



Vår referanse:
2020/22-12-

Saksbehandler:
Aina Iden Tveit

Dato:
20.05.2020

Fastsetting av planprogram for delplan D56 felt B1 og B/N3 Elvesletta Nord

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Teknisk utvalg		

Administrasjonssjefens anbefaling:

Teknisk utvalg i Longyearbyen arealplanområde fastsetter planprogram D56 delplan for B1 og B/N3 Elvesletta Nord, datert juni 2020, i samsvar med svalbardmiljøloven § 50, 3.ledd.

Sammendrag og konklusjon:

Sammendrag:

Saken gjelder fastsetting av planprogram for delplan 56, felt B1 og B/N3 på Elvesletta Nord. Delplanarbeidet er et privat initiativ og fremmes av Nordic Zoning AS ved Dag Ivar Brekke på vegne av Store Norske Boliger AS (SNB).

Planprogrammet beskriver den kommende planen og hvordan den tenkes utarbeidet. Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av bolig- og næringsbebyggelsen i planområdet, herunder en høyere arealutnyttelse enn dagens plan åpner for. SNB ønsker å kompensere tapet av boliger etter riving i Lia og dessuten har deler av eksisterende bygningsmasse på Elvesletta Nord store setningsskader og bør uansett refundanteres. Planen skal også undersøke muligheten for å dyrke grønnsaker i, eller ved bebyggelsen. Et annet tema man vi se på i planarbeidet er se på muligheter for gjenbruk av boligheter fra Svea og Longyearbyen.

Konklusjon:

Planprogram for delplan D56 for felt B1 og B/N3 Elvesletta Nord presenterer formål/hensikt, planprosess, premisser og rammer for planarbeidet, og fastsetter fagutredninger som er nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag for delplanen. Høringsinnspillene etter offentlig ettersyn av planprogrammet følges opp i videre planarbeid.

Administrasjonssjefen anbefaler at teknisk utvalg fastsetter planprogram for delplan D56 for felt B1 og B/N3 Elvesletta Nord, som gir et godt grunnlag for det videre delplanarbeidet i samsvar med sml § 49.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Riving og sanering i Lia og Vannledningsdalen medfører at SNB mister 66 boenheter. Dette utgjør ca. 50% av Longyearbyens samlede boligunderskudd, som var 127 boliger pr. 1. januar 2020. I tillegg har en del av den eksisterende bygningsmassen på Elvesletta Nord store setningsskader og fundamenteringen må utbedres.

Et formål med planen er å erstatte noen av de tapte boligene ved å utvikle Elvesletta Nord.

Forslagstiller Store Norske Boliger AS (SNB) ønsker å se på muligheten for økt arealutnyttelse av bolig- og næringsbebyggelsen innenfor det avgrensede planområdet gjennom fortetting av eksisterende bygningsmasse.

Utviklingsplanene utløser krav til delplan som forutsetter planprosess og planprogram i samsvar med sml § 50.

Formål med planarbeidet

Formålet med delplanen er å fastsette rammer og føringer for etablering ny bebyggelse, herunder tilrettelegge for en høyere arealutnyttelse enn dagens plan åpner for. Som del av utviklingen vil det også bli vurdert hvilke muligheter området kan gi for dyrking av grønnsaker i eller ved bebyggelsen. Disse løsningene vil bli undersøkt i samarbeid med firmaet Polar Permaculture.SNB

SNB eier i dag flere boliganlegg som må flyttes grunnet pågående avvikling i Svea eller rasfare i Longyearbyen. Gjennom planarbeidet ønsker forslagsstiller å se på muligheten for å kunne basere deler av den nye bygningsmassen på gjenbrukte boligeneheter. Det ville være en svært hensiktsmessig løsning sett fra et ressurs- og sirkulærøkonomisk perspektiv dersom det er forenelig med god bokvalitet og teknisk utførelse.

Planstatus - arealplan for Longyearbyen 2016-2026

Planlagt utvikling er i hovedsak i samsvar med gjeldende arealplan.

Arealbruk for bebygde arealer er bolig, næring, parkering og kjørevei. I syd grenser området mot båndleggingssone (H770 kulturminner). Mot vest grenser området mot kombinert natur/friluft og flomforbygning (KFA-1) Sørvestre del av planområdet er berørt av faresone (H320 flom) for Longyearelva. Nord i området er deler av KFA-1 avsatt til snødeponi (BO5-SD). I øst grenser området mot vei 500.

