



Vår referanse:
2017/2095-45-
L10

Saksbehandler:
Stian Rugtvedt

Dato:
14.09.2018

Delplan D45 Vindodden hytteområde. Vedtak av plan.

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Teknisk utvalg	44/18	25.09.2018
Lokalstyret	61/18	22.10.2018

Behandling i Lokalstyret - 22.10.2018

Administrasjonsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Lokalstyret - 22.10.2018

Lokalstyret vedtar delplan D45 Vindodden Hytteområde, med plankart og bestemmelser sist datert 07.09.18.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljøloven § 52.

Behandling i Teknisk utvalg - 25.09.2018

Administrasjonssjefens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Saken går videre til behandling i lokalstyret.

Vedtak i Teknisk utvalg - 25.09.2018

Lokalstyret vedtar delplan D45 Vindodden Hytteområde, med plankart og bestemmelser sist datert 07.09.18.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljøloven § 52.

Administrasjonssjefens anbefaling:

Lokalstyret vedtar delplan D45 Vindodden Hytteområde, med plankart og bestemmelser sist datert 07.09.18.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljøloven § 52.

Saksopplysninger:

Innledning

Store Norske Kulkompani (SNSK) ønsker å utarbeide nye delplaner for hytteområdene Foxdalen, Todalen, Vindodden og Bjørndalen/Vestpynten. Hensikt med planene er å gi hjemmel for flytting av hytter som ligger i rasfarlige områder, samt gi hjemmel for nye hytter.

I tråd med vedtatt planprogram fremmes det 4 delplaner. En for hvert hytteområde. Denne saken omhandler kun Vindodden hytteområde. De øvrige delplanene er også under arbeid, men er fra forslagstiller foreløpig ikke klare for politisk behandling.

Planforslaget for Vindodden legger føringer for:

1. Lokalisering av tomter for eksisterende fritidsboliger som på grunn av rasfaren må flyttes.
2. Lokalisering av nye tomter for ny fritidsbebyggelse.
3. Areal, høyder og utforming for oppføring av nye og eventuell utvidelse av eksisterende fritidsboliger.

LPO arkitekter er fagkyndig og har utarbeidet delplanforslagene på vegne av SNSK som forslagstiller.

Delplanen har vært til offentlig ettersyn, og fremmes nå for endelig vedtak i Lokalstyret.

Planstatus

Arealplanen for Longyearbyen planområde, vedtatt 19.02.2017 avgrensner hytteområdene og gir en oversikt over hensynssoner som skal videreføres. Delplanen er i tråd med arealplanen.

Området er også omfattet av en gjeldende delplan. Denne gir ikke hjemmel for flytting av hytter i rasområde, og hjemler da kun eksisterende hytter. Gjeldende delplan ble vedtatt 01.03.2004.

Planprosess og medvirkning

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

Det har over lengre tid vært jobbet med en ny delplan, revisjon ble startet opp allerede i 2007. Av ulike årsaker har planarbeidet tatt noe tid, og det foreligger nå nye forutsetninger for vurdering av rasfare. Administrasjonen oppfatter varslingsdatoen i 2017 som oppstartdato for det konkrete planforslaget som foreligger nå. Innspill som var kommet før dette er ikke konkret kommentert, men en forutsetter at all foreliggende kunnskap er vurdert som er del av planarbeidet og ligger således til grunn for planarbeidet.

Planprogram ble fastsatt av TU i møte 08.01.18.

Teknisk utvalg behandlet delplanen 24.04.18, og det ble gjort vedtak om offentlig ettersyn.

I mellomtiden har det også vært behandlet søknad om dispensasjon for flytting av 3 av de 5 fritidsboligene som ligger i rasfarlig område. Dette for å kunne gjennomføre flyttingen forrige vintersesong. Dispensasjonssøknaden ble behandlet av TU 21.02.2018, med vedtak om positiv anbefaling til Sysselmannen. Sysselmannen gjorde positivt vedtak 09.03.18.

Beskrivelse av planforslaget

Delplanen skal tilrettelegge for nye hyttetomter utenfor faresonene for ras. Tomtene skal benyttes som erstatningstomter for eksisterende hytter i faresone 1/100, samt for et mindre antall nye hytter.

