

Vår referanse:
2017/1783-61-
L12

Saksbehandler:
Stian Rugtvedt

Dato:
22.11.2018

Delplan D41 Elvesletta felt B/N/F5 - vedtak om offentlig ettersyn

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Teknisk utvalg	58/18	04.12.2018

Behandling i Teknisk utvalg - 04.12.2018

Arealplanlegger Stian Rugtvedt orienterte innledningsvis nærmere om saken.

Administrasjonssjefens anbefaling ble enstemmig vedtatt med følgende omforente tilleggspunkt:

2. Næringsareal må økes. Næring skal ligge mot vei 500. Hele fasade mot vei 500 må oppfattes som publikumsrettet.

Vedtak i Teknisk utvalg - 04.12.2018

Teknisk utvalg vedtar å legge forslag til Delplan D41 Samskipnaden – felt B/N/F5, med plankart og planbeskrivelse sist datert 16.11.18 og utfyllende bestemmelser sist datert 26.11.18., ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Før offentlig ettersyn:

1. Følgende ordlyd tilføyes bestemmelsene § 3.3.5, tredje ledd:
«Minimum 50% av lekeplass innenfor BKB skal ha sol kl. 15.00 fra 1.04 – 15.09. Det kan tillates avvik fra kravet dersom det er sol på større del av lekeplass på gitt tidspunkt innenfor tidsrommet 14:00 – 16:00»

Frem til endelig vedtak:

1. Det skal vurderes behov for å regulere størrelsen på boliger innenfor BKB, med sikte på å bidra til å sikre Longyearbyens behov for familieboliger.
2. Næringsareal må økes. Næring skal ligge mot vei 500. Hele fasade mot vei 500 må oppfattes som publikumsrettet.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljølova § 50, 4. ledd.

Administrasjonssjefens anbefaling:

Teknisk utvalg vedtar å legge forslag til Delplan D41 Samskipnaden – felt B/N/F5, med plankart og planbeskrivelse sist datert 16.11.18 og utfyllende bestemmelser sist datert 26.11.18., ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Før offentlig ettersyn:

1. Følgende ordlyd tilføyes bestemmelsene § 3.3.5, tredje ledd:

«Minimum 50% av lekeplass innenfor BKB skal ha sol kl. 15.00 fra 1.04 – 15.09. Det kan tillates avvik fra kravet dersom det er sol på større del av lekeplass på gitt tidspunkt innenfor tidsrommet 14:00 – 16:00»

Frem til endelig vedtak:

1. Det skal vurderes behov for å regulere størrelsen på boliger innenfor BKB, med sikte på å bidra til å sikre Longyearbyens behov for familieboliger.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljølova § 50, 4. ledd.

Saksopplysninger:

Generelt:

AT Plan og Arkitektur har på vegne av Norsk Arktisk Studentsamskipnad (NAS) og Svalbard Utbygging AS utarbeidet forslag til delplan for område B/N/F5 på Elvesletta.

Område B/N/F5 har krav om samlet delplan for hele området, og NAS har inngått samarbeid med Svalbard Utbygging AS, som har festeavtale på nabotomta. Disse to tomtene utfyller da hele B/N/F5.

Planforslaget søker å gi hjemmel for bygging av studentboliger (nordre del) og ordinære boliger (søndre del). I kombinasjon med dette foreslås næringsformål. I tråd med TU sitt vedtak av 23.10.18 er hotellformålet tatt ut.

Planarbeidet er igangsatt med bakgrunn i behov for å flytte studentboligene ut av skredutsatt område i Nybyen. NAS har i samråd med LL vurdert den foreslåtte tomte som aktuell for formålet. Dette både ut fra NAS sitt behov og i forhold til utvikling av Longyearbyen sentrum.

Delplanforslaget gir hjemmel for inntil 230 studentboliger. Utbygging av studentboligene er delt i to trinn. Utbygging av begge trinnene er ment å erstatte dagens studentboliger i Nybyen og på Sjøskrenten. Fremtidig behov er imidlertid ikke helt avklart og «Brakke 4» i Nybyen vil trolig beholdes som mulige studentboliger.

Kjøreadkomst er foreslått via videreføring av adkomstveien (vei 507) til Svalbard Hotell The Vault, vest for område B/N/F5. Vest for adkomstveien foreslås skuterparkering. Adkomstvei og skuterparkering er med i det foreslåtte planområdet. Gangadkomst foreslås direkte fra gang- og sykkelveien langs vei 500.

Planforslaget fremmes til vedtak om offentlig ettersyn, i tråd med SML § 50.



Figur 1: Utsnitt fra Arealplanen. Rød linje markerer varslet plangrense. Endelig plangrense er justert noe i forhold til dette.