Arealplanens utfyllende bestemmelser hjemler krav til delplan og gir føringer mht. kvalitet, funksjon, utforming/estetikk, rekkefølge og dokumentasjon/utredning.

Avgrensning og eiendomsforhold

Planområdet er avgrenset som vist i på kartutsnitt nedenfor. Planavgrensning kan justeres dersom forutsetningene endres i det senere plan- og utredningsarbeidet for delplan D56.

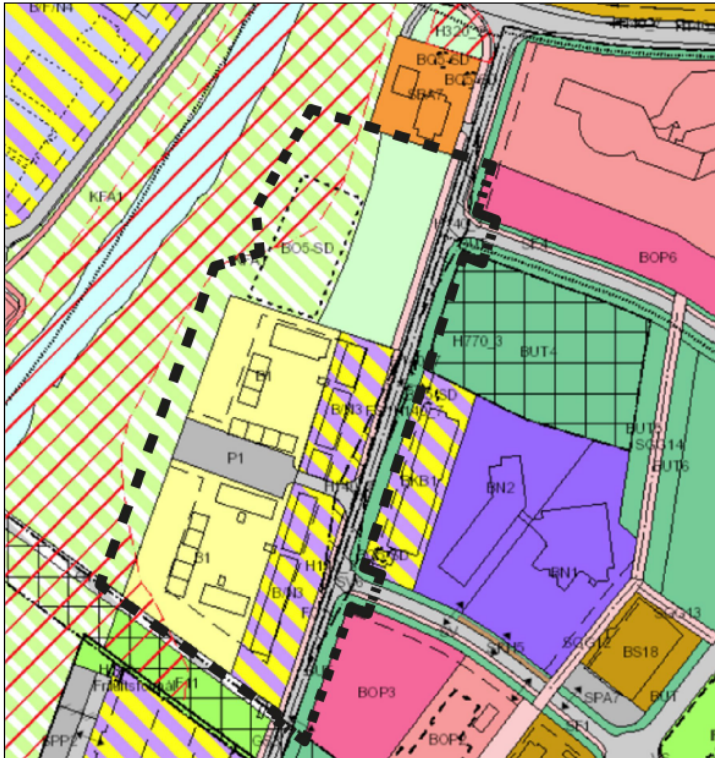
Varslet planområdet ligger sentralt i Longyearbyen og er totalt på 30 dekar. Den bebygde delen av planområdet er på 10,4 dekar og inkluderer del av gnr 22 bnr 1, gnr 22 bnr 535 (B1 og P1- bygg eid av SNB) og gnr 22 bnr 573/574 (B/N3- bygg eid av borettslag). Forslagstiller SNB er rettighetshaver (grunnleieavtale) til eiendommene gnr 22 bnr 535.

Avgrensningen omfatter bebyggelsen i feltene B1, B/N3 og deler av vei 500 med veikryss. I tillegg er det tatt med deler av arealet mot Longyearelva, og arealene nordover opp til formåls grensen for fyr/reservekraftanlegg ved UNIS (felt SBA7).

Planen ønskes avgrenset slik av flere årsaker:

- Det er ønskelig å se bebyggelsen i B1 og B/N3 i sammenheng.
- Det er ønskelig å undersøke om deler av arealene mot elva og nordover kan inkluderes for bebyggelse, skuterparkering eller vei. Tanken bak er å tilrettelegge arealer også for videre utvikling, gitt Longyearbyens mangel på trygge byggeområder.
- Forholdene rundt dagens avkjørsel fra vei 500 gjør det ønskelig å se på muligheten for ny adkomst.
- Vei 500 og adkomstene fra sentrumsfeltet, herunder gang/sykkelveier og skuterløyper ønskes sett i sammenheng med planarbeidet.

Mot sør følger avgrensningen båndlagt korridor for taubanen. Denne korridoren er vedtaksfredet og inngår ikke i planen. I nord er fyrhuset hold utenfor. Fyrhuset har adkomst for beredskapsbilder fra nord langs Longyearelva. Denne adkomsten berøres ikke av planarbeidet.



Figur: Utsnitt av arealplan for Longyearbyen 2016- 2026 med gjeldende arealbruk. Varslet planområde er vist med sort stiptet linje

Planprosess – oppstart og varsling

Det ble avholdt oppstartsmøte med Longyearbyen Lokalstyre 10. januar 2020, referat datert 14.1.2020, hvor videre planprosess ble avklart.

