

Planbeskrivelse

Delplan 041 Elvesletta Nord

05.09.2018

Revidert 29.04.2018.



Planlegger:

Forslagsstiller:



1.0 SAMMENDRAG	4
NØKKELOPPLYSNINGER/FAKTAARK	5
2.0 INNLEDNING	6
2.1 Bakgrunn	6
2.3 Forslagsstillers oppsummering og bakgrunn for planforslaget.	6
2.4 Forslagsstiller og plankonsulent.	7
2.5 Eiendomsforhold	7
3.0 PLANPROSESSEN	8
3.1 Oppstartsmøte	8
3.2 Kunngjøring og utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn.	8
3.3 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering	8
3.4 Merknadsbehandling	9
3.5 Varslet planavgrensning	12
3.6 Endelig planavgrensning i planforslaget.	12
4.0 GJELDENE PLANSTATUS	13
4.1 Arealplanen for Svalbard 2016-2026	13
4.2 Tilgrensende pågående planer	14
5.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	15
5.1 Planområdet	15
5.2 Eiendomsforhold	15
5.3 Eksisterende bebyggelse og dagens tilgrensende bebyggelsesstrukturer.	15
5.4 Trafikale forhold	15
5.5 Grunnforhold	15
5.6 Grønnstruktur	16
5.7 Topografi	16
5.8 Biologisk mangfold	16
5.9 Kulturminner	17
5.10 Flomfare	18
5.11 Strømforsyning	18
5.12 Vann og avløp	18
5.13 Fjernvarme	18
5.14 Planpremisser	18
6.0 UTREDNINGSTEMAER I FASTSATT PLANPROGRAM.	19
6.1 Planprogrammets utredningstemaer - tabell	19
6.2 Planprogrammets utredningstemaer - oppsummering.	23
7.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	24
7.1 Formål	24
7.2 Arealbruk	25
7.3 Bebyggelse og funksjon B/N	25
7.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser B/N	26
7.5 Bebyggelse og funksjon BKB	27
7.6 Uteoppholdsarealer og lekeplasser BKB	28
7.7 Sol skyggeanalyser	28
7.8 Trafikale løsninger.	28
7.9 Teknisk Infrastruktur	29
7.10 Overvannsløsninger og pingoer (dannelse av ishauger)	29
7.11 Snødeponering og renovasjon	30
7.12 Rekkefølge og vilkår	30
8.0 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	31
8.1 Overordnede planer. Arealplan for Svalbard 2016-2026	31
8.2 Temaplan for ferdsel og opplevelser	31
8.3 Eksisterende bebyggelse/nærområdet - konsekvensanalyse.	31
8.4 Tilstøtende planarbeider.	41
8.5 Veg og trafikkforhold	41
8.6 Grønnstruktur og biologisk mangfold	42

8.7 Flomfare	42
8.8 Oppsummering (Avveining av virkninger)	42

1.0 SAMMENDRAG

Forslagstiller, Norsk Arktisk Studentsamskipnad har etter forutgående sonderingsfase og avholdte møter med lokalstyre og etterfulgte konklusjoner fremmer forslag til delplan med den hensikt å utvikle dagens ubebygde område til bolig- og næringsbebyggelse med hovedvekt på studentboliger. Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

Det foreslås inntil 240 boenheter i form av studenthybler fordelt på 2 bygningskropper i opptil 4 etasjer.

På vegne av Svalbard Utvikling omhandler planforslaget også rammer for utvikling av kombinert bebyggelse på tilgrensende eiendom. På denne foreslås det kombinasjonsbyggeri i form av blokkbebyggelse organisert rundt eiendommen som et tun. Det foreslås en stor andel boligbebyggelse med unntak av nærings- og publikumsrettete formål mot veg 500.

Planforslaget er i tråd med arealplanen. Planforslaget sikrer oppgradering og anleggelse av nye samsferdselsarealer i og rundt planområdet.

NØKKELOPPLYSNINGER/FAKTAARK

Sted	<i>Svalbard, Longyearbyen</i>
Adresse	<i>Elvesletta</i>
Gjeldende planstatus	<i>Regulert til kombinert bebyggelse bolig/næring og forretning gjennom Arealplanen for Longyearbyen</i>
PlanID	<i>Delplan 041</i>
Forslagsstiller	<i>Norges Arktiske Studentsamskipnad</i>
Forslagstillers plankonsulent	<i>AT Plan & arkitektur AS</i>
Grunneiere	<i>Den norske stat v/Nærings-og fiskeridepartementet</i>
Planens hovedformål	<i>Boliger forretnings- og, friarealer</i>
Planområdets areal	<i>21 934 kvm</i>
Byggeområdenes areal	<i>13 915 kvm</i>
Utnyttelsesgrad	<i>19 300kvm BRA</i>
Planinitiativ oversendt Lokalstyret	<i>21.01.2016</i>
Oppstartsmøte	<i>15.04.2016</i>

PLANMATERIALE.

ID	BESKRIVELSE	SIST DATERT
DP41-1	Planbeskrivelse (dette dokumentet)	11.03.2019
DP41-2	Plankart - PDF-format 1:1000/A3, DXF-format og SOSI-format - sosikontroll	11.03.2019
DP41-3	Reguleringsbestemmelser	11.03.2018
DP41-4	ROS-analyse	11.03.2018
DP41-5	Utomhusplan 1:500	11.03.2019
DP41-6	Grunnundersøkelser - geoteknikk grunnundersøkelser	16.05.2018
DP41-7	Grunnundersøkelser - notat vurdering av flomfare	22.05.2018
DP41-8	VAO-rapport - Håndtering av overvann	15.10.2018
DP41-9	Notat - klimaendringer - overvann	11.03.2019
DP41-10	Notat - Forurenset grunn	11.03.2019
DP41-11	Snitt og perspektiver	16.11.2018/11.03.2019
DP41-12	Sol-skyggeanalyser	16.11.2018

2.0 INNLEDNING

2.1 Bakgrunn

Norges arktiske studentsamskipnad (Samskipnaden) er velferdsorganisasjonen for studentene som er tilknyttet Norges arktiske universitet (UiT) og Universitetsstudiene på Svalbard (UNIS). Samskipnaden eier og driver studentboliger for UNIS-studenter i Nybyen og på Sjøskrenten. Studentboligene i Nybyen ligger innenfor faresone for skred og bygningsmassen er gammel og kostnadskreven i drift. Samskipnaden ønsker å erstatte boligene i Nybyen for å unngå skredfare og evakuering i vinterhalvåret, og øke antall studenthybler i samsvar med behovet i framtiden. Dette må ses i sammenheng med planlagt utbygging av Forskningsparken/økning av antall studentårsverk ved UNIS.

Samskipnaden har sondert muligheter for bygging på 5 ulike tomter og besluttet å avklare et byggeprosjekt innenfor et areal som i Arealplan for Longyearbyen planområde har fått benevnelsen B/F/N5 på Elvesletta og som er avsatt til kombinasjon bolig, forretning, næring. Planen er å bygge 200– 300 nye studentboliger, samt publikumsrettet næringsvirksomhet. Det påregnes en utbygging i to faser

Samskipnaden opplyser at nødvendig tomtetilgang for første byggetrinn er bekreftet av SNSK som forvalter grunneiendommen på vegne av nærings- og fiskeridepartementet. Planarbeidet vil også forholde seg til sentrumsområdet, både som et bidrag til byutviklingen; aktivitet og integrering, men også innordne seg bl.a. høyder på bygg i sentrumsområdet, Elvesletta Sør og Elvesletta Nord og siktakser til Skjæringa.

Behovet for ny og sikrere lokalisering av studentboliger i Longyearbyen er bakgrunnen for NAS sitt initiativ til å fremme en delplan. I Arealplanen er det satt til krav til felles regulering av eiendommen tilgrensende planlagte studentboliger dette byggeområdet omfattes også av delplanen. Det pågår en utvikling i området tilgrensende denne eiendommen igjen. Planforslaget har derfor til hensikt å se hele området under ett og legge forutsigbare og gjennomførbare rammer for den fremtidige utviklingen av området.

2.3 Forslagsstillers oppsummering og bakgrunn for planforslaget.

Norges arktiske studentsamskipnad har i dag totalt 208 studenthybler i Longyearbyen. Det er 120 studenthybler i Nybyen og 88 på Sjøskrenten.

I stormen i desember 2016, mistet vi et hus i Nybyen som rommet 22 hybler. Dette huset er kondemnert og vil ikke bli erstattet. Dette har medført at vi måtte redusere antall hybler fra 230 til 208.

Som følge av NVEs skredrapport besluttet studentsamskipnaden å avvikle de studentboligene som var i rød skredsone og erstatte disse med nye, på en mer sikker plass. I samarbeid med Lokalstyret, Store Norske og Kunnskapsdepartementet har vi nå fått tildelt tomt sentralt i byen og nye boligtilskudd.

Vi har fått tildelt 162,5 nye boligtilskudd (HE) som vi skal realisere så snart tomten blir ferdigregulert. Disse boligtilskuddene er til erstatning for de 142 vi har/hadde i Nybyen. De fleste boligene vi har i Nybyen er nedslitt og fra slutten av 1940 årene (4 av 5 blokker). Boligene på Sjøskrenten er fra 2014.

Tomten på Elvesletta var den mest egnede tomten i Longyearbyen til vårt formål da den hadde den størrelsen vi trengte for å kunne samle og bygge nok studentboliger for det behov

UNIS hadde signalisert for fremtiden. Tomtens beliggenhet gjør også at man får studentene til å bli en mer synlig og viktig del av bybilde. Longyearbyen er på vei fra gruveby til kunnskapsby så det er naturlig å plassere unge studenter i sentrum.

Planen til Norges arktiske studentsamskipnad er at vi skal ha ferdig boliger til studentene i Longyearbyen sommeren/høsten 2020. Det blir 225 enheter, ca. 170 hybler og 55 små leiligheter.

Med denne kapasiteten mener studentsamskipnaden at vi har tilstrekkelig med boliger til å betjene UNIS behov for studentovernatting i lang tid fremover. Vi bygger inn en fleksibilitet i det nye boligprosjektet med dubletter som gjør at vi lett kan øke med 55 studenter om det skulle bli nødvendig. Dette gjøres ved at en tredjedel av hyblene er dubletter. Kjøkkenene vil også være dimensjonert for dette.

Når vi har bygge ut Elvesletta med 225 enheter vil vi flytte tilskuddene vi har fått på Sjøskrenten til Elvesletta og samle alle studentene på dette området.

Den nyetablerte Folkehøgskolen ønsker å leie/kjøre Sjøskrenten for å kunne drive skole/internat på denne tomt.

Ved å flytte alle studentboligene til Elvesletta oppnår vi tre positive ting. For det første får vi studentene ut av rasutsatt sone og samlet de i trygge boforhold. Det andre er at vi får avviklet gamle brakker som er vanskelig å vedlikeholde og drifte og som vil kreve rassikringstiltak. Det tredje er at vi åpner opp for at Folkehøgskolen får etablert seg raskt i gode boliger.

2.4 Forslagsstiller og plankonsulent.

Forslagstiller er Norges Arktiske Studentsamskipnad. Plankonsulent er AT Plan& Arkitektur AS.

2.5 Eiendomsforhold

Staten v/ Nærings-og fiskeridepartementet er grunneier. Eiendommen forvaltes av Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS (SNSK) etter avtale med staten og vil bli utleid eller festet gjennom avtaleverk mellom SNSK og forslagstiller Norsk Arktisk Studentsamskipnad.

3.0 PLANPROSESSEN

Planprosessen er gjennomført i tråd med lokalstyret på Svalbards norm for utarbeidelse av delplaner. Saken har hatt følgende framdrift:

Milepæl:	Dato:
Innsendt planinitiativ til Lokalstyret på Svalbard	05.09.2017
Oppstartsmøte	05.09.2017
Kunngjøring oppstart regulering og utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn	15.09.2017
Fastsettelse av planprogram	21.11.2017
Begrenset plan og designkonkurranse - utforming av studentboliger	jan 2018
Avklaringsmøter og dialogmøter med Lokalstyret	mars-juni 2018
Innsendelse utkast plankart, bestemmelser og illustrasjoner	27.06.2018
Tilbakemelding på innsendt materiale	04.07.2018
Innsendelse komplett planmateriale	05.09.2018
Innsendelse supplerende og reviderte dokumenter/kart	14.09.2018
Tilbakemelding på innsendt materiale	21.09.2018
Dialogmøte avklaringer endelig planmateriale	03.10.2018
Politisk behandling - vedtak om endringer før ny behandling og utleggelse til ettersyn.	23.10.2018
Dialogmøter og avklaringer vedtak	okt-nov 2018
Innsendelse revidert komplett planforslag	16.11.2018
Offentlig ettersyn	des- jan 2019
Merknadsbehandling	feb 2019
Innsendelse komplett planforslag revidert og supplert etter offentlig ettersyn	11.03.2019

3.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 05.09.2018. Referat fra møtet foreligger.

3.2 Kunngjøring og utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn.

Utleggelse av planprogram for delplanen til offentlig ettersyn ble kunngjort i Svalbardposten 15.09.2017. Berørte parter og offentlige sektormyndigheter ble tilskrevet etter adresseliste fra lokalstyret på Svalbard. Merknadsfristen ble satt til 20.10.2017.

3.3 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering

Det har innkommet 6 merknader innen fristen. Sysselmannen på Svalbard har meldt om forsinket forhåndsuttalelse med frist 05.11.2017. Alle merknader er behandlet og hensyntatt i revidert planprogram og fastsettelse av planprogrammet. Merknadsbehandlingen følger under.

