:
2019/634-2-L12

Saksbehandler:
Stian Rugtvedt

Dato:
20.05.2020

Offentlig ettersyn - Delplan for Todalen Hytteområde (PlanID: D44)

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Teknisk utvalg		

Administrasjonssjefens anbefaling:

Teknisk utvalg vedtar at forslag til Delplan for Todalen hytteområde (PlanID: D44), med planbeskrivelse, bestemmelser og plankart sist datert 27.04.20, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljøloven § 50 4. ledd

Sammendrag og konklusjon:

Store Norske Kulkompani (SNSK) ønsker å utarbeide nye delplaner for hytteområdene i Foxdalen, Todalen, Vindodden og Bjørndalen/Vestpynten. Hensikt med delplanene er å gi hjemmel for flytting av fritidsboliger som ligger i rasfarlige områder, og gi hjemmel for nye fritidsboliger. Det ble i sak 1/18 fastsatt et felles planprogram for alle hytteområdene som nevnt.

Denne saken omhandler kun Todalen.

Planforslaget søker å gi hjemmel for følgende:

- 18 eksisterende leiepunkt, med uendret plassering.
- Flytting av 6 eksisterende fritidsboliger som ligger i rød sone for rasfare, til nye punkt innenfor planområdet. Fritidsboliger i oransje sone flyttes ikke.
- Ytterligere 8 nye leiepunkt, utenfor både rød og oransje sone.
- Hjemmel til mindre flyttinger av alle eksisterende og framtidige fritidsboliger, dersom naturforholdene endres slik at de blir liggende i område utsatt for ras eller annen naturfare.

Dette gir altså $18 + 6 + 8 = 32$ leiepunkter innenfor planområdet. Dette tallet er satt som maksimalt antall hytter innenfor delplanområdet.

Delplanforslaget medfører noe miljøskade. Administrasjonen mener dette må veies opp mot samfunnsnyttien ved verdien av å sikre hytter mot rasfare og verdien av at flere beboere i Longyearbyen kan få tilgang til hyttetomter. Administrasjonssjefen vurderer etter dette at den samlede konsekvensen av delplanforslaget er positiv.

Planforslaget er i tråd med Arealplanen for Longyearbyen planområde 2016 – 2026.

Administrasjonssjefen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn

Saksopplysninger:

Hensikten med planarbeidet:

Store Norske Kulkompani (SNSK) ønsker å utarbeide nye delplaner for hytteområdene i Foxdalen, Todalen, Vindodden og Bjørndalen/Vestpynten. Hensikt med delplanene er å gi hjemmel for flytting av fritidsboliger som ligger i rasfarlige områder, og gi hjemmel for nye fritidsboliger. Det ble i sak 1/18 fastsatt et felles planprogram for alle hytteområdene som nevnt.

I tråd med vedtatt planprogram fremmes det 4 delplaner. En for hvert hytteområde. Denne saken omhandler kun Todalen. Delplan for Vindodden ble vedtatt i september 2018. Delplanene for Foxdalen og Bjørndalen/Vestpynten ble lagt ut til offentlig ettersyn henholdsvis februar og mars 2019. Til disse to delplanene foreligger det innsigelse fra Sysselmannen. Det er dialog med Sysselmannen og det forventes at delplanene kommer til vedtak i TU og LL sine møter i september 2020.

LPO arkitekter er fagkyndig konsulent og utarbeider delplanforslagene på vegne av SNSK som forslagstiller.

Planstatus:

Arealplanen for Longyearbyen planområde, vedtatt 19.02.2017 avgrensner hytteområdene og gir en oversikt over hensynssoner som skal videreføres.

Gjeldende delplan for hytteområdene, vedtatt 01.03.2004 fastsetter arealbruksformål og hvilke bestemmelser som er gjeldende i dag. Gjeldende plan gir ikke hjemmel for å flytte eksisterende hytter eller tilføre nye (utover noen få tomter som ikke er bebygde). Gjeldende plan har ikke differensiert arealbruken, og hele arealet er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse.

Planprosess og medvirkning:

Revisjon av delplanen for hytteområdene ble startet allerede i 2007. Av ulike årsaker har planarbeidet tatt lang tid, og det foreligger nå nye forutsetninger for vurdering av rasfare.

Planarbeidet ble varslet 27.10.17. Planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med varslingen.

Planprogram ble fastsatt av TU i møte 08.01.18.

Etter vedtak av planprogrammet har konsulent og forslagstiller arbeidet fram planforslaget. Det har underveis vært dialogmøter med LL og med Sysselmannen.

Rasfare, def. av soner:

- Rød sone er områder der det regnes som sannsynlig at det går ras mer enn én gang pr. 100 år.
- Oransje sone er området der det regnes som sannsynlig at det går ras mer enn én gang pr. 1 000 år, men sjeldnere enn én gang pr. 100 år.

Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget søker å gi hjemmel for følgende:

- 18 eksisterende leiepunkt, med uendret plassering.
- Flytting av 6 eksisterende fritidsboliger som ligger i rød sone, til nye punkt innenfor planområdet. Fritidsboliger i oransje sone flyttes ikke.
- Ytterligere 8 nye leiepunkt, utenfor både rød og oransje sone.

- Hjemmel til mindre flyttinger av alle eksisterende og framtidige fritidsboliger, dersom naturforholdene endres slik at de blir liggende i område utsatt for ras eller annen naturfare.

Dette gir altså $18 + 6 + 8 = 32$ leiepunkter innenfor planområdet. Dette tallet er satt som maksimalt antall hytter innenfor delplanområdet.