Tidligere saksbehandling:

Vedtak om offentlig ettersyn/retur av planforslag:	23.10.18, sak 49/2018
Oppstartsmøte:	05.09.2017.
Varsel om oppstart og høring av planprogram:	18.09.2017.
Fastsettelse av planprogram:	21.11.2017, sak 32/2017.

I tillegg ble det gitt en orientering til TU i møte 07.11. 2017. Orienteringen omhandlet kun studentboligene. Det ble ikke fattet vedtak.

I planprogrammet var det skissert 2 ulike bygningskonsept for studentboligene. I etterkant har NAS valgt å gå videre med ett av alternativene. Utvelgelsen ble gjort uten medvirkning fra LL.

Under utarbeidelse av planen er det gjennomført 4 formelle dialogmøter med forslagstiller og LL, og flere uformelle samtaler/møter.

I løpet av sommeren og høsten er det mottatt flere oversendelser med utkast til materiale. Administrasjonen har gitt løpende tilbakemeldinger på dette. Tilbakemeldingene har omhandlet både innhold i planforslaget og kvalitet på presentert materiale. Planforslaget slik det foreligger nå ble mottatt 26.11.18 hos LL.

Endringer etter siste behandling:

Teknisk utvalg behandlet saken i møte 23.10.18, sak 49/18. Delplanforslaget ble returnert til forslagstiller med følgende ordlyd:

Teknisk utvalg vedtar å ikke legge forslag til Delplan D41 Samskipnaden – felt B/N/F5, sist datert 08.10.18, ut til offentlig ettersyn. Planforslaget returneres til forslagsstiller for endringer i tråd med tidligere politiske føringer. Før ny behandling skal følgende punkter etterkommes:

1. Formålet hotell skal tas ut av planforslaget. Utdypende bestemmelser endres i tråd med dette.
2. Det skal settes rekkefølgekrav om etablering av gangfelt over vei 500, der gangvei SGG7 i sentrumsplanen ender mot vei 500.
3. Foreslått bebyggelse langs vei 500 i område B/N skal i sterkere grad underordnes kulturhuset som symbolbygg. Høyde på ny bebyggelse langs vei 500 skal reduseres og illustreres. Videre skal fasade i område B/N, langs vei 500, få en tydeligere visuell oppdeling og en skala som er bedre tilpasset eksisterende og fremtidig bebyggelse i Longyearbyen sentrum. Utdypende bestemmelser skal entydige sikre disse kvalitetene.
4. Høyde på område BKB må ikke overskride høyden på tilgrensende boligbebyggelse i sør.
5. Det skal vurderes behov for å regulere størrelsen på boliger innenfor BKB, med sikte på å bidra til å sikre Longyearbyens behov for familieboliger.
6. Forholdet til temaplan for ferdsel og opplevelser må belyses.

Vedtaket gjøres med hjemmel i Svalbardmiljølova § 50 4. ledd.

Oppfølging av vedtaket:

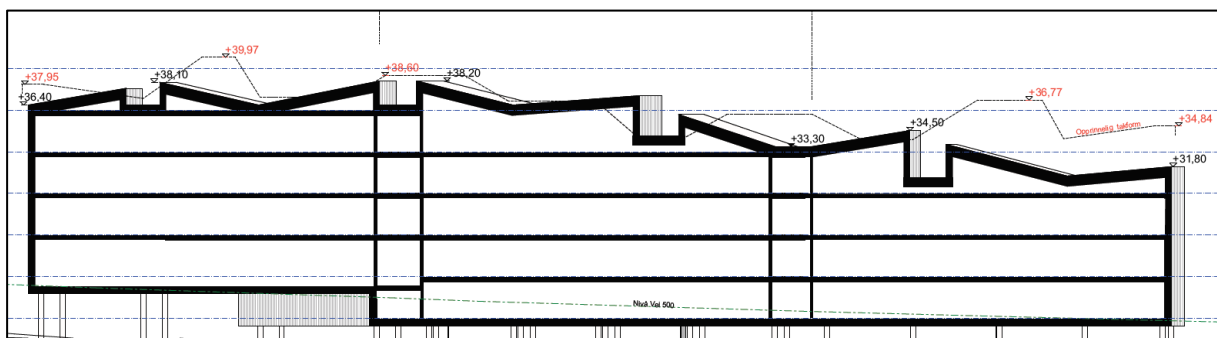
Punktene 1, 2 og 6 er gjennomført/oppfylt i sin helhet.

