

Vedlegg 1.

Boligpotensiale. Arealplan for
Longyearbyen planområde 2016 – 2026.

Innhold

Innledning:.....	3
Boligpotensiale.	4
Gjennomført utbygging 2017 og 2018:.....	4
Pågående utbyggingsprosjekter, antatt ferdig 2019	5
Bebyggbare områder i henhold til Arealplan, antatt ferdigstillelse 2020-2021:.....	5
Bebyggbare områder i henhold til Arealplan, ferdigstillelse etter 2021:	6
Boligpotensiale oppsummert:.....	6
Omtale av de enkelte områdene:.....	8
Områder uten krav om delplan:.....	8
Delplan sentrum:.....	11
Områder med krav om delplan:.....	12

Innledning:

Dette notatet redegjør kort for boligpotensiale i vedtatt arealplan, relatert til antatt utbyggingstakt og boligfordeling. Deler av potensialet er allerede oppfylt eller er underveis til å bli oppfylt, dette er likevel tatt med for å få et helhetlig bilde.

Det er store usikkerheter knyttet til både antall og tidsperspektiv, særlig lenger ut i planperioden. Potensiale som forventes utbygd etter 2021 er derfor samlet uten nærmere tidsangivelse.

Dette notatet er vedlegg til Longyearbyen lokalstyres Boligutredning 2019.

Boligpotensiale.

Arealplanen har et stort boligpotensiale, gitt at alle områder kan utnyttes effektivt. Oppfyllelse av hele potensialet er imidlertid sterkt knyttet til noen sentrale avhengigheter.

Avhengighetene samsvarer med de strategiske valgene i arealplanen:

- Fortetting innenfor eksisterende boligområder.
- Realisering av delplan for Hotellneset, med påfølgende transformasjon av de sentrumsnære områdene i sjøområdet.

Skiftende vilje eller vilkår for disse avhengighetene kan gjøre stort utslag på både antall boliger og på tidsperspektivet. Dette er bedre omtalt senere i notatet.

Vi vet i dag at delplan for Hotellneset tidligst blir vedtatt i 2020. Alle områder som er avhengig av Hotellneset er derfor lagt sent i planperioden.

Ved beregning av boligpotensiale er det lagt til grunn en overordnet vurdering av de enkelte byggeområdene. Der ikke annet er oppgitt er det tatt høyde for en miks av boligtyper, med vekt på familieboliger. Med bakgrunn i ønske om en effektiv arealbruk, er det ikke beregnet plass til eneboliger.

Bygningstopologiene på Elvesletta syd er brukt som en referanse. Tettheten er her i overkant av 5 boliger pr. daa.

Gjennomført utbygging 2017 og 2018:

Tabellene under viser bebyggelse tatt i bruk (midlertidig og/eller permanent brukstillatelse) i løpet av 2017 og 2018.

2017:

Område:	Antall boenheter:	Type boliger:		
		Mindre boliger:	Tre-roms:	Fire-roms eller større:
Elvesletta sør, område B3 (blokk H)	9		6	3
Totalt:	9		6	3

2018:

Område:	Antall boenheter:	Type boliger:		
		Mindre boliger:	Tre-roms :	Fire-roms eller større:
Elvesletta sør, område B3 (bygg I)	9		9	
Gruvedalen, område B14 (bygg A, B, C)	30			30
Totalt:	39		9	30

Pågående utbyggingsprosjekter, antatt ferdig 2019

Tabellen under viser utbyggingsprosjekter vi pr. januar 2019 antar blir tatt i bruk i løpet av året. Det kan være mindre prosjekter i tillegg.

2019:

Område:	Antall boenheter:	Type boliger :		
		Mindre boliger:	Tre-roms:	Fire-roms eller større:
Elvesletta midtre, område B/F/N6.	30	6	24	
Gruvedalen, område B14 (bygg F).	10		8	2
Gruvedalen, område B15 (bygg D og E).	20		16	4
Elvesletta sør, område B3 (bygg J?)	12			12
Sentrum, område BS9*	4	4		
Totalt:	76	10	48	18

*: BS9 er noe usikker i forhold til fremdrift.