Nr	Merknadsstiller	Dato
1	20171003 Barnetalspersonen - Longyearbyen Lokalstyre	03.10.2017
2	20171013 Visit Svalbard	13.10.2017
3	20171011 Direktoratet for mineralforvaltning	11.10.2017
4	20171016 Kystverket	16.10.2017

5	20171017 Avinor	17.10.2017
6	20171018 NVE	18.10.2017
7	20171102 Sysselmannen på Svalbard	02.11.2017

3.4 Merknadsbehandling

1	20171003 Barnetalspersonen - Longyearbyen Lokalstyre	03.10.2017
<p>Merknadsstiller viser til at: Barnetalspersonen påpeker viktigheten av å opprettholde gjeldende planer samt utvikling av nye arealer for myke trafikanter i tilknytning til nye og eksisterende veier innenfor planområdet. Det understrekes videre at utbedring og oppgradering av gangvegsløsninger, særlig anes som viktige for barn og unge.</p> <p>Forslagstillers kommentar Forslagstiller tar merknaden til etterretning og viser til planprogrammet samt referat fra oppstartsmøtet som sikrer en oppfølging og gjennomføring av merknadene.</p>		
2	20171013 Visit Svalbard	13.10.2017
<p>Merknadsstiller viser til at: Visit Svalbard har to merknader til planprogrammet og planarbeidet som sådan.</p> <p>a) Sesonghotell. Visit Svalbard er positiv til etableringen av nye studentboliger på Svalbard. Visit Svalbard stiller seg negative til kombinasjonen med studentboliger og sesonghotell. Visit Svalbard peker på flere forhold hvor de mener etableringen og planene om sesonghotell er negativt. Det påpekes en uheldig konkurranse med reiselivsbransjen på Svalbard og mener videre at en sesongbasert turisme vil legge ytterligere press på næringens miljømessige fotavtrykk. Disse forholdene hevdes å være i strid med de politiske og næringsmessige signaler som er gitt for den langsiktige turismen og turistnæringen som sådan på Svalbard.</p> <p>b) Temaplan ferdsel og opplevelser. Visit Svalbard minner om vedtatt temaplan for ferdsel og opplevelse, vedtatt høsten 2017. Visit Svalbard ber om at denne legges til grunn for det videre planarbeidet.</p> <p>Forslagsstillers kommentar:</p> <p>a) Forslagstiller har tatt merknaden fra Visit Svalbard og signalene ellers fra reiselivsnæringen til følge og planforslaget vil bli endret fra sesonghotell tilknyttet studentboligene til et mindre helårshotel med inntil 30 sengeplasser. Planprogrammet er endret på dette punktet mellom offentlig høring og fastsettelse.</p> <p>b) Forslagstiller tar merknaden til etterretning og viser til revidert planprogram hvor temaplanen også er medtatt som plangrunnlag på et overordnet nivå. Temaplanen følger fortsatt også som kunnskapsgrunnlag for utredningstema 2.4 Adkomst trafikk og transport.</p>		
3	20171011 Direktoratet for mineralforvaltning	11.10.2017
<p>Merknadsstiller viser til at: Direktoratet for mineralforvaltning har ingen merknader til planprogrammet.</p>		
4	20171016 Kystverket	16.10.2017
<p>Merknadsstiller viser til at: Kystverket har ingen merknader til planprogrammet.</p>		
5	20171017 Avinor	17.10.2017
<p>Merknadsstiller viser til at: Avinor ønsker tre temaer tilknyttet innenfor deres ansvarsområde sikres i planens bestemmelser.</p>		

a) **Høyderestriksjoner/hinderflater.** Planområdet ligger i sin helhet innenfor den horisontale flaten som utgjør hinderflaten i restriksjonsplanen for Svalbard lufthavn og ønsker følgende bestemmelse medtatt i planens reguleringsbestemmelser:

"Hinderflater/høyderestriksjonsflater i restriksjonsplanen for Svalbard lufthavn

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med hinderflater/høyderestriksjonsflater (den horisontale flaten) i restriksjonsplanen (ENSB-P-08) for Svalbard lufthavn, dvs. ikke over kote 71,9 meter over havet. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 71,9 meter over havet, skal Avinor Svalbard lufthavn kontaktes på forhånd og godkjenne kranbruken. Tiltakshaver (utbygger) er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten."

b) **Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg.** Planområdet er vurdert med hensyn til byggerestriksjoner for flynavigasjonsanleggene og ønsker følgende bestemmelse medtatt i planens reguleringsbestemmelser:

"Krav til radiotekniske vurdering:

Alle søknader om nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg som inkludert takkonstruksjon overstiger kote 53 meter over havet, skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Longyearbyen lokalstyre kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/tilbyggene/fasadeendringene.

Det settes ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av kran, uansett type, til oppføring av bebyggelse og anlegg."

c) **Farlig belysning.** Avinor vil at følgende planbestemmelse tas med i delplanen:

"Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Svalbard lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for bebyggelsen/anleggene og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Dersom det kommer inn klager fra piloter i forbindelse med innflyging, krever Avinor at lysbruken endres."

Avslutningsvis informerer Avinor om at planområdet ikke blir berørt av gjeldende flystøysoner for Svalbard Lufthavn og påpeker deres rett til innsigelse vil bli brukt hvis overstående ikke innarbeides i delplanen.,0

Forslagsstillers kommentar:

Etter dialog med Avinor i etterkant av innsendt forhåndsmerknad er det avtalt at a) b) og c) medtas som bestemmelser i sin helhet selv om planlagt bebyggelse innenfor planområdet ikke er i nærheten av å overskride grenseverdier.

6 | 20171018 NVE

18.10.2017

NVE har følgende tematiske merknader i tillegg til en orientering innledningsvis tilknyttet lovverket og NVEs rolle på Svalbard. NVE oppfordrer og finner det naturlig at deres sektorinteresser følges opp i delplaner på Svalbard som på fastlandet.

a) **Skredfare.** NVE henviser til nylig utarbeidet skredfaresone-kartlegging og viser til at planområdet ligger utenfor skredutsatt område. Det kreves derfor ikke ytterligere utredning av forholdene. NVE kommenter også positivt planen intensjoner om fortetning i sentrale og ikke skredutsatte områder i Longyearbyen.

b) **Flomfare.** NVE viser til planområdets nærhet til Longyearelva med påfølgende flomrisiko. NVE viser til allerede utførte og pågående arbeid med å flom- og erosjonssikre elva som igjen

vil redusere risikoen i fremtiden. NVE viser likevel til arealplanen og hensynssonen som dekker deler av planområdet med krav til nærmere utredning og dokumentasjon av forholdene.

c) **Klimatilpasning og overvann.** NVE savner videre tematikk som klimatilpasning og overvannshåndtering i planprogrammet. NVE ber om at dette utredes nærmere.

Forslagsstillers kommentar:

a) Forslagstiller tar merknaden til orientering og følger opp forholdene og kunnskapsgrunnlaget som del av planens ROS-analyse.

b) Forslagstiller tar merknaden til etterretning og flomfare opprettholdes som utredningstema i det videre planarbeidet.

c) Forslagstiller tar merknaden til følge og revidert planprogram har medtatt overvannshåndtering og klimatilpasning som plantemaer i det videre planarbeidet og kommende byggesak.

7 | 20171102 Sysselmannen på Svalbard

02.11.2017

Merknadsstiller viser til at:

Sysselmannen på Svalbard minner om generelle forhold tilknyttet arealplanlegging etter svalbardmiljøloven samt henviser til sentrale bestemmelser i arealplanen for Longyearbyen som er relevante for planområdet.

Sysselmannen påpeker også behovet for å utrede konsekvenser av planen og henviser til følgende tematikk som også bør medtas i planprogrammet: Landskapsvirkning og estetikk og påvirkninger for miljøet utenfor planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller tar merknadene til følge og viser til planprogrammet samt oppfølgende komplett planmateriale som forstås dithen at utredningsbehovet er dekket og nødvendige føringer fra disse er lagt til grunn for planens materiale.

3.5 Varslet planavgrensning



III 3.1 Varslet plangrense

3.6 Endelig planavgrensning i planforslaget.

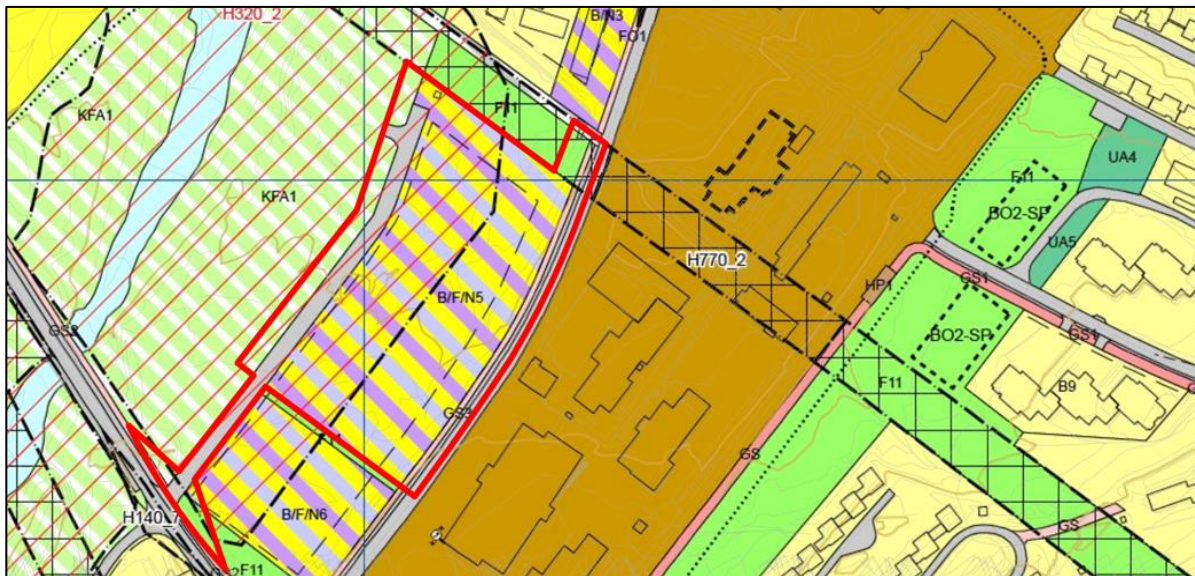
Endelig planavgrensning samsvarer med varslet plangrensen, med unntak av mindre utvidelser langs ny adkomstveg i vest. Utposing nord-øst i planforslaget tilknyttet samferdselsanlegg som krysser vernesonen lang gammel taubane er ikke lenger relevant for planforslaget og er følgelig trukket ut.

4.0 GJELDENDE PLANSTATUS

4.1 Arealplanen for Svalbard 2016-2026

Gjeldende arealplan 2016-2026 (vedtatt 13.02.17) - plankartet

Planområdet er i arealplanen for Longyearbyen i all hovedsak avsatt til kombinasjonsformål, bolig, næring og forretningsvirksomhet. Byggeområdet avgrenses i arealplanen mot trafikkarealer i øst og vest. Mot sør grenser byggeområdene mot lignende kombinasjonsformål og mot nord friområde som igjen er båndlagt med hensynssone kulturminner.



Ill 4.1 Varslet plangrense markert med rødt på gjeldende arealplan for Svalbard

Gjeldende arealplan 2016-2026 (vedtatt 13.02.17) - bestemmelsene

Arealplanens utfyllende bestemmelser hjemler krav til og føringer til delplan, rekkefølgekrav og utbyggingsprosjekt.

§ 2 Fellesbestemmelser tilknyttet plankrav før utbygging med særskilte krav til utredninger og dokumentasjon av funksjoner, kvaliteter inkludert parkeringsnorm og løsninger.

§ 3 Rekkefølgekrav og bestemmelser som sikrer opparbeiding av utearealer og offentlige trafikkarealer.

§ 3.9 Før tillatelse til bruk av ny virksomhet innenfor felt B/F/N5 kan gis skal felt GS3 opparbeides.

§4 Fellesbestemmelser tilknyttet utformingskrav og generelle bestemmelser for blant annet høyde og fundamentering.

§ 20.3 Bestemmelser direkte tilknyttet planområdet i arealplanen. 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.

Gjeldende arealplan 2016-2026 (vedtatt 13.02.17) - planbeskrivelsen

Elvesletta, felt B/F/N5. Det er allerede godkjent to hoteller innenfor feltet.

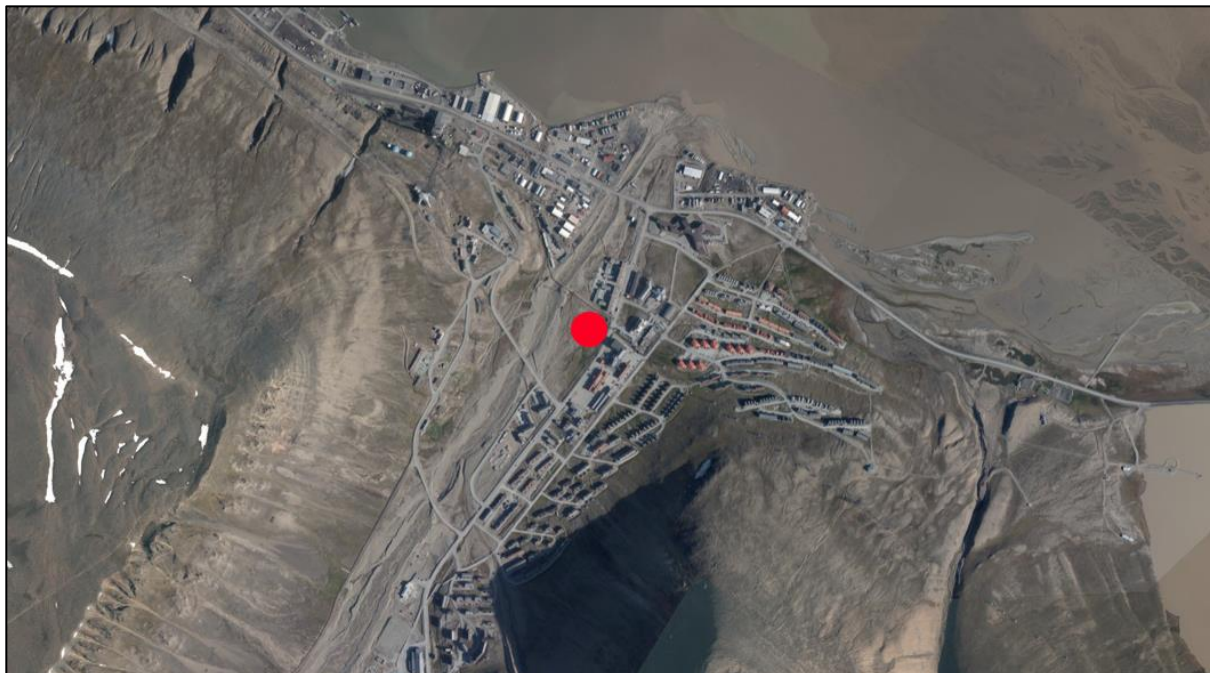
Rammetillatelsene utløpet hhv. 15.12.2017 og 20.4.2018. Hvis hotellene ikke blir realisert er det i arealplanen lagt til rette for utvikling av bolig, næring og forretning. Det er ønskelig at området på sikt blir å regne som en del av sentrum, og det skal vektlegges at bebyggelsen skal henvende seg mot vei 500 og sentrum.