Punkt 3 er ivaretatt ved at høyden er redusert i noe hele lengdeprofilen og vesentlig (tilsvarende 1 etasje) i nord. Figur 2 viser endringen som er foretatt i høyde. Figuren er vedlagt som eget dokument i større format. Regulerte høyder er noe høyere enn de illustrerte (ca 0,5 m) for å ivareta mulige endringer ved detaljprosjektering av bebyggelsen.

Fasaden har et fått et annet uttrykk, med en tydeligere vertikal oppdeling. Sammen med redusert høyde gjør dette at bygget ikke oppfattes som like dominerende som ved forrige behandling. Utdypende bestemmelser sikrer en utførelse i tråd med illustrasjonene.

Punkt 4 er ikke ivaretatt i sin helhet. Forslagsstiller har gitt en argumentasjon for annen høyde. Det vises til vurdering av dette senere i saksframlegget.

Punkt 5 er heller ikke ivaretatt i sin helhet, Forslagsstiller har gitt argumentasjon i forhold til dette. Det vises til vurdering av dette senere i saksframlegget.



Figur 2: Endring i byggehøyde. Vedlagt i større format.

Viktige diskusjonspunkter i dialogen mellom administrasjonen og forslagstiller:

Administrasjonen vil fremheve følgende punkter som viktige:

- Forhold til resten av sentrum. Dette både i forhold til høyder og volum og i forhold til ønskede funksjoner. Jmf. også Arealplanens muligheter og krav til funksjoner innenfor området.
- Forhold til kulturhuset som symbolbygg.
- Kvalitetskrav til ulike funksjoner, og da spesielt i forhold til ordinære boliger.
- Boligtetthet.
- Grunnforhold og disponering av utearealer.
- Parkering.
- Forhold til teknisk infrastruktur.
- Konsekvenser for landskapsoppfatning.
- Detaljeringsgrad og kvalitet.

Punktene blir mer utdypet i vurderingene under.

Bestemmelser til området i arealplanen:

Arealplanen gir følgende bestemmelser for BNF5:

§ 20.3.:

Deler av feltet er regulert til båndleggingssone kulturminne som er fredet H770_1, jf. § 47.1. Deler av feltet ligger innenfor fareområdet flom H320, jf. § 43.2.

Før tillatelse til tiltak eller virksomheter kan gis må arealplanen detaljeres ytterligere gjennom utarbeidelse av delplan for hele feltet samlet, jf. § 2.1.

Innenfor feltene tillates bolig og næringsvirksomhet i form av kontor, overnatting, håndverksvirksomhet og bevertning. Det tillates forretning til ikke-plasskrevende varer. I første etasje som henvender seg mot hovedveien tillates kun forretning og bevertning, eller annen publikumsrettet virksomhet.

Det skal etableres to gangforbindelser fra felt GS3 over rørgatene og videre gjennom området. Avgrensningen mot Longyearelva skal gjøres på en tiltalende måte.

I planbeskrivelsen til Arealplanen kommer det frem at bakgrunnen for å tillate hotell (overnatting) ligger i at det allerede var godkjent rammetillatelse for to hoteller innenfor området. Hvis hotellene ikke blir realisert er det i arealplanen lagt til rette for utvikling av bolig, næring og forretning. Rammetillatelse for hotell innenfor området har nå gått ut.

Det står videre at det er ønskelig at området på sikt blir å regne som en del av sentrum, og det skal vektlegges at bebyggelsen skal henvende seg mot vei 500 og sentrum.

Foreslått innhold i delplanforslaget:

Planområdet er i hovedsak delt i et nordre (BN) og et søndre område (BKB).

Bruk av forskjellige formål henger igjen fra det forrige forslaget. Når hotell er tatt ut kunne områdene hatt samme formålsangivelse. Det viktige er imidlertid hvilke funksjoner som er definert i bestemmelsene.

Område B/N:

For området B/N foreslås det studentboliger i kombinasjon med næring. Bestemmelsene setter krav om minimum areal til næring på 230 m². Næringsdel er låst til å ligge ut mot vei 500, på høydeplan som samsvarer med høyden på veien.

230 m² næring vil ikke være nok areal til å fylle hele lengden av bygget, og i illustrasjonene er næringsarealet vist mot sør. Forslagstiller argumenterer for at dette er den beste løsningen, det vises til vurdering senere i saksframlegget.

Formålet næring er ikke nærmere definert.

Område BKB:

Område BKB foreslås med bolig i kombinasjon med næring. Endelig fordeling mellom funksjonene presenteres ved byggesøknad.