Bebyggbare områder i henhold til Arealplan, antatt ferdigstillelse 2020-2021:

Tabellen under viser utbyggingsprosjekter vi pr. januar 2019 antar blir tatt i bruk i løpet av 2020 og 2021. Det kan være mindre prosjekter i tillegg.

2020 – 2021:

Område:	Antall boenheter:	Type boliger :		
		Mindre boliger:	Tre-roms:	Fire-roms eller større:
2020:				
Elvesletta midtre, området B/FN5.*	Minimum 40 (anslag)	10	15	15
Sentrum, område BS6	4	4		
2021:				
Lia, område B5 (Spisshusa):	7			7
Totalt:	51	14	15	21

*: Antall og fordeling foreløpig uavklart. Kan bli flere og annen fordeling.

Bebyggbare områder i henhold til Arealplan, ferdigstilling etter 2021:

Tabellen under viser områder som vi pr. januar 2019 ikke kjenner til at det foreligger utbyggingsplaner, eller hvor det foreligger avhengigheter som tilsier realisering sent i planperioden.

Fra 2021:

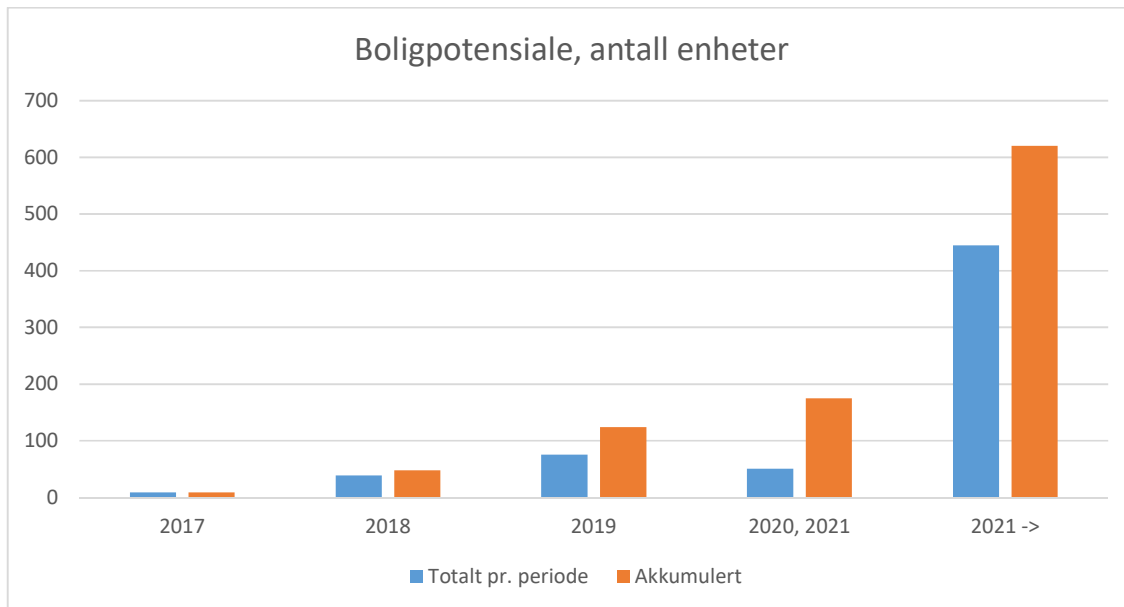
Område:	Antall boenheter:	Type boliger :		
		Mindre boliger:	Tre-roms:	Fire-roms eller større:
Sjøområdet naustområdene.	60	60		
Sjøområdet, område B/N15.	6	6		
Sentrum, område BS16.	8	8		
Sjøområdet, område B/F/N2:	15	15		
Sjøområdet, område B/F/N3:	50	5	20	25
Sjøområdet, område B/F/N4:	65	10	25	30
Sjøområdet, område B/N19:	8	8		
Sjøskrenten, område B/N5:	35	5	15	15
Sentrum sør, område B4:	50 ^{*1}	10	20	20
Melkeveien, område B6:	56		28	28
Gruvedalen, område B12:	60 ^{*2}		30	30
Skjæringa, område B/N20:	4		2	2
Sjøskrenten, område B/N2:	10	10		
Elvesletta sør, område B3 (resten av området)	18		9	9
Totalt:	445	137	149	159