4.2 Tilgrensende pågående planer

Det er ikke registrert pågående planarbeid i tilstøtende områder.

5.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

5.1 Planområdet



III 5.1 Planområdet markert i rødt.

5.2 Eiendomsforhold

Staten v/ Nærings-og fiskeridepartementet er grunneier. Eiendommen forvaltes av Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS (SNSK) etter avtale med staten og vil bli utleid eller festet gjennom avtaleverk mellom SNSK og forslagstiller Norsk Arktisk Studentsamskipnad.

5.3 Eksisterende bebyggelse og dagens tilgrensende bebyggelsesstrukturer.

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor forslagstillers eiendom.

5.4 Trafikale forhold

Planområdet grenser i øst og sør mot henholdsvis veg 500 og veg 503. Det er ingen direkte adkomst fra disse veiene til planområdet. Gangveg langs eksisterende bebyggelse ved Elvesletta nord (nord for planområdet) avsluttes rett før planområdets nordlige avgrensning ved rørbanen. Det er ikke etablert krysningspunkter for gående og syklende over vei 500 langs planområdets grense mot denne.

5.5 Grunnforhold

Det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser av eiendommen. Grunnundersøkelsene ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet.

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet et notat tilknyttet mulig forurenset grunn. Notatet ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet og konkluderer med følgende:

«Med unntak av naturlig forhøyede verdier av arsen, som forekommer naturlig i grunnen i Longyearbyen, ble det ikke påvist stoffer over normverdi (forurensning) på området.»

Grunnforholdene og historikken på området som ble undersøkt og tomt hvor det planlegges studentboliger er lik, og det antas derfor at resultatene fra undersøkelsen som ble gjort i 2018 er representativ også for området på elvesletta som er satt av til studentboliger.»

5.6 Grønnstruktur

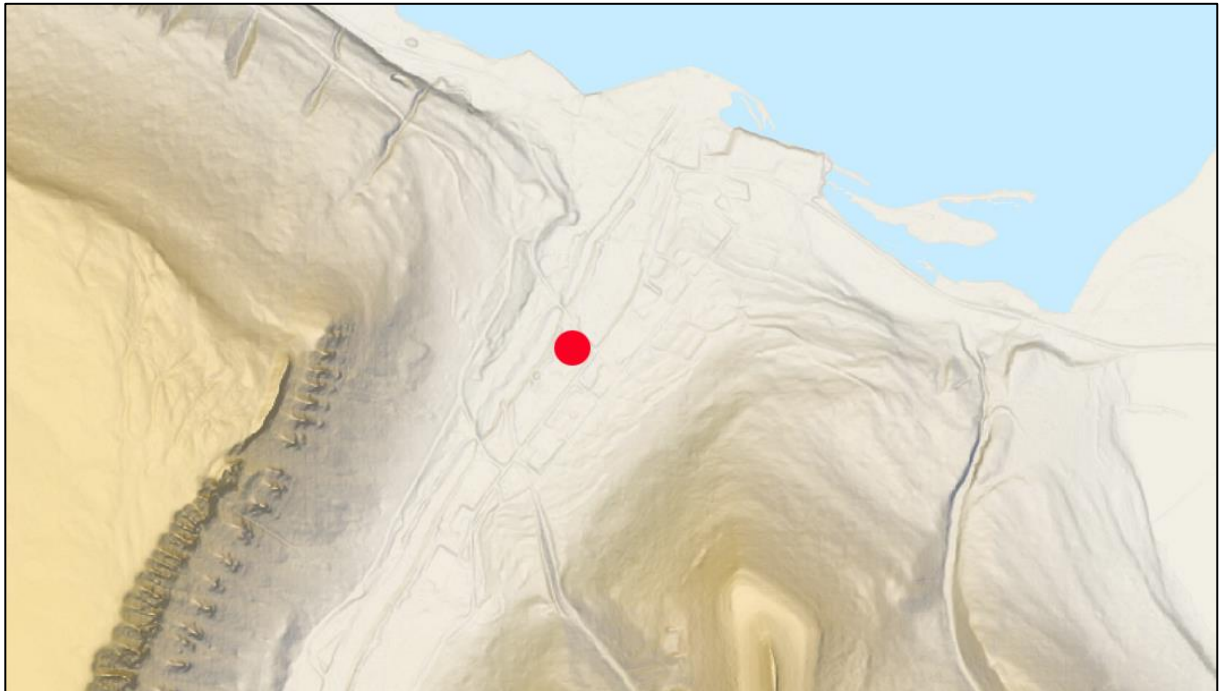
Planområdet inngår i stor grad sammen med øvrige ubebygde arealer som del av grønnstruktur i sentrum av Longyearbyen. I en uttalelse fra Sysselmannen i forbindelse med planarbeidet til opphevet plan, 9460, fra 2010 heter det følgende: *”Arealene er del av et flommarksområde som nå er tørrlagt etter sikringsaktivitet langs elveleiet. Området er sterkt preget av slitasje og den opprinnelige utformingen er ikke intakt ettersom elva er forbygd/regulert”*

Det pågår også et ytterligere elve- og flomsikringsarbeid tilknyttet pågående bygge- og anleggsvirksomhet sør for planområdet.

5.7 Topografi

Planområdet ligger i forholdsvis flatt terreng mellom Longyearelva og Veg 500. Terreng høyden varierer fra kote 17 til 25 med skråning fra nord mot sør.

Planområdet ligger 3 meter over normal elvestand og mellom 3 meter og 1 meter lavere enn veg 500 med skråning fra nord til sør.



5.8 Biologisk mangfold

Norsk institutt for naturforskning (NINA) har på oppdrag fra lokalstyret på Svalbard gjennomført en kartlegging av biologisk mangfold i og omkring Longyearbyen. I NINA-rapport 252 s.24 heter det følgende:

Lokalitet 5 Elvesletta, vest for sentrumsfeltet.

Natur/vegetasjonstype: Tidligere har dette vært et område med flommark, men nå er det tørrlagt pga sikringsaktivitet langs elveleiet. Oppå flata er det rester av reinrose-polarvierhei, nede i søkka er det polarvier-åkersnellemark og moser. Ut mot rørgata i øst er det rester av fjellbunkemark/grasmark. Langs bekken og på små flater inntil bekken er det våtmarkspreg.

Verdi: Området er sterkt preget av slitasje, og den opprinnelige utformingen er ikke intakt ettersom elva er forbygd/regulert. Det er noe beite for rein langs bekken og noe kvitkinngås holder til her på våren.

Tilstand/status: Biologiske kvaliteter ødelagt av slitasje og endret drenering.

Trusler: Nedbygging, forsøpling/forurensing og generell slitasje.

Artseksempler: Det vokser enkeltindivider av dvergssyre, svalbardsildre, polarrødsvingel og andre arter.

Vurdering: Lokaliteten er befart.

Beskrivelse: Vegetasjonen langs bekken er eneste sammenhengende vegetasjonsdekke langs denne sida av elva mellom sentrum og Nybyen. Det finnes bedre utforinger av denne vegetasjonstypen i andre deler av dalen, og området er ikke biologisk viktig.

Verdiklasse: Ut fra vurdering av biologiske verdier og status plasseres lokaliteten i verdiklasse 4. Verdiklasse 4 er den laveste kategorien verdimesig og definert på følgende måte i NINA rapport 252 s.19: *"Vurderte lokaliteter der det innen rammen av prosjektet ikke er registrert eller er kjent spesielle biologiske verdier. Lokaliteter som er sterkt modifisert av tekniske inngrep, slitasje eller forurensing kan også bli klassifisert her."*



Planområdet og særlig tilgrensende områder i sør og sørvest er noe brukt som beiteområde for reinsdyr og gjess. Planområdet er dog ikke registrert som viktig og hyppig brukt beiteområde.

5.9 Kulturminner

Tilgrensende trasé for taubanen mellom gruvene i Adventdalen og taubanesentralen er definert som kulturminner. Traséen er i arealplan for Longyearbyen avsatt til bevaring gjennom en 20 meter bred hensynssone. Deler av tilgrensende trasé er medtatt i planområdet, resten ligger langs planområdet s nordre grense.



5.10 Flomfare

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en utredning tilknyttet flomfare. Utredningen ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet. Forutsetningene fra tidligere som igjen medførte faresone for flom i arealplanen er nå endret. Dette grunnet NVEs flomsikringsprosjekt. Rapporten konkluderer med at planområdet nå ligger utenfor faresone for flom.

5.11 Strømforsyning

Planlagt og pågående byggesaker i området har utløst krav til en oppgradering av strømforsyningen med ny trafo/nettstasjon. Det er ikke kapasitet til økning av bygningsmasse i planområdet.

5.12 Vann og avløp

Det er ikke opparbeidet vann-og avløpsledninger innenfor byggeområdene. Det er dog rørgater vest for veg 500 som igjen er del av det sentrale overordnede infrastrukturnettverket.

5.13 Fjernvarme

Det er fjernvarmeanlegg langs veg 500. Det er god kapasitet på dette anlegget.

5.14 Planpremisser

Med utgangspunkt i foreliggende delplans kunnskapsgrunnlag, arealplanen for Longyearbyen og innspill fra oppstartmøtet er sentral tematikk forankret som utredningsbehov i fastsatt planprogram. Temaene er utredet og lagt til grunn for løsninger i planforslaget. Kap 6 omhandler utkvittering av planprogrammets tematiske utredningskrav.

6.0 UTREDNINGSTEMAER I FASTSATT PLANPROGRAM.

Planprogrammet ble fastsatt 21.11.2017. Planprogrammet beskriver en rekke overordnede sentrale byutviklingstemaer som forventes belyst i planprosessen og hensyntatt i det konkrete planforslaget. I nedenforstående tabellen er disse forholdene tematisk beskrevet og vurdert opp mot planforslaget. Avbøtende tiltak, sikre forhold i bestemmelser og avdekkete forhold i delutredninger er beskrevet.

6.1 Planprogrammets utredningstemaer - tabell

6.1.1 Naturmiljø og landskap	Tematikken anses som tilstrekkelig utredet basert på foreliggende kunnskap referert og brukt i planens ROS-analyse. Det henvises til planens vedlagte ROS-analyse samt kap 5.6-5.8 i planbeskrivelsen. Det er ikke avdekket behov for særskilte utredningsbehov eller avbøtende tiltak tilknyttet tematikken. Det visuelle forholdet til landskapet er behandlet i punkt 6.1.9 Planforslaget vurderes til ikke å ha negative konsekvenser for naturmiljø og landskap
6.1.2 Kulturminner og kulturmiljø	Planområdet grenser til og medtar noe av hensynssonen avsatt i arealplanen for Longyearbyen. Bestemmelsene i arealplanen samt avgrensingen av hensynssonen er videreført og dermed sikret i planforslaget. Tiltaket som ligger til grunn for planforslaget vil ikke medføre en forringelse av kulturminnene tilknyttet taubanen og traseen. Bebyggelsen avsluttes mot hensynssonen. Lesbarheten til trassen som landemerke og kulturminne opprettholdes og styrkes i og med endefasaden på planlagt bebyggelse understreker siktlinjen fra veg 500 og vestover langs hensynssonen. Planforslaget vurderes til å hensynta og understreke lesbarheten til både kulturmiljøet avsatt i arealplanen og tilhørende kulturminnene representert ved konstruksjoner tilknyttet gruvedriften og banen.
6.1.3 Byggegrunn og naturfare	Tematikken anses som tilstrekkelig utredet. Avklarende møter med Longyearbyen Lokalstyre samt planens vedlagte relevante delutredninger tilknyttet grunnforhold, forurenset grunn, skred- og flomfare samt overvannshåndtering har behandlet tematikken og oppfølgende avbøtende tiltak i planens bestemmelser og plankart sikrer overnevnte utredninger konklusjoner og anbefalinger. Pågående arbeid med flomsikring i regi av NVE sikrer forholdene påpekt i arealplanen med påfølgende faresone. Konklusjonene i kunnskapsgrunnlaget, foreliggende og nylig utredet, i kombinasjon med planens bestemmelser i forhold til dokumentasjon ved

	<p>byggesak sikrer at planforslaget ikke vil utgjøre en risiko i forhold til tematikken.</p> <p>Planforslaget vurderes til å ha hensyntatt de naturgitte forholdene innenfor planområdet og gjort de nødvendige undersøkelser for å berede eiendommene som sikker og god byggegrunn.</p>
<p>6.1.4 Adkomst, trafikk og transport</p>	<p>Planforslaget viderefører vegføring fra arealplanen innenfor veg 500 og veg 501. Forbedringer og oppgraderinger langs disse veiene, relevant for planforslaget, er sikret i planens rekkefølgebestemmelser.</p> <p>Planforslagets adkomst fra veg 501 til byggeområdene og ny bebyggelse er i tråd med arealplanen og planlagt i bakkant av byggeområdene parallelt med veg 500.</p> <p>Areal avsatt til samferdsel representerer en økning vestover mot elva i forhold til arealbruk avsatt i arealplanen. Dette er forhold som er avklart med Longyearbyen lokalstyre underveis i prosessen og er en konsekvens av nødvendig areal til parkering og vegbredder. Det er i tillegg planlagt en felles adkomst veg mellom byggeområdene med avkjørsel fra overnevnte nye veg.</p> <p>Utforming, opparbeiding og trafikksikringstiltak er sikret i planens reguleringsbestemmelser i form av dokumentasjons- og godkjennelseskrav samt planens rekkefølgekrav.</p> <p>Planforslaget vurderes til å løse egenskapte behov for nye trafikale løsninger.</p> <p>Planforslaget sikrer videre en opparbeiding i trafikksikrende tiltak samt en betydelig oppgradering av kvaliteter for myketrafikanter langs veg 500 og brukerne av bebyggelsen som ligger til grunn for planforslaget.</p>
<p>6.1.5 Barn og unges interesser</p>	<p>Planprogrammet påpeker at det ikke er avdekket særskilte krav til tematikken.</p> <p>Arealplanens krav tilknyttet lekeplasser, og trafikksikrende tiltak er videreført i planforslaget.</p> <p>Lekeplass tilknyttet en fremtidig utvikling av byggeområdet, BKB, med boliger i konvensjonell forstand er vist som sentralt tun innenfor byggeområdet.</p> <p>Endelig utvikling av byggeområdet vil konkretisere disse forholdene og dette er igjen sikret gjennom planens bestemmelser og rekkefølgekrav.</p> <p>Det er foreslått trafikksikrende tiltak i nytt vegkryss. Det er videre planlagt og sikret opparbeiding av kobling mellom byggeområdene og gangveg langs veg 500 for myke trafikanter.</p>