Bestemmelsene setter krav om minimum areal til næring på 6% av totalarealet. Ved full utnyttelse tilsvarer dette ca 350 m². Næringsareal er, på samme måte som for område B/N, bundet til plassering langs vei 500. Også her argumenteres det for at det ikke er ønskelig spre næringsformålet ut over hele fasaden, men lokaliseres i nord (mot næringsarealet i samskipnaden sitt bygg).

Formålet næring definert til forretning og næringsvirksomhet.



Figur 3: Foreslått plankart.

Bebyggelse og volum:

Arealplanen har ikke høydebegrensninger for B/N/F5. Det vil si at høyde må utredes og settes i delplanforslaget. Forslagstiller har utredet dette i henhold til planprogrammet, og det er gjort vurderinger i forhold til overordnet landskap og i forhold til resterende deler av sentrum. Analysen tar utgangspunkt i den foreslåtte bebyggelsen, og vurderer ikke noen alternativer.

Som tidligere nevnt er høyden redusert i tråd med TU sitt vedtak av 23.10.18.

Område B/N:

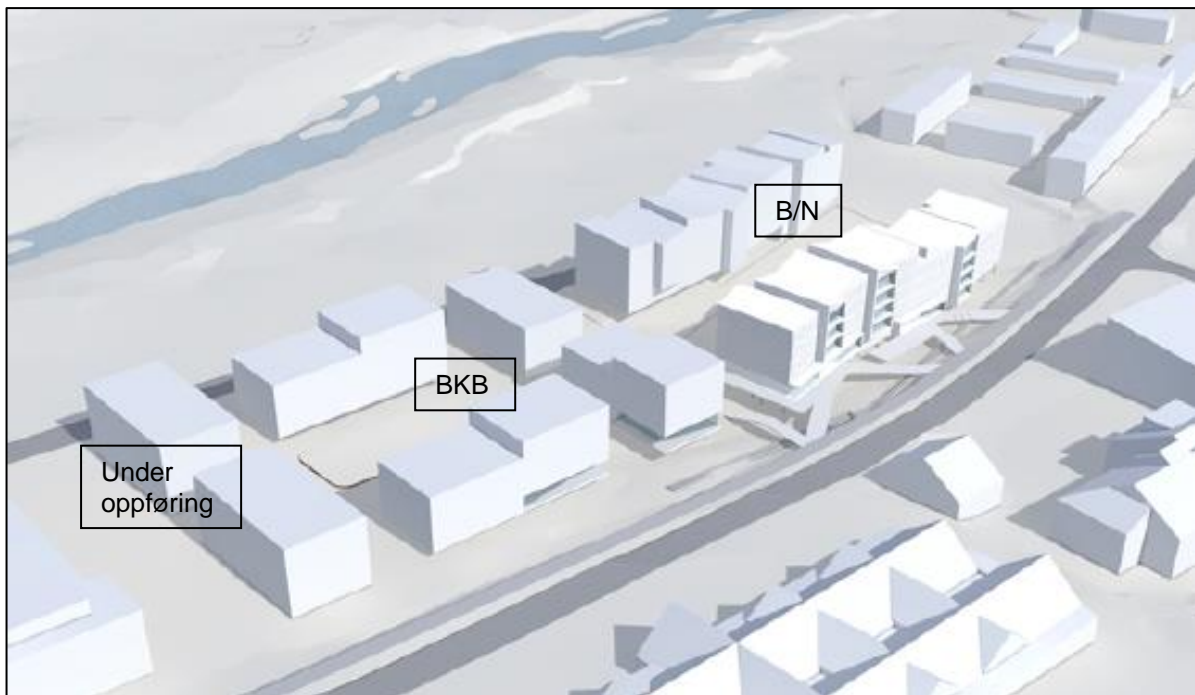
Området foreslås med to parallelle bygningskropper med lengderetning langs vei 500. Bygget nærmest vei 500 er byggetrinn 1 og bygget mot elvesiden er byggetrinn 2. Bebyggelsen strekker seg i hele tomten sin lengde (ca 80 m).

Høyden er foreslått med hovedsak 3 og 4 ordinære etasjer, pluss takkonstruksjon. Hellende terreng gir mulighet for 5 etasjer for en mindre del, innenfor den samme høydebegrensningen. Mot nord er høyden begrenset til tilsvarende 3 etasjer. Høyden mot nord er nå justert ned til maksimalt kote 35,0 for høyeste byggehøyde og ned til 32,3 for laveste gesims. Kulturhuset har høyeste punkt på kote 35,5 m.o.h.