Planforslaget legger til rette for at eksisterende fritidsboliger i rød sone kan flyttes til nye punkt i planområdet uten rasfare. Planforslaget pålegger imidlertid ikke flytting. Eksisterende leiepunkt med fritidsbolig på, i rød sone, kan bestå dersom det ikke gjøres søknadspliktige tiltak. Fritidsboligen kan også bestå dersom det gjennomføres tilstrekkelige lokale sikringstiltak (voller, fanggjerd e.l.).

Dersom ikke alle fritidsboligene i rød sone flyttes, vil det bli et «overskudd» av tomter i delplanen. I delplanen for Vindodden ble vedtatt at disse «overskuddstomtene» kunne benyttes til nye fritidsboliger. Dette prinsippet ble også fremmet ved offentlig ettersyn for delplanene i Foxdalen og Bjørndalen/Vestpynten. Sysselmannen på Svalbard har imidlertid uttalt seg negativt til dette i sine høringsuttaler, og det er derfor valgt å sette et maksimalt antall tomter i den foreliggende delplanen.

Planforslaget gir ingen føringer for utbyggingstakt, og det vil derfor være opp til grunneier å avgjøre når de nye leiepunktene blir lagt ut. Administrasjonssjefen legger til grunn at leiepunkt for de som ønsker å flytte sin fritidsbolig blir gjort tilgjengelig umiddelbart.

Planforslaget gir videre bestemmelser for maksimal størrelse pr. fritidsbolig og tomt, utforming av bygninger og tilhørende anlegg, og begrensinger og bestemmelser for terrenginngrep og miljøbelastning.

Maksimal størrelse på fritidsboligene er foreslått til 135 m² BYA. Størrelsen er den samme som i gjeldende delplan.

Hver «tomt» er satt til 1 000 m². Siden det er leiepunkter definerer begrepet «tomt» det arealet hvor eierne av fritidsboligene har bruksrett.

Plassering av nye leiepunkt er i hovedsak styrt av trygge/rasfarlige områder. Konsulenten har videre befart områdene, og egnethet for bebyggelse er vurdert ut fra visuelle undersøkelser.

Planforslaget inneholder også en innskrenking av hytteområdene i forhold til tidligere hytteplan og har avsatt områder til natur- og friluftsområder. Særlig tydeliggjør dette avgrensingen av hytteområdet mot Todalselva, både med hensyn til fugleliv og flomfare.

Det vises til konsulenten sin planbeskrivelse for ytterligere beskrivelse av planforslaget.

Verneplan for Adventdalen og naturverdier generelt:

Som kjent har Sysselmannen startet arbeidet med verneplan for Nedre Adventdalen. Utredningsområdet for verneplanen omfatter store deler av Todalen og hele området for delplanen.

Vernearbeidet er i seg selv ikke en juridisk hindring fra å kunne vedta delplanen. Hensynene som ligger til grunn for et evt. framtidig vern må imidlertid synliggjøres og vektlegges i arbeidet med delplanen.

Ved offentlig ettersyn for Foxdalen og Bjørndalen/Vestpynten har Sysselmannen gitt innsigelse på grunn av utilstrekkelig utredning av konsekvenser for naturmiljø. Forslagstiller har nå fått utarbeidet en konsekvensutredning for naturmangfold for alle de tre hytteområdene.

For Todalen viser konsekvensutredningen et lavt konfliktnivå. Det er likevel en konflikt knyttet til fugl, og da spesielt kortnebbgås i hekkeperioden. Det vurderes som risiko at området utgår som hekkeområde for kortnebbgås. Den samlede konsekvensen for naturmangfold i Todalen vurderes til konsekvensgraden «noe miljøskade».

Rasfare:

Det er gjennomført kartlegging av skredfare i området ved Multiconsult (713525-RIGberg-RAP-001 ferdigstilt i mai 2017) som viser at store deler av planområdet ligger i skredfarlig terreng.

Forhold til nedslagsfelt for drikkevann:

Vestre deler av delplanområdet drenerer til Isdammen, og det er derfor innført restriksjoner i forhold til bruk og aktiviteter i dette området.

Vurdering:

Administrasjonssjefen mener at det er gjort et grundig arbeid for å finne ny plassering for fritidsboliger som ligger i rasutsatt område i Todalen. Belastningen for de berørte eierne har vært stor og i forhold til samfunnssikkerhet er det betryggende at denne situasjonen nå kan endres.

Administrasjonssjefen støtter videre SNSK sin begrunnelse for økt antall fritidsboliger, gitt i pkt 2.3 i planbeskrivelsen.

Delplanforslaget medfører noe miljøskade. Administrasjonen mener dette må veies opp mot samfunnsnyttene ved verdien av å sikre hytter mot rasfare og verdien av at flere beboere i Longyearbyen kan få tilgang til hyttetomter.

I forhold til gjeldende delplan for hytteområdene avsetter det nye delplanforslaget større arealer til natur- og friluftsliv ved at dette er innført som formål i planen.

Administrasjonssjefen vurderer etter dette at den samlede konsekvensen av delplanforslaget er positiv.

Planforslaget er videre i tråd med Arealplanen for Longyearbyen planområde 2016 – 2026.

Administrasjonssjefen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 D44 Todalen Plankart
- 2 Vedlegg Sallir notat_1_2020 Paavirkninger paa fugl Longyearbyen
- 3 Innspill ved oppstart av planarbeid 2017
- 4 Temakart A og B
- 5 Vedlegg KU Longyearbyen hyttefelt rev 120419
- 6 Vurderingskriterier nye tomter
- 7 D44 Planbeskrivelse
- 8 D44 Todalen Utfyllende bestemmelser