*1: 65 nye minus 15 eksisterende familieboliger.

*2: Har 54 hybler i dag. Ikke fratrasket potensialet ved transformasjon til familieboliger.

Boligpotensiale oppsummert:

	2017	2018	2019	2020, 2021	2021 ->
Totalt pr. periode	9	39	76	51	445
Akkumulert	9	48	124	175	620



Figur 1: Boligpotensiale - 2017 til etter 2021.

Som vi ser gir arealplanen et stort boligpotensiale. Som beskrevet over er det imidlertid ulike usikkerheter og avhengigheter knyttet til realisering og omfang av de ulike områdene. Dette gjør at hovedtyngden av potensialet utløses sent i perioden og/eller overføres til neste planperiode.

Pr januar 2019 er det avklart at totalt 184 boliger er utgått, revet eller planlagt revet siden 2015. Dette inkluderer da boliger som ble direkte berørt av ras, boliger som må rives som følge av sikringstiltakene/nye beregninger for ras og det gamle sykehuset som har utgått av bruk av andre årsaker. I 2015 og 2016 ble det kun ferdigstilt til sammen 11 boliger. Med den antatte utviklingen vil altså dette tapet ikke være dekket inn før tidligst 2021.

Omtale av de enkelte områdene:

Områder uten krav om delplan:

Elvesletta sør, område B3:



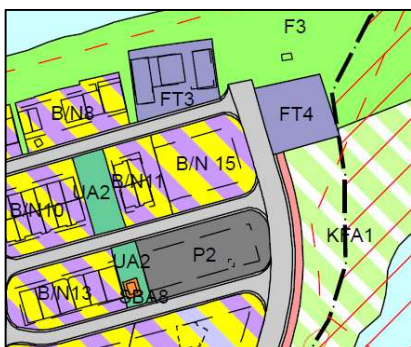
Eier /tomteleier:	LNS Spitsbergen
Areal:	Ca. 5,5 daa. Avsatt til bolig.
Eksisterende bebyggelse:	Ingen eksisterende bebyggelse.
Boligpotensiale:	Delvis utbygd. Gjenværende potensiale etter pågående utbygging tilsvarer ca. 18 leiligheter. Tidligere skisser fra utbygger viser 4- og 5 roms leiligheter.
Usikkerheter:	Realisering er avhengig av sikring av Vannledningsdalen.
Innflyttingsår:	Tidligst i 2022.

Sjøområdet, naustområdene:



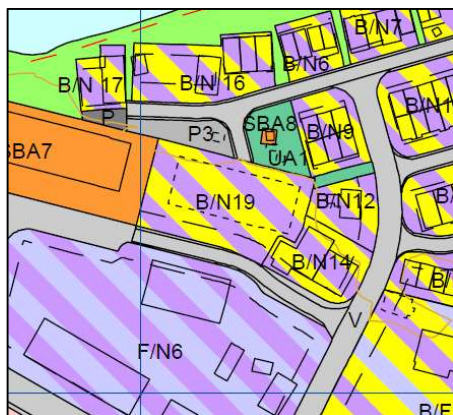
Eier /tomteleier:	Flere private
Areal:	Varierende størrelse. Avsatt til kombinert bolig og næring. Kan utnyttes til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Naust og fritidsboliger.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale 60 enheter. Plassering gjør at familieboliger ikke er aktuelt. Trolig mindre boenheter.
Usikkerheter:	Varierende og usikre incentiver for transformasjon til bolig kan redusere eller eliminere omfanget. Krav om at alle i samme rekke bygges om samtidig. Tyngende rekkefølgekrav. Usikkerhet knyttet til forurensning i grunn.
Innflyttingsår:	Etter 2021, grunnet usikkerhet til om området blir realisert og i hvilket omfang.