	<p>Planforslaget vurderes til å dekke barn og unges interesser på et overordnet nivå tilknyttet trafiksikrende tiltak og generelle kvaliteter tilknyttet planens offentlig tilgjengelige ubebygde områder. Konkrete tiltak tilknyttet barn og unges interesser innenfor byggeområde BKB er sikret i planes bestemmelser.</p>
<p>6.1.6 Sentrumsutvikling</p>	<p>Planforslaget legger opp til sentrumsbebyggelse i den forstand at det er planlagt en forholdsvis høy utnyttelse. Bebyggelsen forholder seg til veg 500 og vil på den måten strukturelt sett representere en utvidelse av sentrum i tråd med overordnede planer.</p> <p>Det er regulert inn nærings- og publikumsrettede formål innenfor byggeområdene. I stor grad er dette konkretisert til hotell og overnattingsfunksjoner med tilhørende publikumsrettede fasiliteter. Studentboliger og dermed tettheten av bybrukere vil ytterligere forankre utviklingen som sentrumsutvikling.</p> <p>Nærings- og publikumsrettede funksjoner innenfor byggeområdene er sikret lokalisering på gateplan mot og langs veg 500, i tråd med overordnede planer og strategier. Bebyggelsens tilkobling til veg 500 i form av dekker og skjermete uteplasser styrker denne sammenhengen.</p> <p>Planforslaget vurderer til å være ne berikelse for sentrumsutviklingen i Longyearbyen. Foreslått utvikling er høyt utnyttet kombinasjonsbyggeri inneholdende fastboende, turister og studenter. Bebyggelsen bygger på sentrums øvrige bebyggelsesstruktur og representerer dermed en utvidelse av dagens sentrum inneholdende store mengder bybrukere.</p>
<p>6.1.7 Samfunnssikkerhet og beredskap</p>	<p>Det er i forbindelse med planarbeidet blitt utarbeidet ROS-analyse samt delutredninger til knyttet sentrale relevante temaer. Det er videre ført dialog med relevante enheter i Longyearbyen Lokalstyre.</p> <p>Det konkluderes med at temaet er tilstrekkelig belyst gjennom planmaterialet og gjennomføring og sikring avbøtende tiltak er sikret gjennom planens bestemmelser, dokumentasjons- og godkjennelseskrav ved byggesak samt planens rekkefølgekrav.</p> <p>ROS-analyse og tematiske delutredninger ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet og relevante forhold er beskrevet i planbeskrivelsens kap 7 og 8</p>

	<p>Planforslaget vurderes til ikke å representere en risiko for samfunnssikkerhet og beredskap.</p>
<p>6.1.8 Teknisk infrastruktur (vann, avløp, overvann og fjernvarme mm)</p>	<p>Det er viet stor oppmerksomhet til tematikken i utarbeidelse av planforslaget og ikke minst i tiltakene som ligger til grunn for planforslaget. Plankartet og bestemmelsene sikrer opparbeidelse og tilgang i forbindelse med vedlikehold.</p> <p>Det er utført delutredninger innenfor sentral tematikk som VA-systemer med fokus på overvannshåndtering i særlig grad. Hensynssoner i plankartet med tilhørende bestemmelser samt dokumentasjons- og godkjennelseskrav ved byggesak sikrer forholdene.</p> <p>Planforslaget vurderes til å være tilstrekkelig utredet og sikret gjennom dokumentasjonskrav og bestemmelser til å dekke behov på egen bebyggelse, sikre tilgang til offentlig infrastruktur og ikke påføre infrastrukturnettet ulemper.</p>
<p>6.1.9 Landskapsvirkning og estetikk</p>	<p>Det er i planprosessen vært viet mye tid og ressurser til å dokumentere tiltakene som ligger til grunn for planforslaget.</p> <p>Studentboligene, byggeområde B/N, er planlagt vesentlig mer detaljert og er dermed lettere å vurdere enn bebyggelsen i tilstøtende byggeområde, BKB.</p> <p>Kapittel 8 i planbeskrivelsen inneholder en byforms- og typologianalyse av tiltakene slik de nå foreligger ved innsendelse av planforslaget. Det er konkludert med at utviklingen av planområdet til sentrumsnære funksjoner og bymessig typologier representerer en tydelig endring fra dagens situasjon. Det forutsettes dog i arealplanen allerede.</p> <p>Analysen i kap 8 og beskrivelsen i kap 7 viser hvordan særlig studentbebyggelsen forholder seg til omgivelsene på et overordnet landskapsnivå via bymessige sammenhenger til den konkrete utformingen av selve bebyggelsen.</p> <p>Planforslagets valg av bebyggelsesstruktur og bygningstypologi på særlig byggeområde B/N vurderes til å representere ny bebyggelse av høy kvalitet tilpasset Longyearbyens eksisterende logikk og primære byformelementer. Bebyggelsens takform henspiller på det omkransende fjellandskapet.</p>

6.2 Planprogrammets utredningstemaer - oppsummering.

Alle overordnede temaer i det fastsatte planprogrammet er belyst i planforslaget. Avdekkete funn og eller innkommet kunnskap om temaene er sikret løst eller fulgt opp i planens juridiske materiale.

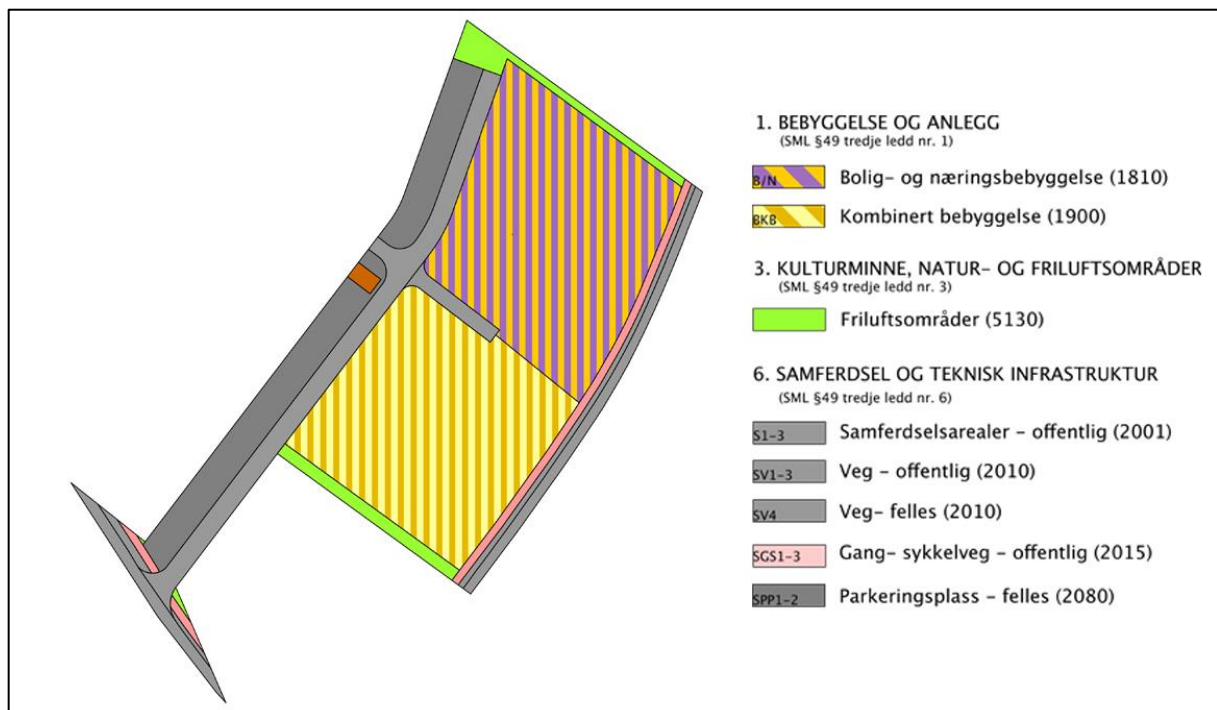
Videre er de overordnede temaene løst og ivaretatt i tiltakene som ligger til grunn for planforslaget. Der hvor det har vært relevant og mulig.

7.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

7.1 Formål

Følgende formål reguleres:

- **Byggeområder, om nødvendig med nærmere angivelse av hva slags bebyggelse. (SML. § 49 3.ledd nr. 1)**
 - 1804 Bolig- og næringsbebyggelse – (B/N)
 - 1510 Energianlegg (BE)
 - 1900 Kombinert bebyggelse - (BKB)
- **Kulturminne, natur- og friluftsområder, hver for seg eller i kombinasjon. (SML. § 49 3.ledd nr. 3)**
 - 5130 Friluftsområder
- **Veier, flyplasser, havner, taubaner, høyspentledninger og andre viktige ledd i kommunikasjonssystemet (SML. § 49 3.ledd nr. 6)**
 - 2001 Samferdselsanlegg – offentlig (S1-3)
 - 2010 Veg – offentlig (SV1-3)
 - 2010 Veg – felles (SV4)
 - 2015 Gang- sykkelveg – offentlig (SGS1-3)
 - 2080 Parkeringsplass – felles (SPP1-2)



III 7.1 Arealbruk i planforslaget.

7.2 Arealbruk

Reguleringsformål	Areal
Byggeområder BKB, B/N og BE	13 915m ²
Samferdselsarealer	7 079 m ²
Friområder, grønnstruktur	940 m ²
Total arealbruk i planforslaget (planens størrelse)	21 934m²



III 7.2. Volumskisse fra sør-øst som viser de to byggeområdene i bymessig kontekst.

7.3 Bebyggelse og funksjon B/N

Innenfor byggeområdet er det planlagt inntil 240 studenthybler og minimum 400 m² næringsarealer. Bebyggelsen er overordnet planlagt som to langsgående lameller med varierte byggehøyder i form av oppbrutt taklandskap.

Bebyggelsens utforming

Bygningsvolumenes typologiske konsept tar hensyn til den urbane- og naturgitte konteksten byggene er plassert i.

Med bakgrunn i dette skaleres bygningsvolumene mot veg 500 gradvis ned fra en overordnet formgivende hovedstruktur til en mer oppbrutt bygningsmasse sett fra gateplan.

Oppdelingen av bygningsvolumene skjer på 3 nivåer der hvert nivå tar hensyn til kontekster knyttet til lokalisering og eksisterende bebyggelsesstrukturer, den naturlige omgivelsen, prosjektets visuelle og arkitektoniske kvaliteter.

Nivå 1 – den urbane grunnstrukturen:

Konseptet tar utgangspunkt i at det introduseres 2 knekk/ retningsendringer i den lineære grunnformen. Dette synliggjør byggets indre organisering i 3 fløyer, forkorter den visuelle lengderetningen, og tilpasser volumet den eksisterende bebyggelsen på motsatt side av vei 500. Oppdelingen forsterkes ytterligere med hjelp av utstikkende volum som bryter den horisontale utforming. Utstikkende volum er anordnet i kombinasjon med store vindusfelt med hensikt om å

forsterke en vertikal oppdeling i tillegg til å skape en god visuell kommunikasjon mellom omgivelsen og studentboligens fellesarealer.

Nivå 2 – byggets kontekst i forhold til dens naturlige omgivelse:

En ytterligere oppdeling av bygningsvolumet oppnås ved hjelp av taklandskapet.

Taklandskapet utformes med oppløste saltak og differensierte høyder/ takvinkler som tar utgangspunkt i fjellformasjonene i området. I tillegg følger taklandskapet terrengsituasjonen og trappes ned en hel etasje mot nord. Med et slikt grep bidrar taket som «fjerde» fasade på en positiv måte til en identitetsskapende, stedstilpasset og karakteristisk utforming. Konseptet underordner seg kulturhuset som nærmeste viktige nabobygg ved at bebyggelsen mot nord er hold lavere.



Ill 7.3. Volumskisse fra øst som viser fasadene og tilkoblingen mot veg 500.

Nivå 3 – Fasadeutforming

Fasadekonseptet forsterker oppdeling av bygget slik at det ikke fremstår som et massivt langt volum.

Dette gjøres ved at volumene som trekkes ut er utformet annerledes enn resten av fasaden. De store uttrukket volumene rommer studentboligens fellesarealer med store glassfelt i fasaden som understreker en visuell kommunikasjon med byen. Videre er utforming av fasadene på gateplan mot veg 500 sikret som åpne og publikumsrettede i planens bestemmelser. Fasader ønskes utformet med tre-kledning, evt. i kombinasjon med andre materialer. Det vektlegges et moderne stedstilpasset uttrykk med utgangspunkt i fargenormen for Longyearbyen.

7.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser B/N

Et viktig element i prosjektet er gangforbindelsene over rørgatene og utearealene som knytter hotell og studentboliger med gang- og sykkelveien langs vei 500.

Byggets sørlige knekk danner en motbevegelse til kurvaturen i vei 500, og gir en utvidet plass-situasjon i tilknytning til kafé/næringsarealer. Utearealene tilpasses sin arktiske kontekst, med lune og solrike soner møblert med benker og bål plass.

Arealene mellom lamellene vil dekke behovet for bilparkeringsplasser samt mer privatiserte soner i form av felles utearealer for beboerne.



III 7.4. Utsnitt utomhusplan.

7.5 Bebyggelse og funksjon BKB

Innenfor byggeområdet er det planlagt primært boligbebyggelse, men i kombinasjon med nærings- og publikumsrettede formål. Det foreligger planer for hotell og overnattingsfunksjoner.

Bebyggelsen er planlagt som blokker i tundannelse på inntil 3 etasjer med muligheter for en inntrukken 4 etasje på deler av bebyggelsen. Næringsformål vil bli lokalisert på gateplan mot veg 500.

Det foreligger ikke noe konkret prosjekt for byggeområdet BKB. Svalbard Utbygging AS, som har tomteleieavtale på tomten, starter nå opp et prosjekt og ønsker primært å utvikle område til boligformål. For å sikre nødvendig fleksibilitet i videre utvikling av tomten, er området avsatt til kombinert formål. Illustrasjonsmaterialet viser en «tun-bebyggelse» på tomten og dette ønskes videreført inn i et konkret boligprosjekt.