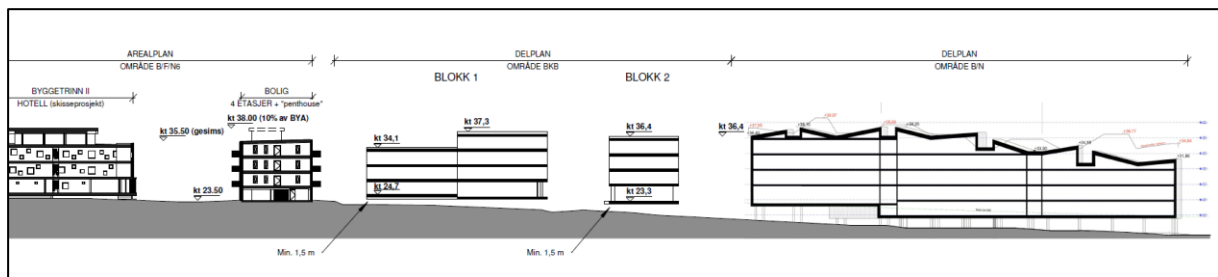
Det er illustrert og satt krav om en oppdelt takform. I planbeskrivelsen er dette beskrevet som et grep for å understreke en vertikal oppdeling av bygget og for å gi assosiasjoner til fjellene rundt byen.

Område BKB:

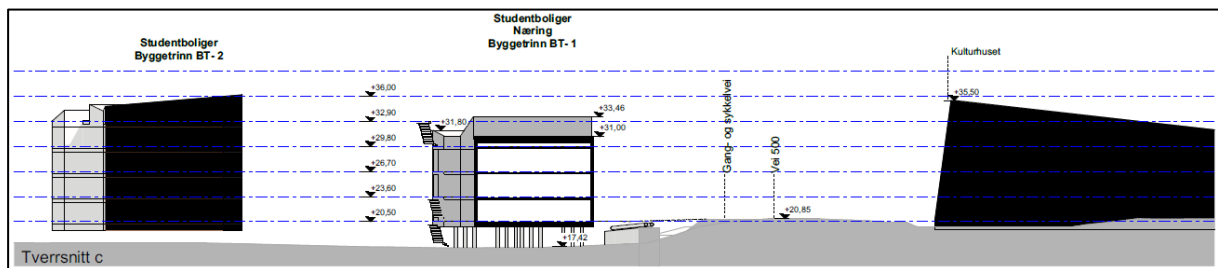
Innenfor område BKB er det foreslått bebyggelse organisert rundt et indre tun. Gitt at bebyggelsen har boligformål vil tunet kunne benyttes til lek og uteoppholdsareal. Bebyggelsen er foreslått med maks 3 og 4 etasjer. Dette tilsvarer en maksimal høyde på kote 34,6 og 37,8 m.o.h. Boligbebyggelsen som er under oppføring i sør har høyde opp til kote 35,5. Det er imidlertid hjemmel for at et mindre del av denne bebyggelsen kan ha en høyde opp til kote 38,0.



Figur 4: Foreslått bygningsstruktur og volum.



Figur 5: Lengdesnitt (sett fra vei 500) gjennom B/N, BKB og bebyggelse i sør. Vedlagt i større format.



Figur 6: Tversnitt gjennom B/N og kulturhuset. Søndre del. Vedlagt i større format.

Det vises forøvrig til de vedlagte plandokumentene for mer detaljert beskrivelse av planforslaget.

Vurdering:

Administrasjonssjefen vurderer det som veldig bra at nye studentboliger etableres utenfor rasfarlig område. Dagens situasjon er uheldig, og det er en viktig del av det totale sikringsarbeidet i Longyearbyen at studentene får trygge boforhold uten behov for evakuering.

Før planarbeidet ble igangsatt gjorde NAS et arbeid, i samråd med LL, for finne alternative lokaliseringer og til slutt valg av lokalitet. Administrasjonssjefen vurderer den valgte lokaliteten som god ut fra hensyn til naturfarer og ut fra hensynet til utvikling av Longyearbyen som tettsted og som sentrumsområde. Plasseringen vil trolig knytte studentene og deres aktiviteter tettere til byen og legge forholdene til rette for en større deltakelse og synlighet.

Når lokalitet er valgt er det viktig at denne utnyttes på slik måte at NAS sine behov blir tilfredsstillt, i hovedsak slik at det blir plass til det antall studentboliger som er nødvendig.

Utvikling av resterende del av B/N/F5 er også positivt, sett i bilde av at byen trenger nye boliger og sett i bilde av en helhetlig utvikling og planlegging.

Utvikling av området vil, sammen med pågående utbygging på sørsiden, endre Longyearbyen sentrum. Det tilføres en tung og stor bebyggelse i ytterkant av eksisterende sentrum, som vil påvirke gangforbindelser, visuell kontakt med områdene rundt sentrum og omfang/avgrensning av sentrum.