Sjøområdet, område B/N15:



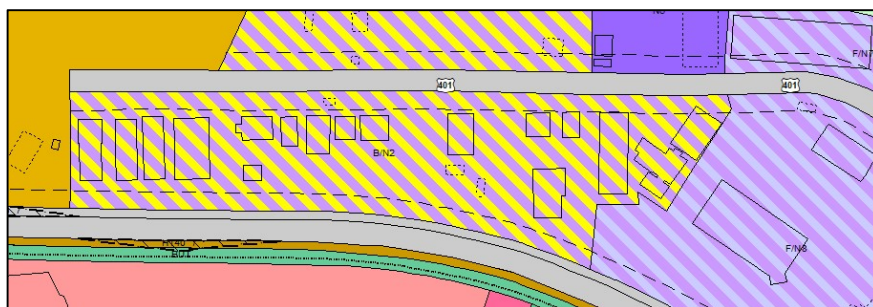
Eier /tomteleier:	NFD
Areal:	Ca. 1 daa. Avsatt til kombinert bolig og næring. Kan utnyttes til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Ingen eksisterende bebyggelse
Boligpotensiale:	Anslått potensiale 4 - 6 enheter. Plassering gjør at familieboliger ikke er aktuelt. Trolig mindre boenheter.
Usikkerheter:	Tomt ikke tildelt. Usikre incentiver for utnyttelse til bolig kan redusere omfanget. Usikkerhet knyttet til forurensning i grunn. Rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeidelse av fellesareal og infrastruktur.
Innflyttingsår:	Etter 2021, grunnet usikkerhet til om området blir realisert og i hvilket omfang.

Sjøområdet, område B/N19:



Eier /tomteleier:	Statsbygg
Areal:	Ca. 1,5 daa. Avsatt til kombinert bolig og næring. Kan utnyttes til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Kunstnerverksted.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale 6 – 8 enheter. Plassering gjør at familieboliger ikke er aktuelt. Trolig mindre boenheter knyttet til aktiviteten i bygget.
Usikkerheter:	Det er allerede etablert et kunstnerverksted på tomten. Usikre incentiver for utnyttelse til bolig kan redusere eller eliminere omfanget. Usikkerhet knyttet til forurensning i grunn. Arealplanen ønsker bruksendring av eksisterende bebyggelse.
Innflyttingsår:	Etter 2021, grunnet usikkerhet til om området blir realisert.

Sjøskrenten, område B/N2:

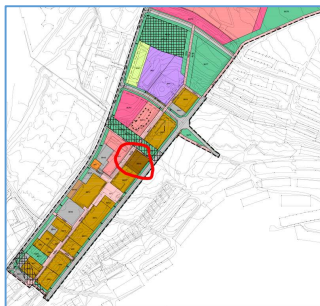


Eier /tomteleier:	Flere private tomteiere.
Areal:	Ca. 8 daa. Avsatt til kombinert bolig og næring. Bolig begrenset til 20%.
Eksisterende bebyggelse:	Eksisterende bebyggelse har varierende kvalitet og utnyttelse. 5 eksisterende?
Boligpotensiale:	Anslått potensiale ca 10 enheter pluss eksisterende. Plassering gjør at familieboliger ikke er veldig aktuelt. Trolig mindre boenheter.
Usikkerheter:	Kjent usikkerhet knyttet til forurensning i grunn.
Innflyttingsår:	Etter 2021, grunnet usikkerhet til om området blir realisert og i hvilket omfang.