7.6 Uteoppholdsarealer og lekeplasser BKB

Lekeplassareal er planlagt løst på tunet mellom bebyggelsen. Private utearealer løses i forbindelse med den enkelte leilighet. Det er muligheter for felles utearealer på takterrasser, med adkomstmulighet via inntrukket 4 etasje.

Det er lagt vekt på å etablere en skjermet lekeplass sentralt i området og sikre nødvendig kvaliteter og areal til lek. Minimumskrav til lekeareal i bestemmelsene er vurdert med bakgrunn i tilsvarende sentrumsprosjekter på fastlandet (ligger her typisk fra 8 til 25 kvm pr. bolig), hvor vi her ligger i det øvre sjiktet. Størrelse på lekeareal i bestemmelsene for er vurdert utfra sannsynlig sambruk i område, samt fokus på å sikre nødvendig kvalitet fremfor kvantitet på lekeplass.

7.7 Sol skyggeanalyser

Det er gjennomført sol-skyggeanalyser med særlig vekt på lekeplass innenfor BKB. Sol-skyggeanalysene ligger vedlagt planmaterialet. Analysene viser at bebyggelse nylig oppført og under oppføring tilgrensende planområdet og BKB, ved vår- og høstjevndøgn lager lange slagskygger nordover gjennom hele planområdet. Det er en markant bedring av solforholdene tidlig i april på tidlig ettermiddag, kl 15.00-1600. Dette forholdet bedrer seg betraktelig utover sommer og tidlig høst før det rundt 1-15 september igjen går tilbake til markant skyggelegging. Bestemmelsene for BKB sier følgende: *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.*

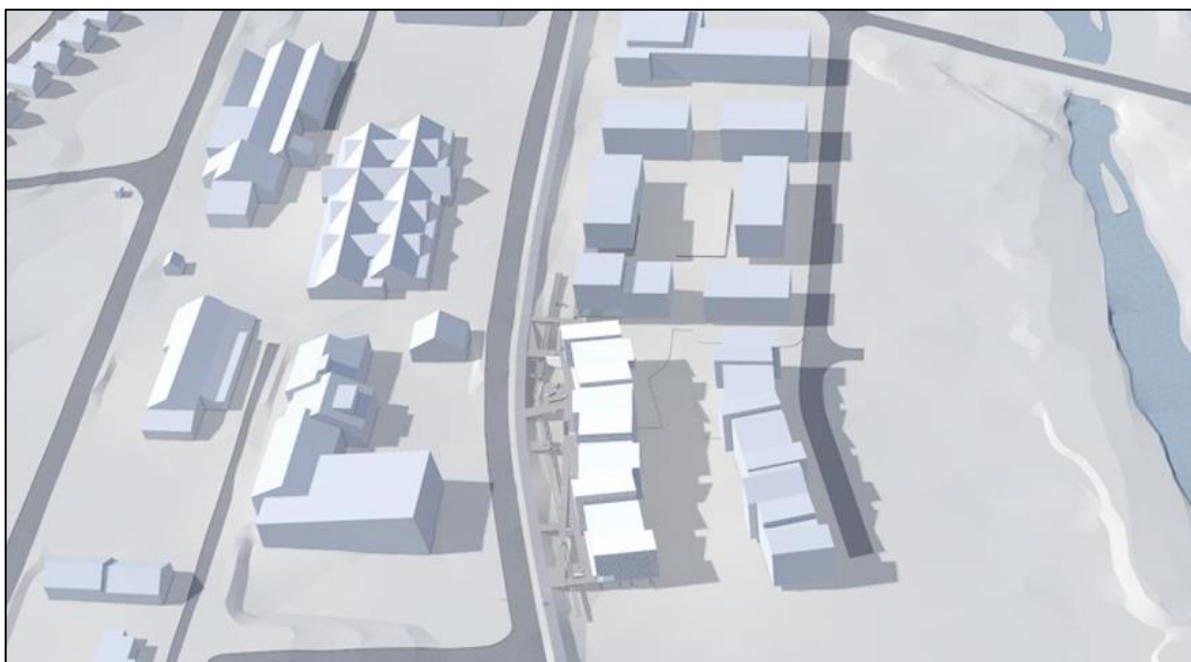
Med bakgrunn i sol-sog skyggeanalysene vil dette være mulig å oppnå etter realisering av ny bebyggelse innenfor planområdet.

7.8 Trafikale løsninger.

I tråd med arealplanen for Longyearbyen foreslås det anleggelse av ny adkomstvei fra veg 503 lengts vest i planområdet og langs begge byggeområdene. Mellom byggeområdene er det planlagt en felles adkomstveg.

Ny adkomstveg fra veg 503 er regulert som samleveg etter vegnormen på Svalbard med vegsnitt som anbefalt i denne. Samlet bredde på vegbane, skulder og grøft er satt til 7,5 meter. Skulder og grøft inngår i beregnet buffersone på 3 meter mellom kjørebane kant og parkering for skuter.

Parkering for scooter er planlagt anlagt på vestsiden av ny adkomstveg i stor sette hele lengden, kun avbrutt av areal avsatt til trafoanlegg for teknisk infrastruktur. Det er videre satt krav til opparbeiding av plattinger for sommeroppbevaring av scootere innenfor parkeringsarealet.



Ill 7.5. Volumskisse fra nord som viser planlagt bebyggelse.

Bilparkering løses innenfor de enkelte byggeområdene. Det er et overskudd av bilparkeringsplasser på eiendommen for studentboligene, disse er tiltenkt benyttet for boligbebyggelsen på BKB.

I avsatt siktlinje mellom byggeområdene er det planlagt anlagt en adkomst for myke trafikanter fra veg 500 gjennom planområdet og ut i friarealer på vestsiden.

7.9 Teknisk Infrastruktur

Planforslaget har tatt høyde for overvannsløsning som er vurdert å fungere tilfredsstillende. Dette i form av hensynssone i plankartet. Endelig overvannsløsning vil bli avklart mellom forslagstiller og lokalstyret i tiden planen er på offentlig høring og vedlegges planforslaget til og endelig vedtak. Overvannshåndteringen er ytterligere sikret som dokumentasjonskrav ved byggesak se § 7.1

Det er avsatt hensynssoner for tilkobling til eksisterende og opparbeiding av ny teknisk infrastruktur i tilknytning til de respektive byggeområdene.

Det er forventet at de kommende byggesakene vil avklare endelig løsning.

Forholdene fordrer i henhold til bestemmelsene en godkjenning av tekniske planer ved Longyearbyen Lokalstyre.

7.10 Overvannsløsninger og pingoer (dannelse av ishauger)

Det er i planprosessen i forbindelse med utredninger av grunnforhold og overvannshåndtering avdekket soner med pingoer som potensialet vil kunne medføre en problematisk tilknyttet bruk av utearealene. Registrerte pingoer fra vinteren 2018 er markert på planens vedlagte utomhusplan og er hensyntatt i dennes organisering av uterommene.

I uttalelse fra Rambøll tilknyttet disse heter det følgende:

«Først er det viktig å påpeke at vi ikke kan si noe eksakt om ishaugene som var på plassen i vinter, mhp kommende vintere. De kan dannes på samme sted og i lik høyde/størrelse, men det må også antas at de kan endre seg både i plassering og størrelse. Endering/påvirkning av vannveiene oppstrøms tomta, samt pelling som perforerer grunnen vil kunne påvirke situasjonen. Det samme gjelder om det blir en tørr eller våt, kald eller varm vinter»

Forholdene vil følges opp i forbindelse med dokumentasjon og ytterligere undersøkelser ved og under byggesak. Forholdene er sikret som dokumentasjonskrav i forbindelse med tekniske planer.

7.11 Snødeponering og renovasjon

Utomhusplanen indikerer noen områder for mulig snødeponering. Det er valgt å ikke regulere inn snødeponier. Dette planlegges løst i samarbeid med relevant fagpersonell i Longyearbyen Lokalstyre og forankres i tekniske planer ved byggesak.

Renovasjonsløsninger vil også følge av avklaringer i byggesak. Det er ikke avdekket potensiale for konflikt med å tilpasse seg rådende normer for renovasjonsløsning i Longyearbyen.

7.12 Rekkefølge og vilkår

Det er gitt følgende rekkefølgekrav i planens bestemmelser:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Teknisk infrastruktur VVA og overvann

Før brukstillatelse kan gis for nybygg må det foreligge brukstillatelse for tekniske anlegg, inkl. adkomst og vannforsyning for brannvesenet.

Før rammetillatelse kan gis skal tekniske planer for overvannshåndtering være godkjent av Lokalstyret.

Krav til utomhusanlegg

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg må uteanlegg være opparbeidet i samsvar med godkjent dokumentasjon og utomhusplan.

Felles leke-/oppholdsområde skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan (jf. § 2.1) før det kan gis brukstillatelse for nye boliger.

Rekkefølgekrav til byggeområder

Før det kan gis brukstillatelse for nye bygg innenfor det enkelte felt skal tilhørende fellesanlegg og uteområder være opparbeidet, eller sikret opparbeidet.

Felt / byggeområde	Tilhørende fellesanlegg og uteområder som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet
BKB	SPP2, SV3-4
B/N	SPP1, SV3-4

Forsinket ferdigstillelse

Longyearbyen lokalstyre kan etter begrunnet søknad gi utsettelse av krav til ferdigstillelse av uteområder og fellesanlegg med inntil et år dersom klimaforhold/årstid, og/eller begrensning gitt av permafrost mht. bearbeiding og sikring av jordsmonn tilsier dette.

8.0 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

8.1 Overordnede planer. Arealplan for Svalbard 2016-2026

Planforslaget er i tråd med arealplanen for Svalbard.

8.2 Temaplan for ferdsel og opplevelser

Det er lite føringer og forhold i temaplanen som direkte innvirker på planforslaget. Overordnet representerer sentrumsutvidelsen også et bymessig rammeverk som igjen kan muliggjøre målsetningene i temaplanen.

Planforslaget knytter seg konkret til Temaplan for ferdsel og opplevelser særlig i form av opparbeidelser tilknyttet offentlig tilgjengelige arealer. Planforslaget sikrer opparbeiding av sterkt forbedrede trafikkforhold for myke trafikanter lang og over veg 500. Bebyggelsen innenfor B/N underordner seg og understreker betydningen av hensynssonen ved taubanen. Næringsarealene og adkomstløsningene fra veg 500 og inn i planområdet samt siktaksen etablert mellom byggeområdene er alle arenaer hvor ideene og visjonene fra Temaplanen kan bli realisert og forankret.

8.3 Eksisterende bebyggelse/nærområdet - konsekvensanalyse.

Etter pkt 2.9 i fastsatt planprogram er det utført en konsekvensanalyse av bebyggelsen i forhold til fjernvirkning, nærvirkning og som nytt element i byromsdannelsen i Longyearbyen. Planprogrammets pkt 2.9:

«2.9 Landskapsvirkning og estetikk

Utfordring og utredningsbehov:

Tiltaket som ligger til grunn for planforslaget er på inntil 5 etasjer. Dette er bebyggelse i den øvre størrelsesorden i umiddelbar nærhet til planområdet. Illustrasjonsprosjekt og tiltak som ligger til grunn for delplan vil bli vurdert og dokumentert opp mot tematikken i planbeskrivelsen.

Kunnskapsgrunnlag:

Illustrasjonsprosjektet dokumentert og vurdert som bygget.

Bruk av kunnskapsgrunnlag:

Vurderingene og dokumentasjonen fra planbeskrivelsen legges til grunn for endelig tiltak og oppfølging i planens øvrige juridiske materiale.

Premisser for konsekvensanalysen.

Til grunn for planforslaget ligger et funksjons- og arealprogram fra forslagstiller som beskriver samskipnadens behov for areal til studenthybler med tilhørende fasiliteter.

I tillegg til studentboligprogrammet er det stilt krav om et offentlighetsprogram i form av næring eller annen relevant offentlig tilgjengelig funksjon i deler av prosjektets gateplan.

Dette er rammene som ligger til grunn for planforslaget, er beskrevet i planinitiativ samt forankret i vedtatt planprogram og ytterligere bearbeidet gjennom dialog med lokalstyret på Svalbard.

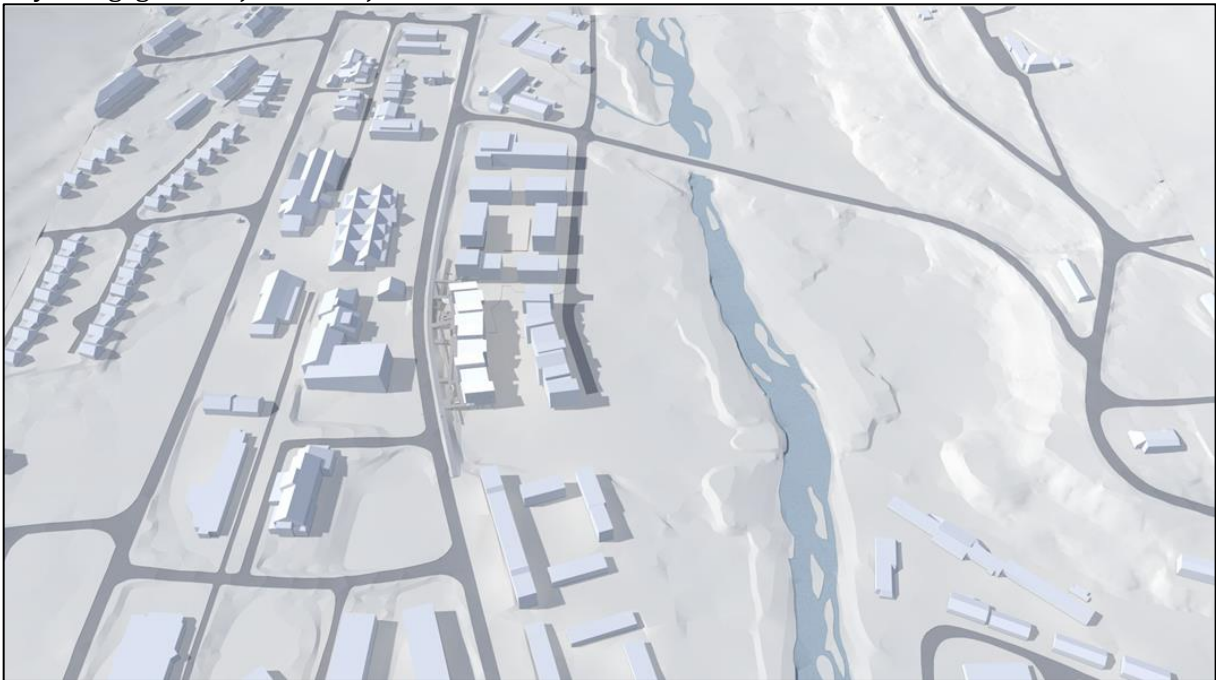
Forslagstiller har innledningsvis, i forkant av vedtatt planprogram fått utarbeidet to konsepter for utbygging av programmet på tomten. Det ene konseptet har vist en sammensatt bygningsstruktur med rektangulære volumer av ulik høyde. Volumene var vist med en høyde fra 3 til 5 etasjer og flate tak. Det andre konseptet danner en lineær bebyggelsesstruktur som er organisert parallelt med vei 500. Sistnevnte ble valgt å gå videre med. Dette etter signaler fra

Lokalstyret og vurderinger fra NAS. I etterkant med overstående bakteppe har det vært avholdt arkitektkonkurranse, der konseptet som man nå ligger til grunn for planforslaget ble valgt.