Varsel om oppstart av delplanarbeid, forhandling av utbyggingsavtale, mulig parallell plan- og byggesaksbehandling og høring av planprogram i samsvar med LLs føringer ble gjennomført 25.2.2020 hvor høringsfristen ble satt til 3.4.2020.

Det kom 6 uttalelser til planarbeidet:

1. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 20.3.2020
2. Avinor 20.3.2020
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 25.3.2020
4. Nærings og Fiskeridepartementet (NFD) 3.4.2020
5. Direktoratet for mineralforvaltning 3.4.2020
6. Sysselmannen på Svalbard 3.4.2020

Forslagstillers oppsummering av innspill med kommentar er vedlagt saken. Administrasjonen er fornøyd med at man etter høringsrunden presiserer at grunnundersøkelser utføres gjennomføres under planprosessen og at man er tydeligere på behovet for å utrede mulighet for bruk av KNF-området/ grønnkorridoren nord for bebyggelsen. Når det gjelder sysselmannens innspill om at det ikke må tillates utvikling av flere boliger enn boligunderskuddet i byen tilsier er planprogrammet oppdatert etter høringsrunden. Foreløpige beregninger viser at den nye delplanen har mulighet for en økning med netto 55 nye boligenheter. Per 1.1.2020 hadde Longyearbyen et boligunderskudd på 127 boliger i henhold til boligbehovsutredning for Longyearbyen 2019. LL går i gang med å revidere boligbehovsutredningen når SSB sin befolkningstall oppdateres etter 1.7.2020. Dette arbeidet foregår

parallelt med plansaken. Administrasjonen har ingen ytterligere kommentar til hvordan høringsuttalelser er hensyntatt i planprogrammet.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsprosjektet kan utløse behov for utbyggingsavtale for fordeling av ansvar og kostnad ved etablering av nødvendig infrastruktur. Oppstart av utbyggingsavtale ble derfor varslet samtidig med planoppstart og høring av planprogram. Det ble kom ingen særskilte uttalelser til oppstart av utbyggingsavtale. Behov for utbyggingsavtale vil bli nærmere avklart i løpet av delplanprosessen.

Vurdering:

Boligformål

Overordnede myndigheter har innspill til at all bolig- og næringsutvikling med tilhørende vei- og parkeringsformål bør skje innenfor allerede utbygde arealer i gjeldende plan, og ikke ta i bruk ubebygde areal til dette. Det er flere hensyn som skal vurderes og vektet, flere av disse er nevnt i innspillsrunden: hensyn til villtråkk og overordnede grønnkorridorer, hensyn til nærmiljøet, landskapsvirkning, klimafremskrivninger og bygging på flom- og skredssikker grunn med mer. Det er forskjellige interesser i området og administrasjonssjefen mener at utredningene og mulighetsstudien som planprogrammet legger opp til vil være et godt grunnlag for å finne de gode og bærekraftige løsningene for delplanen.

Mulighetsstudien skal utarbeides tidlig i planprosessen og vil kunne svare ut mange problemstillinger i forhold til trafiksikkerhet, utnyttelsesgrad, byggehøyder, arealdisponering, landskapsvirkninger, kulturminner og bokvaliteter

Det er positivt at man i planarbeidet ønsker å undersøke mulighetene for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse i Svea og Longyearbyen og at man bruker fortetting av eksisterende boligmasse for å dekke opp boligunderskuddet i byen. Fra et bærekraftperspektiv har således planen et potensial for både økonomiske, miljømessige og sosiale gevinster.

Planprogram

Planprogram for delplan D56 delplan for B1 og B/N3 Elvesletta Nord, datert juni 2020 presenterer formål/hensikt, planprosess, premisser og rammer for planarbeidet, og fastsetter fagutredninger som er nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag for delplanen. Berørte myndigheter, organisasjoner mv. som har særlig interesse for planarbeidet er gjennom offentlig ettersyn gitt anledning til å uttale seg, og innspillene følges opp i videre planarbeid.

Administrasjonssjefen anbefaler at man fastsetter planprogram for delplan D56 felt B1 og B/N3 Elvesletta Nord, datert juni 2020 som gir et godt grunnlag for det videre delplanarbeidet i samsvar med sml § 49.

Vedlegg:

- 1 planprogram for fastsetting - delplan 56 for B1 og BN3 Elvesletta Nord - juni 2020
- 2 D56 forhåndsuttalelser med sammendrag og kommentarer - delplan 56 for felt B1 og BN3 Elvesletta Nord