Delplan sentrum:

Boligpotensialet i sentrum er uforutsigbart pga. at utvidelser betinger tiltak på eksisterende bygg. Det eneste feltet som ikke har eksisterende bebyggelse er felt BS16, se omtale under. I tillegg har vi tatt med BS6 og BS9. Disse områdene har pågående byggesaker.

Det er ikke krav om ytterligere delplanarbeid i sentrum.



BS6:

Eier /tomteleier:	Privat
Areal:	0,5 daa. Avsatt til sentrumsformål. Det tillates inntil 30% bolig.
Eksisterende bebyggelse:	Eksisterende næringslokaler
Boligpotensiale:	Foreløpige skisser viser 4 enheter.
Usikkerheter:	Avhengig av transformasjon
Innflyttingsår:	2020.

BS9:

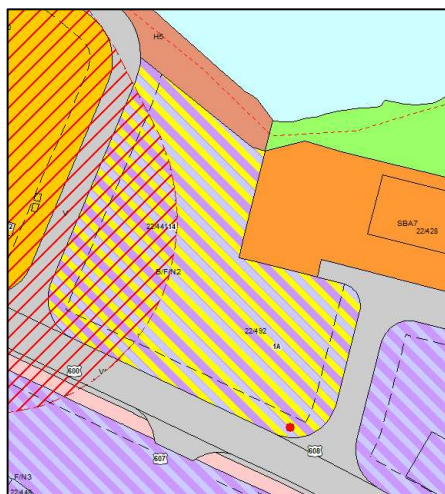
Eier /tomteleier:	Privat
Areal:	0,6 daa. Avsatt til sentrumsformål. Det tillates inntil 30% bolig.
Eksisterende bebyggelse:	Ubebygde
Boligpotensiale:	Byggesøknad viser 4 mindre enheter.
Usikkerheter:	
Innflyttingsår:	2019 eller 2020.

BS16:

Eier /tomteleier:	NFD
Areal:	1,7 daa. Avsatt til sentrumsformål. Det tillates inntil 30% bolig.
Eksisterende bebyggelse:	Ubebygde
Boligpotensiale:	6 – 8. Beliggenhet tilsier mindre boliger. Ikke ønsket med familieboliger.
Usikkerheter:	Benyttes som parkering i dag.
Innflyttingsår:	Etter 2021

Områder med krav om delplan:

Sjøområdet, område B/F/N2:



Eier /tomteleier:	LNS Spitsbergen
Areal:	Ca. 4,8 daa, hvorav ca 1,5 daa er innenfor fareområde for drivstofflageret. Avsatt til kombinert bolig og næring. Næring i 1.etg mot offentlig vei.
Eksisterende bebyggelse:	Ingen eksisterende bebyggelse.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale ca 15 enheter. Plassering gjør at familieboliger ikke er veldig aktuelt. Trolig mindre boenheter. Kombinasjonen med andre aktiviteter kan eliminere boligpotensialet.
Usikkerheter:	Krever transformasjon og flytting av eksisterende virksomhet (tankanlegget). Avhengig av delplan for Hotellneset og/eller flytting av virksomheter til andre arealer innenfor «sjøområdene». Usikkerhet knyttet til forurensning i grunn.
Innflyttingsår:	Etter 2021, grunnet usikkerhet til om området blir realisert og i hvilket omfang.

Sjøområdet, område B/F/N3:



Eier /tomteleier:	NFD
Areal:	Ca. 10 daa. Avsatt til kombinert bolig, forretning og næring. Kan utnyttes til rent boligformål, men trolig ikke ønsket. Ikke bolig i 1. etg. mot offentlige veier. Likevel en høy andel boliger.
Eksisterende bebyggelse:	Næringsbebyggelse med varierende kvalitet.
Boligpotensiale:	50 enheter. Stor andel familieboliger.
Usikkerheter:	Krever transformasjon og flytting av eksisterende virksomhet. Avhengig av delplan for Hotellneset og/eller flytting av virksomheter til arealer innenfor «sjøområdene». Usikkerhet knyttet til forurensning i grunn.
Innflyttingsår:	Etter 2021.