I dialogen med forslagsstiller er det vektlagt at planforslaget må vise og sikre løsninger som i tillegg til å ivareta utbyggingen sine konkrete behov også ivaretar hensynene og behovene til sentrum spesifikt og Longyearbysamfunnet generelt, slik Arealplanen setter krav om.

Slik planforslaget foreligger er dette i stor grad ivaretatt, og delplanforslaget viser mange gode løsninger.

Forhold til Arealplanen:

Delplanforslaget er med følgende unntak i tråd med Arealplanen:

- Det er vist en gangforbindelse gjennom området (fra vei 500 ut til friområdet langs elva), kontra to som er kravet i Arealplanen. Administrasjonssjefen vurderer det som OK.
- Næringsareal utfyller ikke fasadene langs vei 500.

Administrasjonssjefen gjør oppmerksom på at det er formell anledning til å vedta delplaner som er i strid med Arealplanen.

Hotellformål:

Planforslaget viser nå ikke hotellformål, i tråd med TU sitt vedtak. Administrasjonen oppfatter dette som positivt. Det vises til vurderingen gitt i saksframlegget for sak 48/18.

Volum og høyder:

Bebyggelsen er foreslått høy og sammenhengende. Spesielt gjelder dette fasaden mot vei 500 i område B/N. I revidert planforslag er denne problematikken løst vesentlig bedre enn i det forrige forslaget. Høyden er redusert og det er innført tydelige vertikale delinger som gjør at bygget ikke oppfatte så dominerende. Koblingen til fjellene, ref. formen på tak, er fremdeles vanskelig å lese og takformen virker da litt umotivert. Takform er imidlertid med på å danne den vertikale inndelingen av bygget.

Foreslått bebyggelse innenfor B/N er nå lavere enn kulturhuset. Sammen med en mer dempet fasade gjør dette at den nye bebyggelsen ikke fremstår som konkurrerende, men i større grad gir kulturhuset den plassen det fortjener. Kulturhuset fungerer i dag sammen med kirka, Forskningsparken, og sysselmannsgården (og hovedbygget på polarhotellet) som tydelige symboler på byens aktiviteter.

Høyden innfor BKB er også redusert, og det er gitt en variasjon i høyder. Deler av den nye bebyggelsen er foreslått høyere enn boligblokkene som er under oppføring i sør, men variasjonen mot lavere høyder er en kvalitet. Forslagstiller viser også til at der hjemmel for bygge deler bebyggelsen som er under oppføring i dag høyere enn det faktisk gjøres.

Administrasjonssjefen vurderer etter dette at planforslaget viser gode løsninger i forhold til høyder og volum.

Andre forhold til sentrum:

Planforslaget viser en god tilkobling til sentrum, via intuitive gangforbindelser med god kvalitet. Dette er positivt. Det er videre forventet at studentene vil tilføre aktivitet i sentrum.

Bebyggelsen vil danne en ny ytterkant av sentrum, og vil virke til at sentrum får en større utbredelse enn i dag. Delplanforslaget viser imidlertid ikke aktivisering av hele 1. etasje mot vei 500, slik kravet er i Arealplanen. Ved full utnyttelse gir delplanforslaget minimum ca 500 - 550 m² næringsareal. Forslagstillerne ønsker at dette arealet skal «klumpes sammen» på midten, kontra en mer jevn fordeling langs vei 500.

Forslagstillerne har følgende kommentarer til dette:

Man anser det som mer hensiktsmessig å ta i bruk enden av østfasade mot sør samt hele sørfasade (i område B/N) da dette området både er tilknyttet siktaksen og har nærhet til sentrumsbebyggelse. Også området BKB har sin næringsdel konsentrert mot dette området og man kan skape et nytt viktig samlingspunkt i sentrum forsterket av siktaksen. Argumenter mot å ha næringsvirksomhet langs hele strekket er rørgata som fysisk hinder og den ekstra avstanden den gir mellom vei og bygg, behov for gangfelt og gangbaner.

Administrasjonssjefen vurderer dette som uheldig. En viktig føring har vært å utvide sentrum til å omfatte arealer på østsiden av vei 500 og å knytte de eksisterende næringslokalene på nordsiden av planområdet (langs vei 500) nærmere til sentrum. Dette ville også gi en funksjonell utvidelse av eksisterende sentrum ved at dagens «baksider» mot vei 500 i større grad vil bli oppfattet som attraktive fasader. Se også figur 7.