Med utgangspunkt i dette er konsekvensene av tiltaket på et byform-nivå blitt vurdert, som beskrevet i planprogrammet. Det er ikke utarbeidet alternativsanalyser med annen lokalisering. Det er i forkant av planprosessen vurdert lokaliseringalternativer for NAS sitt utbyggingsbehov. Det er i samarbeid med Lokalstyret avklart at eiendommen i Elvedalen er egnet og ønskelig for utvikling av behovet for nye studentboliger på Svalbard.

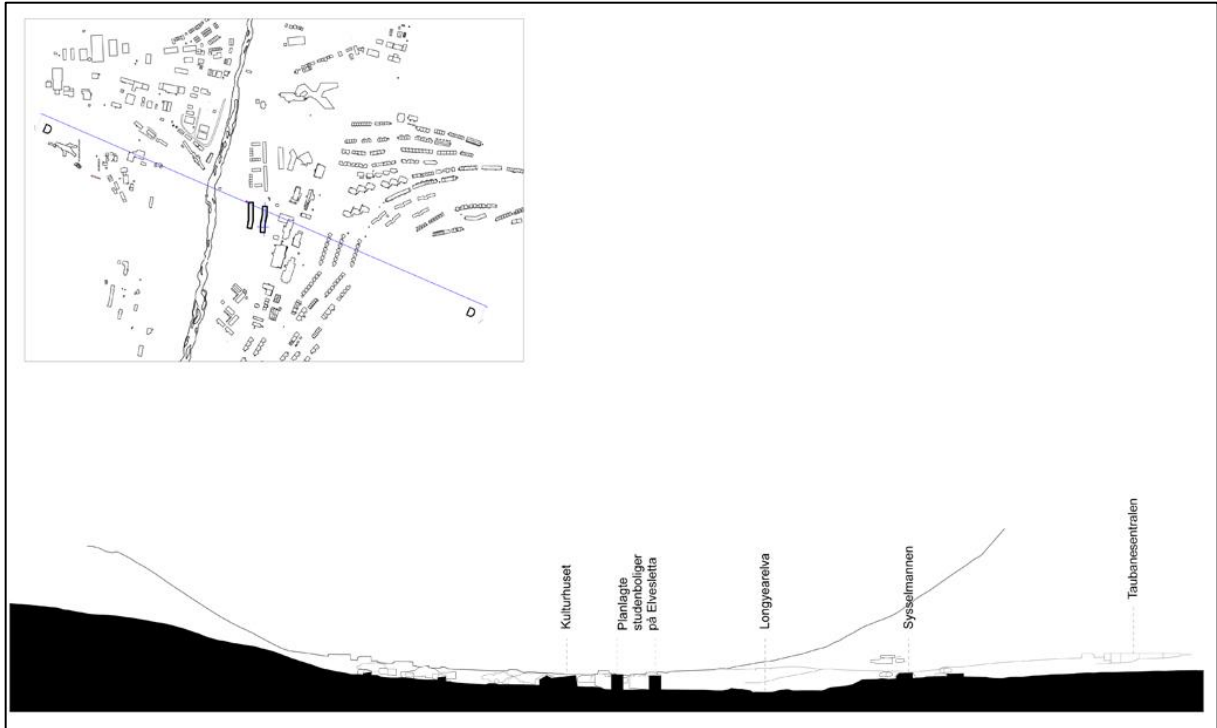
Fjernvirkning og overordnet bebyggelsesstruktur.

Overordnet er denne delen av Longyearbyen organisert og bebygget langs primære strukturerende elementer i nord-vest - syd-øst retning. Dette i form av lineære trafikale årer og elven. Bebyggelsen og de nevnte strukturerende elementer ligger i dalbunnen mellom store og høye langsgående fjellformasjoner.



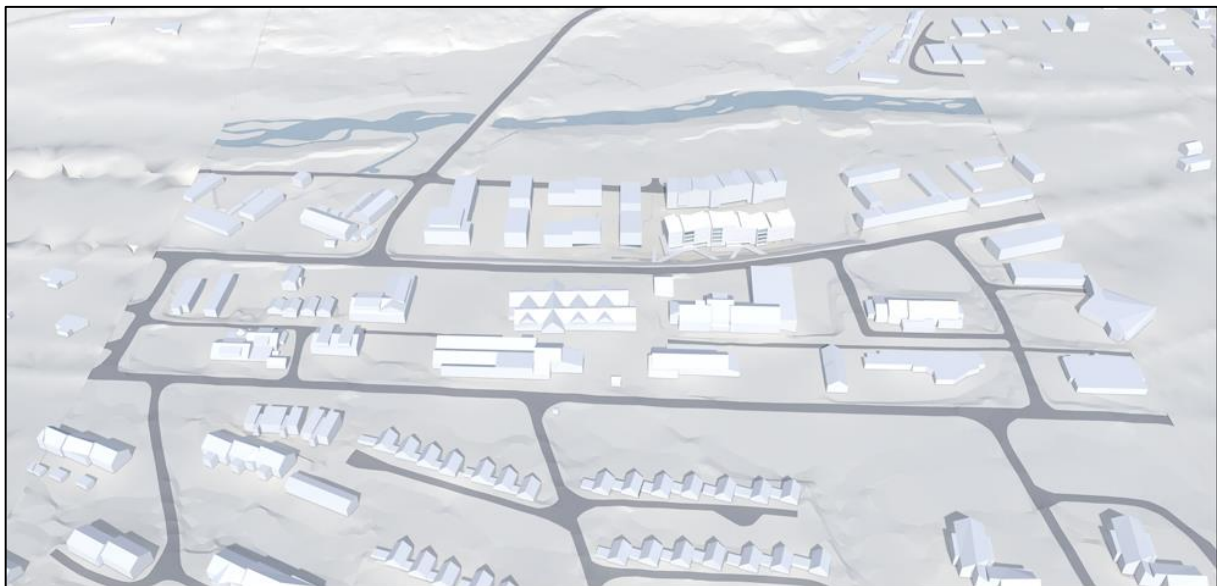
III 8.1 Fugleperspektiv fra nord som viser foreslått bebyggelsesstruktur i sammenheng med langsgående trafikale årer og tilhørende eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsesstrukturen underordner seg de langsgående trafikale årene og er i stor grad lokalisert langs og med henvendelse mot veiene. Bebyggelsen er heterogene typer med ulik utforming, ulik henvendelse til byrommene som dannes mot trafikale årer. Det er videre ulike interne byrom innenfor de enkelte eiendommene som skapes av langsgående hovedårer med tverrgående underordnete trafikkårer. Hver enkelt bygningstypologi er i stor grad utformet i forhold til de behov den enkelte funksjonen eller funksjoner den inneholder, plassromdannelser internt eller ut mot hovedårene er likeledes sterkt knyttet til funksjonalitet tilknyttet bruk eller behov som f.eks. bil- eller særlig scooterparkering. Byggehøyder er varierende mellom 2-4 etasjer med ulike takformer.

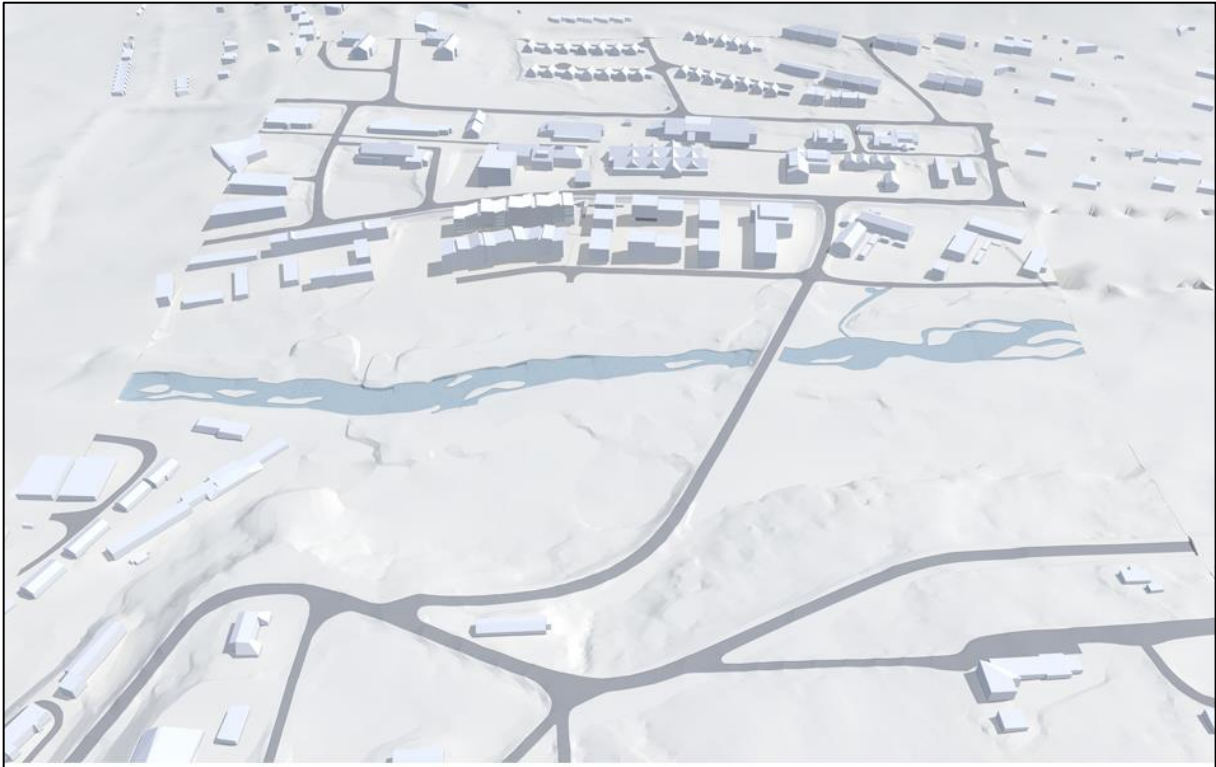


III 8.2 Overordnet tverrsnitt gjennom Longyearbyen med sentral bebyggelse vist i sammenheng med studentboligene.

Tiltaket og foreslått bebyggelse fra NAS, som igjen ligger til grunn for planforslaget, underordner seg den samme logikken som beskrevet over. Bebyggelsen består av to langsgående lameller mellom 3 og 4 etasjer med et taklandskap bestående av differensierte høyder og vinkler som igjen deler opp bebyggelsen visuelt. Innvendige arealer som vil oppstå som konsekvens av taklandskapet vil i enkelte deler av bebyggelsen kunne utnyttes som tekniske rom og dermed bli til en integrert del i bygningsvolumene. For å motvirke byggenes langstrakte form trekkes enkelte volumer ut av fasaden slik at byggene får en tydelig vertikal oppdeling. Vindusarealene i de utkragede volum skal være størst mulig med tanke på å skape en god visuell kommunikasjon mellom byen og studentenes fellesfunksjoner i disse arealene.



III 8.3 Foreslått bebyggelse og eksisterende byvev vist i fugleperspektiv fra øst.



III 8.4 Foreslått bebyggelse og eksisterende byvev vist i fugleperspektiv fra vest.

Oppsummert representerer bebyggelsen i planforslaget en økning og utvidelse av det som vil kunne oppfattes som den tette sentrumsbebyggelsen i Longyearbyen. Foreslått bebyggelse bryter lite med rådende bebyggelsesstruktur. Lamellen mot sentralt trafikkeareal vil få en bymessig henvendelse på gateplan. Arealet mellom vei 500 og bygningen skal opparbeides med gang og sykkelakser som knytter gangarealet langs vei 500 og bygningens publikumsrettete funksjoner sammen. Området skal opparbeides med sammenhengende arealer og funksjoner som inviterer til aktivitet og opphold langs bebyggelsens fasade. Henvendelse vil understrekes ytterligere gjennom fysisk tilkobling til gangareal langs veg 500.

Foreslått bebyggelse er stort sett høyere enn mye av den omkringliggende bebyggelsen. Høydeforskjellen er dog ikke større enn at den i et fjernvirkningsperspektiv vil fremstå som dominerende og dermed skille seg ut som «høyhus».

Ved utforming av bebyggelsen er det i særlig grad lagt vekt på kriterier som identitet, beliggenhet, lokal byggeskikk, klimatiske forhold, visuell kontakt, forhold til omgivelsen, og funksjonalitet. Rammene har resultert i to klare bygningsvolum med en variert og oppdelt utforming.