Planforslaget gir hjemmel for følgende:

- 21 eksisterende fritidsboliger, med uendret plassering.
- Flytting av 5 eksisterende fritidsboliger som ligger i rasfarlig område.
- 4 nye fritidsboliger, som fortetting innenfor eksisterende område.
- Hjemmel til mindre flyttinger av alle eksisterende fritidsboliger, dersom naturforholdene endres slik at de blir liggende i område utsatt for ras eller annen naturfare.

Ved offentlig ettersyn ga planforslaget i tillegg hjemmel til 11 nye fritidsboliger på Belvedere. Disse er tatt ut av planen etter innsigelse fra Sysselmannen.

Totalt gir altså planforslaget nå kun hjemmel for 30 fritidsboliger innenfor eksisterende område (FB1). Fortetting med 4 nye fritidsboliger er satt etter ønske fra administrasjonen og avviker fra SNSK sitt forslag. Det vises til vurderingen under.

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

Maksimal størrelse på fritidsboligene er foreslått til 135 m² BYA. 135 m² er videreført fra bestemmelsene til gjeldende plan.

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

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

Merknader ved offentlig ettersyn

Ved offentlig ettersyn ble det mottatt 6 merknader/innspill. Alle merknadene/innspillene er vedlagt og kommentert i eget vedlegg.

Innsigelse fra Sysselmannen

Sysselmannen på Svalbard gav i brev av 12.06.18 innsigelse til planforslaget. Innsigelsen omhandler de nye hyttene på Belvedere, hvor det hevdes at disse hyttene er vesentlig i strid med hensyn til naturmiljø. Det vises til brevet fra Sysselmannen for ytterligere detaljer.

27.08.18 ble det avholdt møte med Sysselmannen. Hensikten med møtet var å ytterligere avklare innhold i innsigelsen. Det ble avklart at det ikke var mulig å få til hytter på Belvedere, uansett antall. Det vises til vedlagte referat fra møtet.

I brev fra Sysselmannen av 03.09.18 bekreftes det at innsigelsen frafaller dersom hyttene på Belvedere tas ut av delplanforslaget.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjort to endringer etter offentlig ettersyn:

- 11 hyttetomter på Belvedere er tatt ut av planforslaget.
- Bestemmelsen § 1.8 er tatt ut, da hensynet med bestemmelsen vil bli fanget opp av forskrift.
- Mindre endringer i bestemmelsene for å gjøre teksten mer entydig.

Vurdering:

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. De øvre områdene er mest utsatt for snøskred, mens det er jord- og flomskred/sørpeskred som utgjør størst fare nærmere sjøen. Hytteeierne i området har observert økt hyppighet av skred de siste årene. I gjeldende skredkart ligger 5 eksisterende fritidsboliger innenfor rød faresone og 12 fritidsboliger innenfor oransje sone.

Rød sone er områder der det beregnes som sannsynlig at det går ras mer enn 1 gang pr 100 år. Oransje sone er området der det beregnes som sannsynlig at det går ras mer enn 1 gang pr 1000 år men sjeldnere enn 1 gang pr 100 år. Eksisterende hytter i oransje faresone (årlig nominell sannsynlighet er $\geq 1/1000$) legges det ikke til rette for flytting av.

I rapporten fra Multiconsult kommer det fram at snøskred er dimensjonerende for faresoner med høyere sannsynlighet på Vindodden. Administrasjonen har derfor bedt forslagstiller om en fagkyndig vurdering av om ny kunnskap fra Longyearbyen har betydning for utbredelse av rasområdene. Multiconsult har vurdert situasjonen og konkludert med dette trolig ikke er utslagsgivende.

Flytting av fritidsboliger ut av rasfarlig område:

Det er de 5 fritidsboligene innenfor rød faresone som foreslås flyttet, og det er reservert 5 nye plasseringer for disse. Som nevnt tidligere har Sysselmannen allerede innvilget dispensasjon for flytting av 3 av disse.