Administrasjonen har pr. i dag ikke en god oversikt over fremtidig behov for næringsareal i sentrum, utover at det jevnlig mottas henvendelser om hvor i byen det er ledige arealer. Dette tyder på at potensialet for utvidelser er til stede. Det vurderes videre at arealet på vestsiden av vei 500 må ha et visst areal for å skape en attraktivitet på denne siden av veien. På den annen side er ikke byen tjent med å ha arealer som blir stående tomme.

Kravene til næringsareal er formulert som minimumskrav. Det vil si at arealene kan bli større enn det som er angitt her, dersom behovene/markedet påvises før bygging. Administrasjonssjefen anbefaler at forslagsstillerne bør jobbe mer med dette, gjerne i samarbeid med administrasjonen v/Næringsrådgiver.



Figur 7: Skravert areal viser stilisert en mulig utvidelse av sentrum.

Landskapsvirkninger:

Det vises til forslagsstillers analyse. Landskapsrommet i Longyeardalen er stort, og med høye fjell. Dette rommet tåler utvilsomt en høy bebyggelse.

Helt lokalt vil utbygging virke til å hindre sikt fra vei 500 og delvis fra sentrum mot Skjæringa og Varden. Redusert høyde demper det noe.

Det er lagt inn en siktlinje mot Skjæringa. Denne sammenfaller med åpningen mellom Næringsbygget og Lompensenteret, slik at det blir en gjennomgående siktlinje helt fra gågata.

Boligpotensiale:

Delplanforslaget gir fremdeles ikke et konkret antall boliger. Dette vil være avhengig av boligstørrelse og hvor mye av arealet som vil bli benyttet til næringsformål.

Ved en utnyttelse til rent boligformål, og volumer som vist i illustrasjonsmaterialet, har forslagsstiller anslått ca 70 boliger. Administrasjonssjefen vurderer dette som veldig høyt, og at antall boliger i praksis vil bli vesentlig lavere.

Planforslaget gir fremdeles heller ikke føringer for boligstørrelser. Administrasjonen jobber med å få bedre oversikt over boligbehovet i Longyearbyen. Dette arbeidet vil trolig gi bedre kunnskap om ønsket boligfordeling (boligstørrelser), og det er trolig at krav knyttet til dette vil komme inn før vedtak av planen.

Forslagstiller har følgende kommentar knyttet til dette:

Svalbard utbygging mener det ikke er mulig å binde opp størrelse på boliger, da dette er markedsstyrt, men det jobbes konkret med store boliger (4 og 5 roms) mot vest og mindre enheter i byggene mot vei 500, hvor det også er krav om næringsformål.

Administrasjonssjefen anbefaler at punkt 5 i TU sitt vedtak videreføres som oppfølgingspunkt under offentlig ettersyn, slik innstillingen var ved forrige behandling.

Boligkvalitet:

Administrasjonssjefen vurderer at det kan oppnås tilfredsstillende bokvalitet. Bestemmelsene sikrer uteområder, sol, adkomst osv. Det vises også til vedlagte soldigrammer. Ved en feil var krav til sol på lekeareal falt ut av bestemmelsene ved forrige behandling. Det er enighet med forslagsstiller om dette og Administrasjonssjefen anbefaler at dette tas inn i vedtaket.

Adkomst og parkering:

Administrasjonssjefen vurderer at de valgte løsningene for adkomst er gode. Kjøreadkomst og gangadkomst er skilt tydelig fra hverandre, og den valgte løsningen med gangadkomst via gulv over fjernvarmetraseen, direkte fra vei 500, virker til å knytte området godt mot sentrum. Løsningen gir videre at det vil være enklere å gå til sentrum/butikkene enn å kjøre. Dette vil forhåpentligvis redusere bilbruk.

Parkeringsdekningen er i tråd med kravene i Arealplanen.

Teknisk infrastruktur, overvann og grunnforhold:

Det er startet arbeid med teknisk planlegging. Dette både i forhold til grunnforhold, overvann og teknisk infrastruktur. Dette arbeidet vil fortsette frem til byggesaksbehandling.

En faktor som har vært diskutert er forekomst av pingoer innenfor planområdet, og hvordan dette påvirker bruk av uteområder (parkering, lek, adkomst osv.). Planforslaget tar hensyn til pingoer som var vinteren 2018, men det er usikkert hvordan situasjonen vil være etter utbygging.

Administrasjonssjefen vurderer at arbeidet som er gjort frem til nå viser at utbyggingen er gjennomførbar, og at planforslaget gir tilstrekkelig hjemmel for de tiltakene som er nødvendige. Det kreves trolig ingen vesentlig omlegging av eksisterende infrastruktur.

Naturfarer:

Arealet ligger i område som i Arealplanen er vist med flomfare fra elva. Det pågående sikringsarbeidet i Elva vil endre disse forholdene.