Sjøområdet, område B/F/N4:



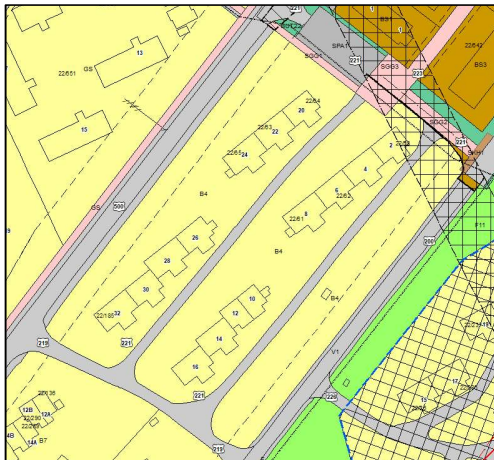
Eier /tomteleier:	Flere private tomteiere
Areal:	Ca. 13 daa. Avsatt til kombinert bolig, forretning og næring. Kan utnyttes til rent boligformål, men trolig ikke ønsket. Likevel en høy andel boliger.
Eksisterende bebyggelse:	Næringsbebyggelse med varierende kvalitet.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale ca 65 enheter. Høy andel familieboliger.
Usikkerheter:	Krever transformasjon og flytting av eksisterende virksomhet. Avhengig av delplan for Hotellneset og/eller flytting av virksomheter til arealer innenfor «sjøområdene». Usikkerhet knyttet til forurensning i grunn.
Innflyttingsår:	Etter 2021

Sjøskrenten, område B/N5:



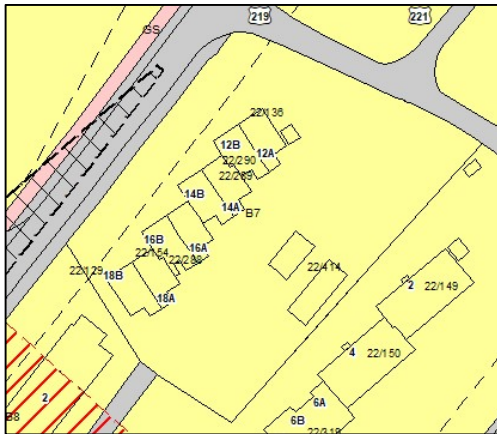
Eier /tomteleier:	LNS
Areal:	Ca. 7 daa. Avsatt til kombinert bolig og næring. Kan utnyttes til rent boligformål, men trolig ikke ønsket. Likevel en høy andel boliger.
Eksisterende bebyggelse:	Kun mindre bebyggelse/ubebygd.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale ca 35 enheter. Familieboliger er aktuelt.
Usikkerheter:	Krever transformasjon og flytting av eksisterende virksomhet. Avhengig av delplan for Hotellneset og/eller flytting av virksomheter til arealer innenfor «sjøområdene». Ligger på den gamle avfallsfyllinga. Stor usikkerhet knyttet til byggegrunn og forurensning i grunn.
Innflyttingsår:	Etter 2021

Sentrum sør, område B4:



Eier /tomteleier:	Statsbygg, Store Norske, Longyearbyen lokalstyre.
Areal:	15,5 daa. Avsatt til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Eksisterende boligbebyggelse. Lav utnyttelse. 15 boliger.
Boligpotensiale:	65 stk nye.
Usikkerheter:	Avhengig av vilje til å rive eksisterende bebyggelse. Grunneiersamarbeid.
Innflyttingsår:	Etter 2021

Sentrum sør, område B7:



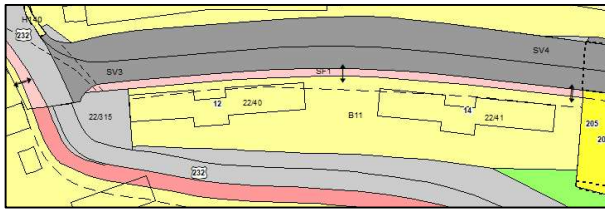
Eier /tomteleier:	Kombinasjon private og offentlig (Statsbygg og Longyearbyen lokalstyre).
Areal:	4,2 daa. Avsatt til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Eksisterende boligbebyggelse. Lav utnyttelse. 8 boliger.
Boligpotensiale:	Ingen økning grunnet plassering i rassone.
Usikkerheter:	
Innflyttingsår:	Etter 2021.

Melkeveien, område B6:



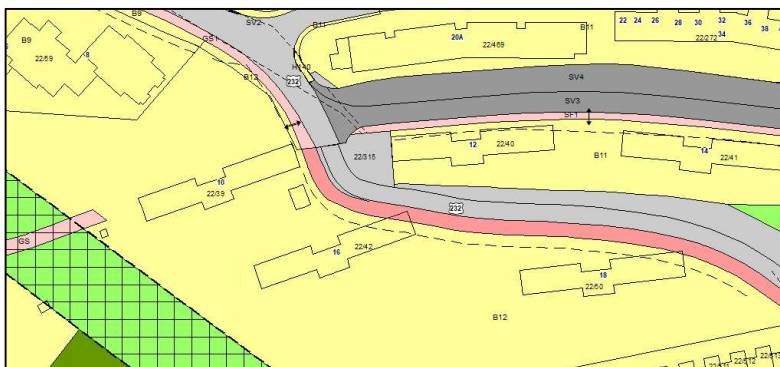
Eier /tomteleier:	NFD
Areal:	26,5 daa. Avsatt til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Ingen eksisterende bebyggelse.
Boligpotensiale:	Foreløpige skisser viser 56 familieboliger. Dette tallet er lagt til grunn.
Usikkerheter:	Mulig innsigelse knyttet til kulturmiljø. Sysselmannen utelukker ikke at Melkeveien kan bygges ut i fremtiden dersom boligbehovet ikke kan løses innenfor andre områder.
Innflyttingsår:	Etter 2021.

Gruvedalen, område B11:



Eier /tomteleier:	Privat.
Areal:	6,5 daa.
Eksisterende bebyggelse:	2 eksisterende hybelhus. Teknisk standard antas som lav. 36 hybler.
Boligpotensiale:	Som i dag.
Usikkerheter:	Privat eie.
Innflyttingsår:	Etter 2021

Gruvedalen, område B12:



Eier /tomteleier:	Privat og offentlig (Statsbygg, Longyearbyen lokalstyre).
Areal:	15 daa
Eksisterende bebyggelse:	3 eksisterende hybelhus. Teknisk standard antas som lav. 54 hybler
Boligpotensiale:	60 boliger.
Usikkerheter:	Privat eie.
Innflyttingsår:	Etter 2021.

Skjæringa, område B/N20:



Eier /tomteleier:	Privat. Avsatt til kombinert næring/bolig. Kan utnyttes til rent boligformål.
Areal:	6,8 daa.
Eksisterende bebyggelse:	3 eksisterende hybelhus/leiligheter. Teknisk standard antas som lav.
Boligpotensiale:	7, inkludert eksisterende.
Usikkerheter:	Privat eie.
Innflyttingsår:	Etter 2021.

Lia, område B5:



I forbindelse med delplanarbeidet for Lia og vannledningsdalen blir det gjort vurdering av om det vil være plass til nye bebyggelse nedenfor sikringstiltak. Pr. januar 2019 antas potensialet til å være relativt lavt, i størrelsesorden maksimalt 7 boenheter. Realisering etter at sikringsarbeidet er gjennomført, altså tidligst 2020.