Planforslaget gir også hjemmel for å kunne beholde plasseringen innenfor rød sone, dersom det gjøres tilstrekkelige sikringstiltak. På grunn av kostnader til sikringstiltak vurderes imidlertid dette som mindre sannsynlig.

Forslag til ny plassering for disse er gjort etter befarings på stedet, der forhold som egnet byggegrunn, landskapstilpasning og innbyrdes avstand er vurdert.

Ved flytting er det en betingelse at det blir ryddet opp og revegetert på den eksisterende plasseringen, før det gis brukstillatelse for den nye fritidsboligen.

Fortetting innenfor eksisterende område:

Forslagstiller har valgt å gi 4 punkter i «reserve», til bruk dersom det viser seg at det er flere fritidsboliger som blir utsatt for uakseptabel naturfare over tid.

Forslag til plassering er vurdert ut fra samme kriterier som de øvrige.

Administrasjonssjefen vurderer dette som et godt forslag, men mener disse punktene også bør kunne benyttes dersom det ikke er behov for å flytte flere. Administrasjonen har som del av dette endret bestemmelsen, slik at det gis hjemmel til å kunne bygge 4 nye fritidsboliger uten at det rives tilsvarende.

Det er SNSK som forvalter området på vegne av staten og tildeler/selger festepunkter. Hvorvidt dette potensialet blir benyttet er opp til SNSK, og styres ikke av planforslaget. Administrasjonssjefen ser at en eller flere av eierne av de eksisterende hyttene er negative til dette.

Nye fritidsboliger på Belvedere:

Plasseringen på Belvedere ligger adskilt fra de eksisterende fritidsboligene, og området vil i praksis fremstå som et nytt hytteområde. Plasseringen er valgt ut fra hensynet til rassonene, ønsket om ikke fortette ytterligere i det eksisterende området, egnet byggegrunn og i forhold til topografi, dyreliv og landskap.

Som del av planarbeidet er det utarbeidet en egen rapport som underbygger plasseringen på Belvedere.

Administrasjonssjefen vurderte ved offentlig ettersyn at det var gjort ett grundig arbeid, og tilrådte plassering slik det var foreslått fra konsulenten. Det tas til etterretning at Sysselmannen ikke er enig i dette. Hyttene på Belvedere er tatt ut av delplanforslaget.

Konklusjoner:

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

Administrasjonssjefen støtter videre SNSK sin begrunnelse for nye fritidsboliger, gitt i pkt 2.3 i planbeskrivelsen. Når områder legges ut til fritidsboliger er det imidlertid administrasjonssjefen sin vurdering at områdene bør utnyttes best mulig. I dette tilfellet viser planarbeidet at det er plass til 4 nye fritidsboliger innenfor eksisterende areal på Vindodden. Administrasjonssjefen anbefaler at det gis hjemmel til at dette potensialet kan utnyttes.

Økt miljøbelastning vurderes ikke til å være vesentlig. Planforslaget er videre i tråd med Arealplanen for Longyearbyen planområde 2016 – 2026.

Når hyttene på Belvedere er tatt ut foreligger det ikke innsigelse og delplanen kan egengodkjennes av Lokalstyret.

Administrasjonssjefen anbefaler at planen vedtas.

Vedlegg:

- 1 Kopi: D45 Vindodden planbeskrivelse til vedtak
- 2 D45 Vindodden Utfyllende bestemmelser
- 3 D 45 Vindodden plankart
- 4 Bortfall av grunnlag for innsigelse til delplan D45 Vindodden
- 5 Referat fra møte med SMS, om mottatt innsigelse Vindodden.
- 6 D45 Vindodden_Oppsummering av innspill ved offentlig ettersyn med kommentarer
- 7 Alle merknader
- 8 Vedlegg 4 Temakart

Andre vedlegg (ikke vedlagt):

- 1 D45 Vindodden Vedlegg 1 Skredrapport 713525-RIGberg-RAP-001 (vedlagt ved offentlig ettersyn)
- 2 D45 Vindodden Vedlegg 2 Vurdering av virkninger Belvedere 08.03.18 (vedlagt ved offentlig ettersyn).