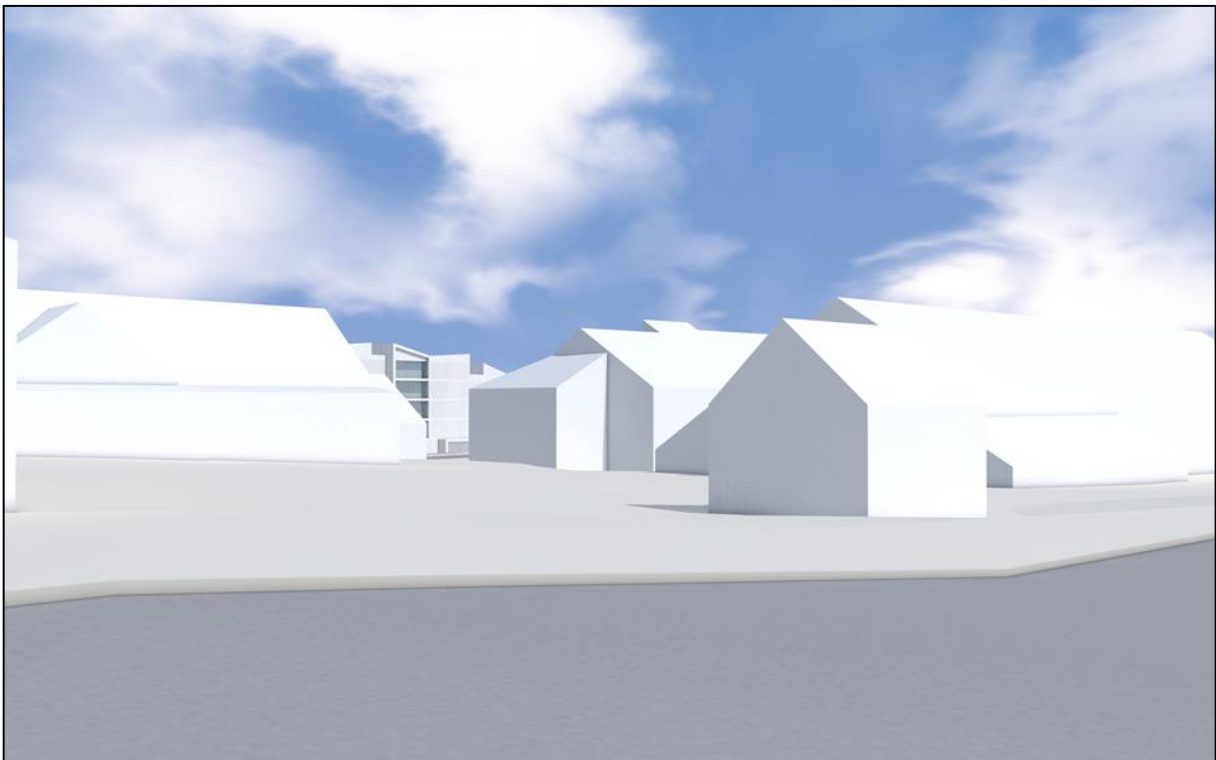
Taklandskapet kan leses som fjellformasjoner så vel som fortsettelsen av et variert taklandskap av den eksisterende sentrumsbebyggelse, mens de utkragede volum understreker henvendelsen mot den eksisterende sentrumsbebyggelse og forsterker den visuelle kommunikasjon med byen. Med dette skapes en harmonisk form, der proporsjonene på hvert av de tre volumene er i større grad tilpasset den eksisterende bebyggelsen.

I det den søndre delen av bygget nærmest vei 500 trekkes bebyggelsen noen tilbake oppstår en motbevegelse til svingen veien gjør ved siktaksen. Denne motbevegelsen åpner for en utvidet plass-situasjon mellom veien og den delen av bygget. Hensikten med dette er å tilrettelegge for en utvidet plass/offentlig rom som er egnet til opphold og publikumsrettete aktiviteter i front av bygget.

Videre oppnår man den visuelle effekten av at bygget fremstår som kortere og mer oppdelt sett fra vei 500 nord for bygget.

Nærvirkning, byform og byromsdannelser

Foreslått bebyggelse vil ligge på en tidligere ubebygget parsell mellom veg 500 og elva. Tomtene med planlagt ny bebyggelse og nylig oppført bebyggelse må sies å være deler av en planlagt og ønsket sentrumsutvidelse østover. Mot planlagt bebyggelse på andre siden av veien ligger kulturhuset og lenger opp er det visuell kontakt med blant annet Longyearbyen Lokalstyrets lokaler. Mellom overnevnte eksisterende bebyggelse er det i dag en tverrgående trafikal åre, veg 225, for myke trafikanter og mellomrommet må hevdes å utgjøre et byrom mellom hovedferdselsåren, veg 200 og veg 500 og dermed dagens avslutning på den «tettbebygde» sentrumsdannelsen langs veg 200.

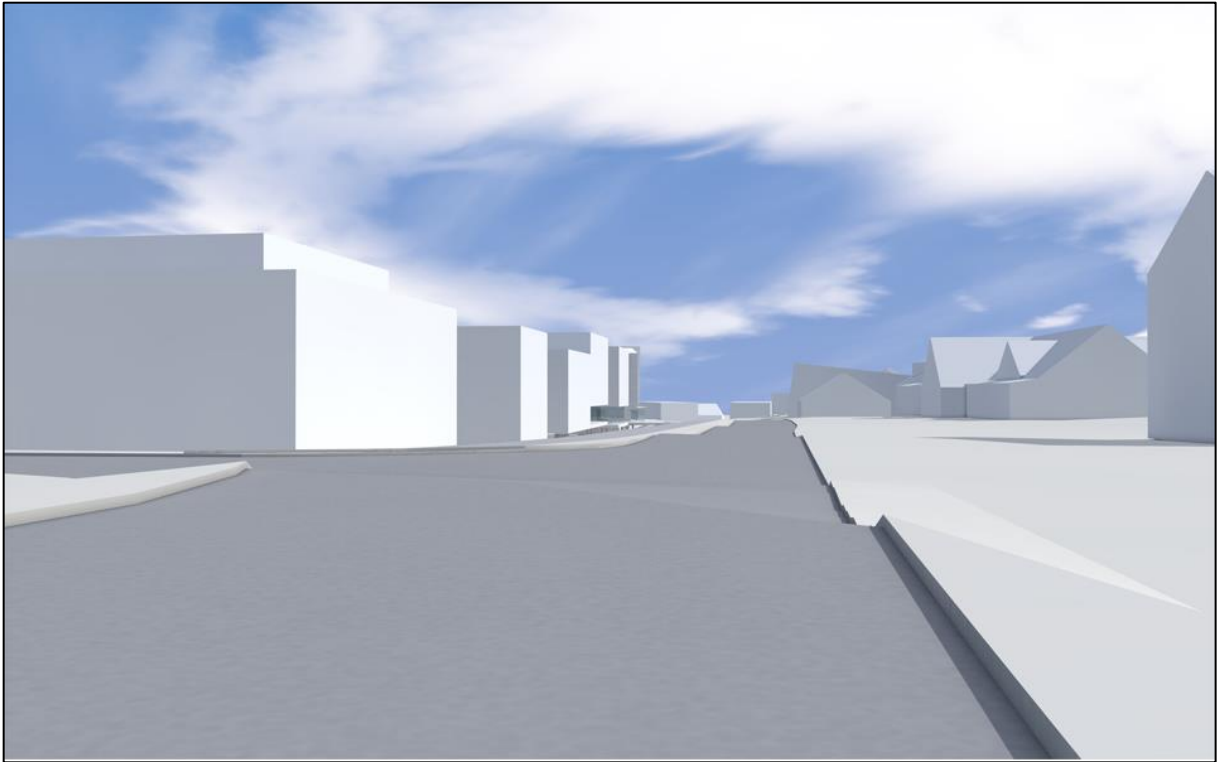


III 8.5 Foreslått bebyggelse sett fra veg 200 og gjennom byrommet dannet av veg 225

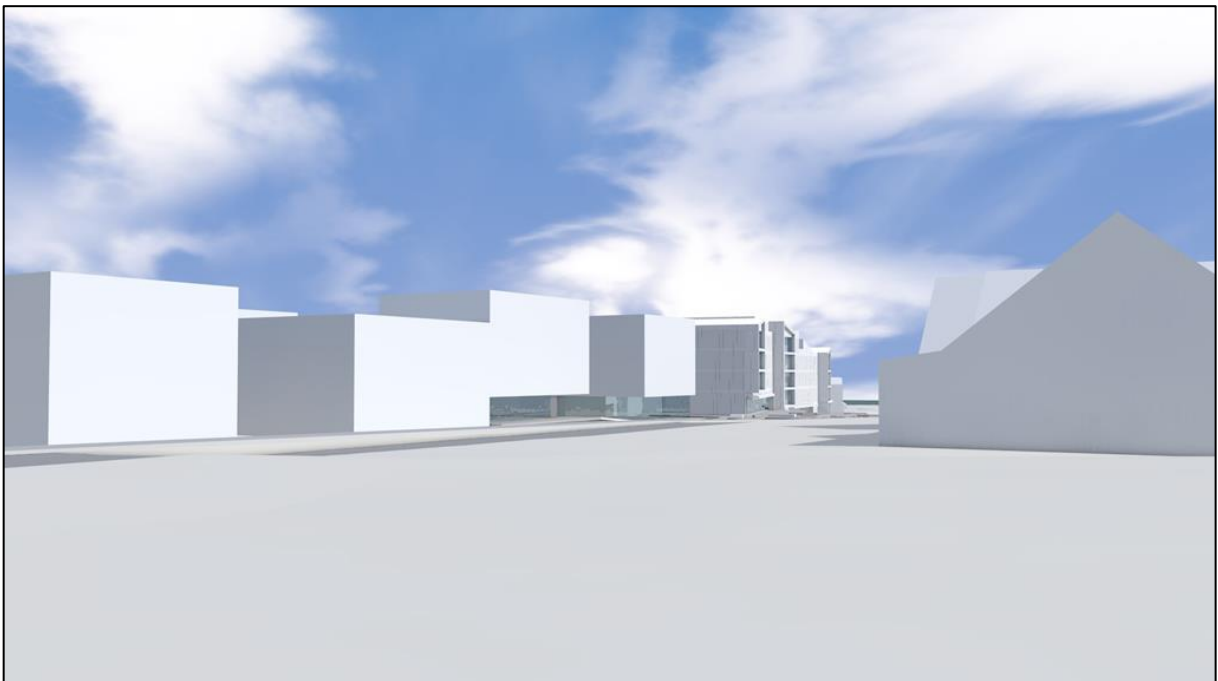


III 8.6 Foreslått bebyggelse sett fra byrommet i tverrveg 225.

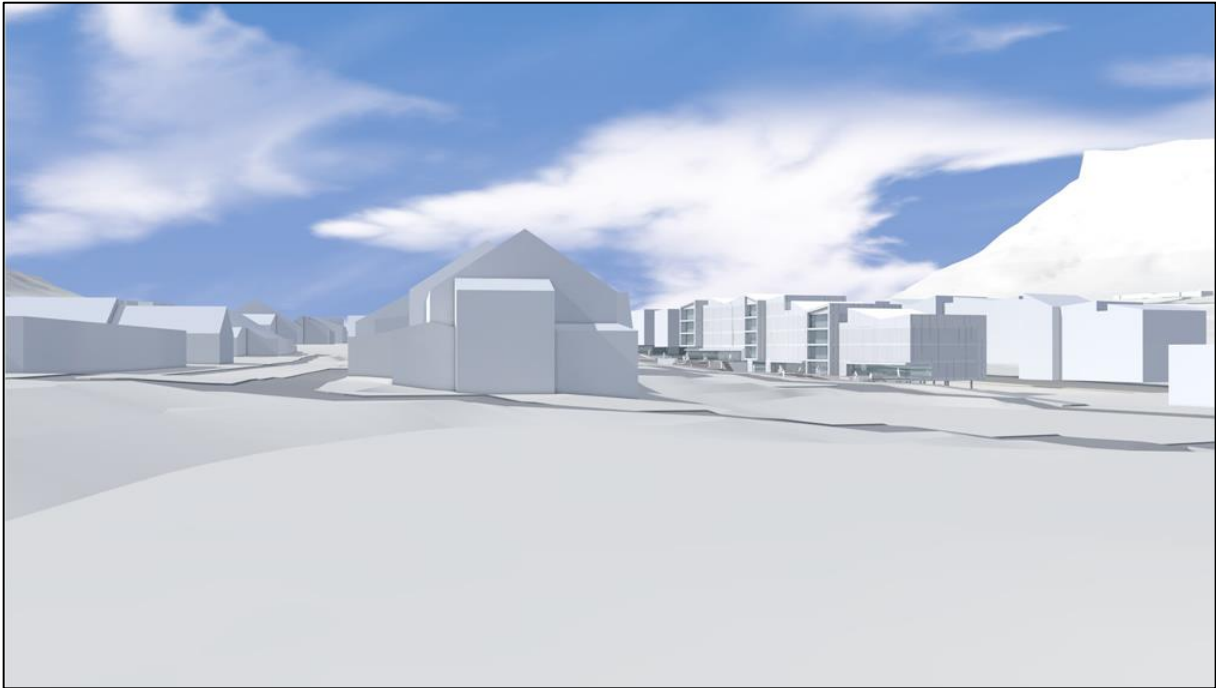
Studentboligene med tilhørende offentlige funksjoner vil være synlige fra veg 200 og gjennom byrommet i veg 226. Illustrasjonene viser sekvenser fra veg 200 og veien gjennom veg 225. Koblingen mellom nevnte byrom og siktakse vestover forbi taubanen og opp mot fjelltoppene er også ivaretatt på begge sider av planlagt bebyggelse. Foreslått bebyggelse vil med sin utforming og ikke minst sine funksjoner være et målpunkt og en bymessig destinasjon fra eksisterende «tett by» til den nye yttergrensen på det som vil oppleves som del av sentrum. Illustrasjonene under viser sekvenser langs veg 500 fra nord og fra sør. Studentboligene er vist som detaljert utbyggingsforslag og foreløpig planlagt bebyggelse på nabetomt er vist som volumer på 4 og 5 etasjer.