Arealet ligger utenfor områder med rasfare.

Det vises forøvrig til den vedlagte ROS-analysen. 2017/1783-61 Side 12 av 13

Eiendomsforhold:

Administrasjonssjefen er kjent med at utbyggerne er i dialog med grunneier i forhold til justering av eksisterende eiendomsgrenser innbyrdes mellom utbyggerne. Så vidt kjent er det ingen forhold knyttet til dette som vil være til hinder for gjennomføring av delplanen.

Det er også dialog i forhold til bruk av arealene på vestsiden av veien som skuterparkering. Det forutsettes at denne dialogen fører frem til enighet. Administrasjonen støtter den foreslåtte løsningen.

Kvalitet på presentert materiale:

Planforslaget som foreligger er vesentlig bedre enn tidligere versjoner. Det er fremdeles noen upresisiteter i bestemmelser, men Administrasjonssjefen legger til grunn at dette greit kan ryddes opp i under offentlig ettersyn.

Fellesbestemmelsene i planen er i stor grad hentet direkte fra Arealplanen. Før vedtak av delplanen vil det være behov for en gjennomgang av disse, med hensyn på en bedre tilpassing. Dette arbeidet påhviler administrasjonen i LL.

Fremdrift:

NAS har ønske om å ferdigstille nye studentboliger så fort som mulig. For å oppnå dette bør det starte grunnarbeid allerede kommende vinter. Framdriften er dermed avhengig av at delplanarbeidet ikke utsettes eller forsinkes. Det er avklart at behandling av rammesøknad vil starte parallelt med offentlig ettersyn.

Svalbard Utbygging AS har trolig et noe mer langsiktig tidsperspektiv der markedssituasjon, tilgang på arbeidsressurser osv. spiller en viktigere rolle.

Det har vært viktig i planarbeidet å gi løsninger som gjør at NAS sin utbygging kan gjennomføres uavhengig av naboprojektet. Dette synes å være tilstrekkelig sikret.

Av hensyn til å ikke forsinke NAS sin utbygging har administrasjonssjefen valgt å akseptere at ett av endringsforslagene kan gjøres under offentlig ettersyn, kontra før planforslaget legges ut. Dette gir mulighet for å kunne jobbe med de konkrete løsningene samtidig som offentlig ettersyn gjennomføres. Føringsene som er gitt i vedtaksforslaget vurderes til å være tilstrekkelig konkrete for å gi høringspartene en forståelse av endringen.

Merknader ved oppstart av planarbeid:

Det vises til forslagsstiller oppsummering og kommentarer. Administrasjonssjefen har ingen ytterligere kommentarer. De fleste merknadene knyttes til innhold i planprogrammet, og er svart ut tidligere.

Detaljeringsgrad:

Arbeidet med studentboligene har kommet vesentlig lenger enn arbeidet med den øvrige bebyggelsen. Dette vises bl.a. i detaljering av illustrasjoner. Administrasjonssjefen vurderer dette som en kjensgjerning, men at detaljeringsgraden er tilfredsstillende for å kunne behandle delplanen. Detaljeringsgraden er økt ved foreliggende forslag. Bestemmelsene er forsøkt innrettet for å sikre kvalitet.

Oppsummering/konklusjoner:

Administrasjonssjefen støtter valg av ny lokalitet for studentboligene. Det vurderes at ny lokalitet og utforming vil tilføre sentrum både kvaliteter og aktivitet, samtidig som studentboligene flyttes ut av rasfarlig område.

Delplanforslaget viser mange kvaliteter, og materialet er gjennomarbeidet.

Det er videre positivt at planforslaget gir hjemmel for boligbebyggelse. Etablering av nye boliger her vil avhjelpe boligbehovet i Longyearbyen. Administrasjonen jobber med å få bedre oversikt over boligbehovet i Longyearbyen. Dette arbeidet vil trolig gi bedre kunnskap om ønsket boligfordeling (boligstørrelser), og vil kunne gi føringer for dette til delplanforslaget.

Utbygging i området vil endre sentrum på flere måter. Dette er i tråd med Arealplanen, men det er likevel viktig at planforslaget utformes med hensynet til sentrum som en førende premiss. Administrasjonssjefen vurderer at det foreliggende planforslaget er tilstrekkelig gjennomarbeidet og gir gode og tilstrekkelige føringer og løsninger. Det anbefales at delplanforslaget legges ut til offentlig ettersyn med angitt endring og føring for videre arbeid.

Under offentlig ettersyn vil det være viktig å fokusere på boligaspektet i område BKB og areal til næringsvirksomhet langs vei 500. Høringsinstansene oppfordres til særlig fokus på dette.