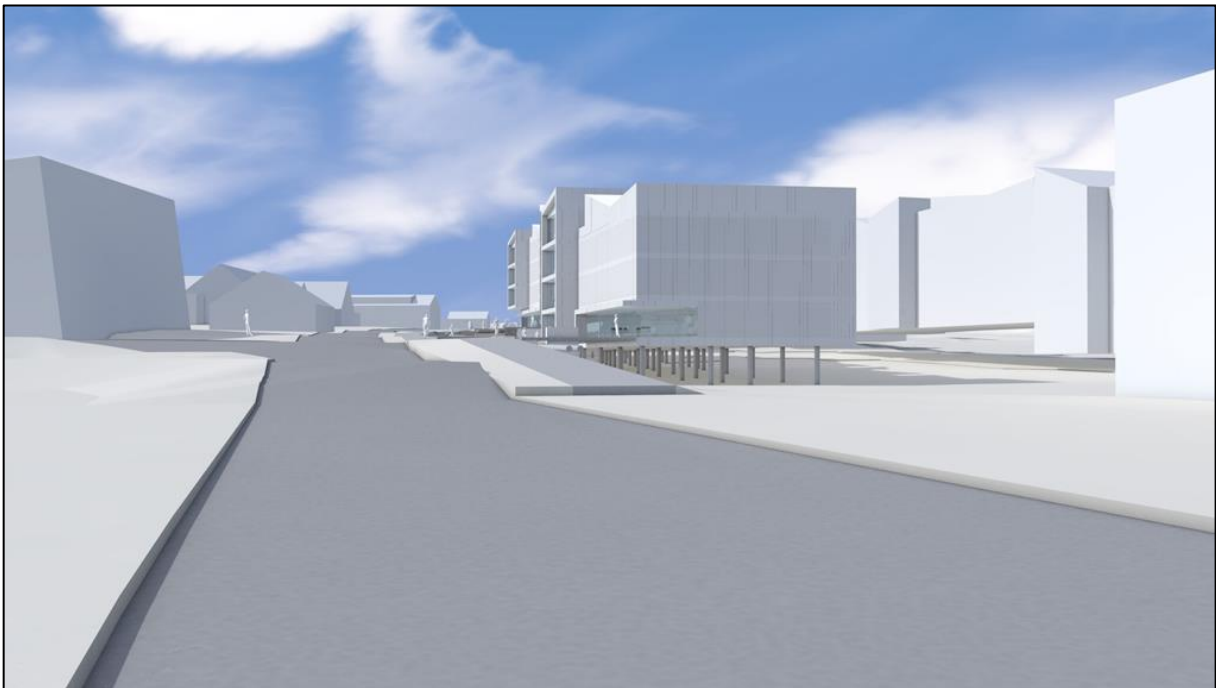
III 8.7 Sekvens 1, fra sør og nedover veg 500



III 8.8 Sekvens 2, fra sør og nedover veg 500

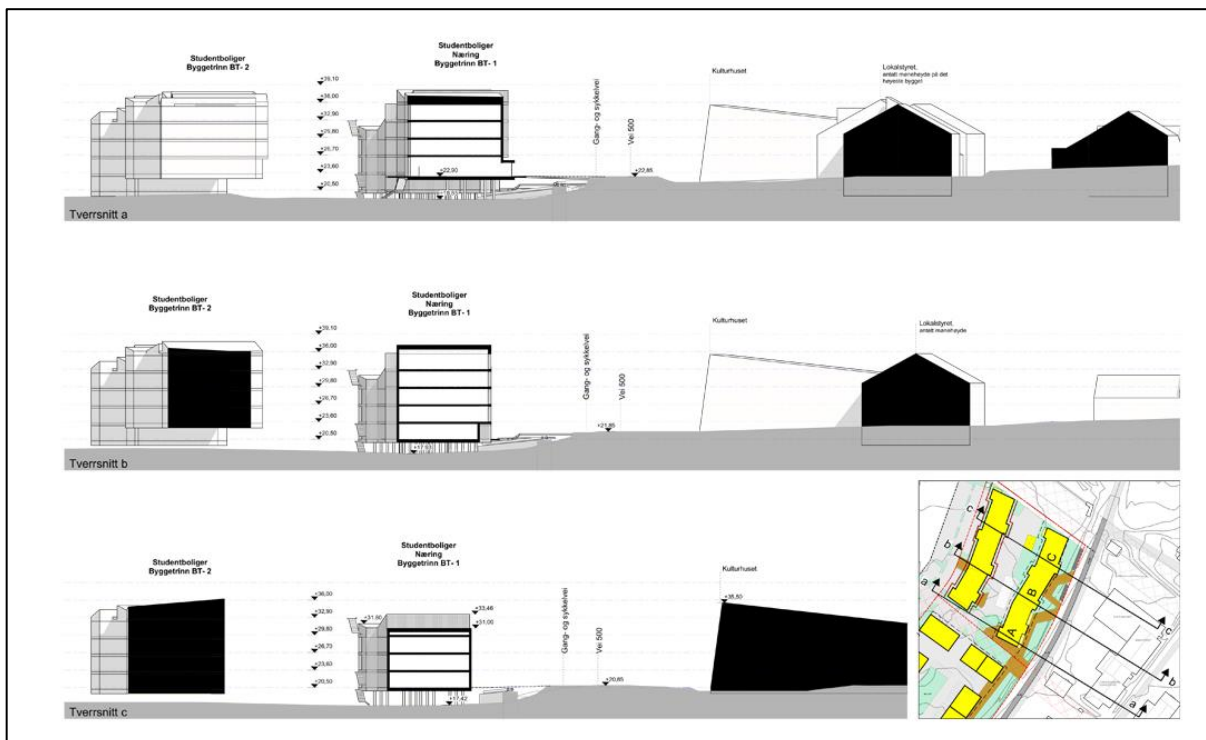


III 8.9 Sekvens 3 fra nord og oppover veg 500



III 8.10 Sekvens 4 fra nord og oppover veg 500

Sekvensene viser påvirkningene og endringen langs veg 500. Planlagt bebyggelse underordner seg den rådende logikken i tilgrensende områder, men har en høyde som gjør bebyggelsen markant. Bebyggelsen fremstår likefullt ikke som ruvende da avbøtende tiltak som avstand fra veg, tilpasninger i fasadelivet, takformer og tilkoblingen til veg 500 og tilhørende fortau er tilpasset foreliggende skisseprosjekt.



III 8.11 Sekvensielle tverrsnitt gjennom ny og eksisterende bebyggelse langs veg 500.

Oppsummering og sammenstilling av konsekvenser

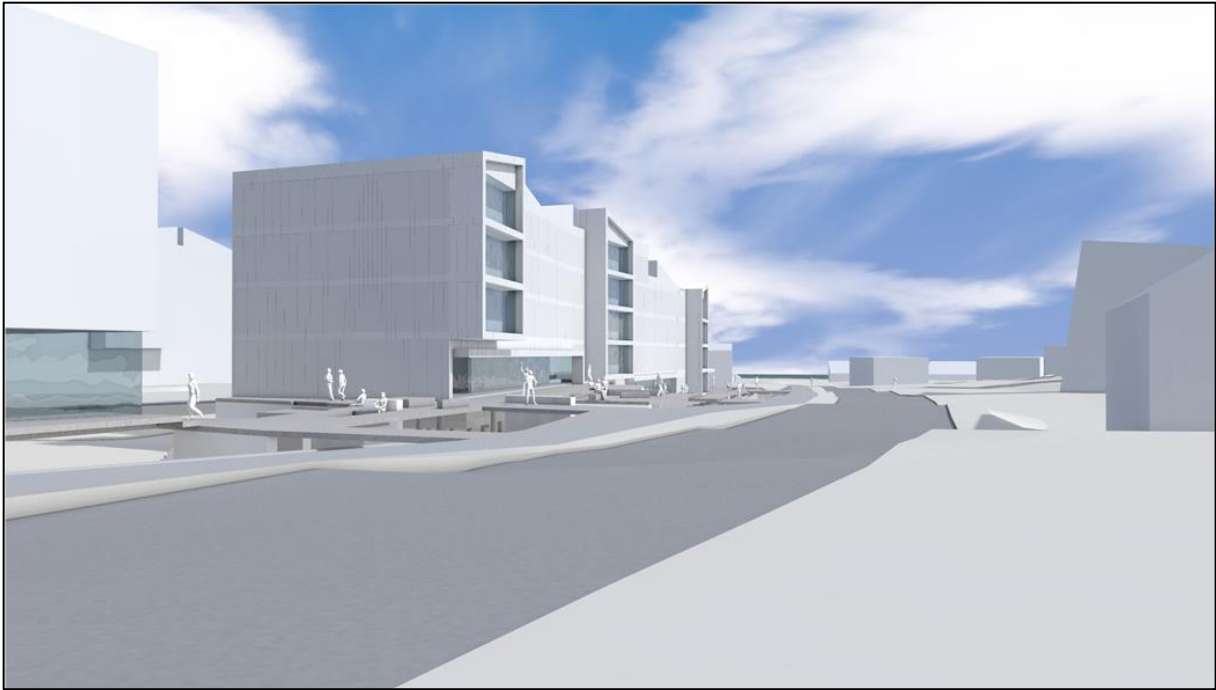
Foreslått bebyggelse inneholdende studentboliger og tilhørende offentlige funksjoner på gateplan underordner seg den rådende logikken i sentrums bystruktur. Bebyggelsen er plassert langs veg 500. Fasaden henvender seg og knytter seg til vegen gjennom både funksjoner og utforming. Bakre lamell danner et felles og mer privatisert rom for beboernes behov. Planforslaget representerer en konkretisering av de føringene som ligger i arealplanen og er således i tråd med denne. Elvesletta vil ved realisering av planen inngå som en naturlig utvidelse av dagens sentrumsbebyggelse. Sentrumsutvidelsen vil ytterligere understreke tverrvæg 226 sin mulighet for å være et sammenhengende byrom fra veg 200 gjennom kvartalene med Kulturhuset og Lokalstyrets lokaler. Ny foreslått bebyggelse vil være et fondmotiv sammen med overordnede siktakser på begge sider av bebyggelsen ut og oppover i fjellside.



III 8.12 Oversiktsperspektiv fra øst som viser de nye sammenhengene ved realisering av planforslaget.

Studentboligene representerer likefullt en omfattende endring av planområdet og ikke minst er bebyggelsen relativt sett en stor bygningsmasse i Longyearbyen. På nærvirkningsnivå, særlig i forhold til kulturhuset, som har en lavere gesimshøyde enn deler av studentboligene er det gjort avbøtende tiltak for at disse to skal spille sammen med hverandre og omgivelsene rundt. Bebyggelsen ligger litt inntrukket fra veien og høydeforskjellen på taklandskapet til studentboligene og kulturhuset vil ikke oppfattes og oppleves som negativ. Plasseringen langsetter veg 500 med bevisste oppbrytninger i fasaden og med varierende taklandskap fremstår som romdannende mot kulturhuset som således treffer 90 grader på veien og ny bebyggelse.

Oppsummert viser analysen et nytt markant bygg i utvidelsen av Longyearbyen sentrum som på tross av sin størrelse ikke fremstår som hverken ruvende eller monoton, men heller spiller sammen med eksisterende sentrale bygg og som med sin størrelse og markante utforming og offentlige funksjon og karakter danner nye byrom og vil kunne representere en bymessig destinasjon i Longyearbyen sentrum.



Ill 8.13 Perspektiv fra sør og nedover veg 500.



Ill 8.14 Perspektiv fra nord og oppover veg 500.

8.4 Tilstøtende planarbeider.

Det er ingen tilstøtende planarbeider som påvirkes av planforslaget.

8.5 Veg og trafikkforhold

Planforslaget sikrer god og trygg adkomst fra tilstøtende veier for kjørende og myke trafikanter. Vegkryss er sikret med frisiktlinjer og frisiktsoner. Det er flere adkomstmuligheter til byggeområdene for myke trafikanter fra oppgraderte gangmuligheter langs veg 500 og inn i området.

Planforslaget sikrer videre avbøtende og trafikkforbedrende tiltak utenfor plangrensen tilknyttet planforslaget gjennom krav til opparbeiding av fotgjengerovergang over veg 500, hjemlet og avsatt til Arealplanen for Longyearbyen.

Støy fra biltrafikk er vurdert til ikke å være av en slik art at avbøtende tiltak synes nødvendige. Dette er blant annet begrunnet i lav forventet transportbruk med privatbil i tilknytning til studentboligene.

Støy fra skutertrafikk er vurdert med bakgrunn i SINTEF rapport, planlegging av snøskuterløyper, 2017.

Rapporten konkluderer med følgende anbefalinger tilknyttet avstander og eventuelle avbøtende tiltak tilknyttet skutertraseer mv.

Minimumsavstand [meter] til støyfølsomt område/bebyggelse

Situasjon	Generell, L _{5AF} 60 dB		Lav, L _{5AF} 40 dB	
	Type A	Type B	Type A	Type B
Fartsgrense 70 km/t, ingen skjerming	40	50	125	165
Fartsgrense 70 km/t, ingen skjerming, høyt mottak	50	65	160	210
Bratt bakke >12 %	45	45	155	155
Bratt bakke >12 %, høyt mottak	60	60	195	195
Fartsgrense 70 km/t, 50 cm skjerm	25	35	85	105
Fartsgrense 70 km/t, 50 cm skjerm, høyt mottak	30	40	110	135
Bratt bakke >12%, 50 cm skjerm	35	35	100	100
Bratt bakke >12%, 50 cm skjerm, høyt mottak	40	40	130	130

Skutertraseen vil være ned mot elveleiet og vil i dermed være i anbefalt avstand fra bebyggelsen. Det antas videre at det i skutersesongen vil være tilstrekkelige snømengder rundt traseer og parkering til at definisjonen på 50cm støyskjerm dekkes inn.

Skuterparkering og dermed avgangs og adkomstpunkter for skutertrafikk vil være nærmere bebyggelse enn tabellen anbefaler. Farten vil dog være lavere, men det påregnes likefullt noe støy fra parkeringsplassene. Dette vurderes til å være akseptabelt og det påregnes av selve kjøringen inn og ut vil dempes av overnevnte snødemping og forventet snømengde i buffersonen mellom kjørevegen for bil og skuterparkeringen.

8.6 Grønnstruktur og biologisk mangfold

Planforslaget har ingen avdekket negativ innvirkning på forholdene.

8.7 Flomfare

Planområdet er ikke lenger forbundet med flomfare grunnet sikringstiltak. Godkjente tekniske planer ved byggesaker på bakgrunn av planens vedlagte utredninger vil ytterligere sikre at nye tiltak og bebyggelse innenfor planområdet ikke medfører flomfare.

8.8 Oppsummering (Avveining av virkninger)

Planforslaget er i tråd med arealplanen for Longyearbyen og representerer en ønsket utvidelse av sentrum med bymessige funksjoner i samspill med boliger. Studentboligene i Longyearbyen vil med dette plasseres innenfor rassikkert område og tilstedeværelsen av studenter nærmere bykjerne anses som positiv for overnevnte sentrumsutvikling.

Planforslaget vil medføre endringer i bybildet. Dette anses som en naturlig konsekvens av arealbruken i gjeldende overordnet plan.
Det anføres at planforslagets positive konsekvenser overskrider eventuelle negative konsekvenser.