



Longyearbyen lokalstyre
Postboks 350
9171 LONGYEARBYEN

**SYSSELMESTEREN
PÅ SVALBARD**

Vår dato:
07.11.2022

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
22/03939-2

Deres dato:
29.09.2022

Deres ref:
2022/550-10- L12

Delplan D57 Sjøområdet sør – uttalelse ved offentlig ettersyn og høring av planforslag

Sysselmasteren viser til høring og offentlig ettersyn av forslag til delplan D57, Sjøområdet sør. Høringsfristen er 31. oktober 2022, men på forespørsel har vi fått utsatt høringsfristen til 7. november.

1. Innsigelse til planforslaget

Sysselmasteren fremmer innsigelse til forslag om planformål «overnatting».

Innsigelsen begrunnes med at det innenfor hele byggeområdet (feltene BKB1 og BKB2) åpnes for overnatting, uten vilkår og uten begrensninger i antall senger/rom. Planforslaget beskriver ikke konsekvensene av en mulig omfattende utbygging av overnattingskapasiteten i Longyearbyen, herunder konsekvenser for lokal infrastruktur som strøm- og vannforsyning og for hotell- og reiselivsnæringen. Vi viser til vår uttalelse ved varsel om oppstart 17.2.2021, der Sysselmasteren understreker at det ikke er ønskelig med vekst i den samlede boligmassen i Longyearbyen planområde. Planen må ikke åpne for oppføring av et større antall boenheter utover det påviste behovet for erstatningsboliger i Longyearbyen. Videre er en viktig del av svalbardpolitikken at samfunnet ikke skal vokse ut over dagens nivå, da dette blant annet fører til et press på boliger, tjenester og infrastruktur.

Innsigelsen kan frafalles ved at overnattingsformålet tas ut av planforslaget. Innsigelsen kan vurderes frafalt ved at planbeskrivelsen gir en fullgod vurdering av ønsket overnattingskapasitet og at plankart og planbestemmelser setter tilsvarende vilkår og begrensninger til overnattingsformålet. Det bemerkes at resultatet av en revidert planbeskrivelse og reviderte bestemmelser kan være at innsigelsen opprettholdes.

Sysselmesterens høringsuttalelse til resten av planforslaget kommer under pkt 3.

2. Om unntak fra bestemmelse om delplankrav for hele felt

Planutkastet er ikke i tråd med krav om delplan for hele felt slik det er fastsatt i utfyllende bestemmelser til arealplanen for Longyearbyen planområde. Sammen med høring av planforslaget søker Longyearbyen lokalstyre om unntak etter svalbardmiljølovens § 58 4. ledd fra delplankravet



for hele felt, jfr. utfyllende bestemmelser til arealplanen for Longyearbyen planområde § 20.2 for delfelt B/F/N4 og § 22.1 for delfelt F/N5. Søknaden begrunnes med at helheten i planområdet ivaretas på en god måte.

Sysselmesterens vurdering

Svalbardmiljølovens § 58 4. ledd åpner for at Sysselmesteren kan gi tillatelse til virksomhet som er i strid med utfyllende bestemmelse i planen. Virksomhet er i loven definert som «enkelstående, gjentatte eller vedvarende tiltak i eller utenfor næring». Utarbeiding av en delplan anses ikke som meldingspliktig eller søknadspliktig tiltak. Sysselmesteren kan ikke gi unntak fra planbestemmelsen som krever samlet delplan for et helt felt. Sysselmesteren legger til grunn at delplankravet må følges, slik at hele delfelt B/F/N4 og hele delfelt F/N5 innlemmes i planområdet. Planbestemmelser for de aktuelle områdene kan for eksempel kopieres fra gjeldende arealplan.

3. Sysselmesterens høringsuttalelse til delplanen og bestemmelsene

Bakgrunn

Forslagsstiller er Polarbygg Utvikling AS, LNS Spitsbergen AS, BGI AS og Gamlemekken AS. Plankonsulent er Multiconsult Norge AS.

Oppstart av delplanarbeid og høring av planprogram ble varslet 12.1.2021. Sysselmesteren sendte høringsuttalelse 17.2.2021 (21/00026-4). Planprogrammet ble stadfestet av Teknisk utvalg 9.3.2021, sak 9/21. Planforslaget ble 1. gangs behandlet av Teknisk utvalg i Longyearbyen lokalstyre 30.8.2022, sak 18/22.

Planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting gjennom bedre utnyttelse av eiendommene, heving av kvaliteten og rydde opp i den noe uoversiktlige situasjonen som preger planområdet i dag.

Planområdet er totalt på ca. 35 dekar, hvor bygge- og anleggsformål (BKB1-2) utgjør ca 25 dekar. Her legges det opp til fortetting med forretning- og næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates forretning, lager, verksted, kontor, overnatting, service, samt kunst- og håndverksvirksomhet. Planbeskrivelsen beskriver overnattingen som «håndverkerhotell». Deler av dagens bebyggelse skal bestå, mens noen av dagens bygg planlegges revet. Gjennom å rive noen bygg vil man åpne for bedre utnyttelse av arealene i planområdet. Maksimal bebygd areal (BYA) foreslås til 60 %-BYA. Maksimal byggehøyde foreslås til kote +25. Ifølge forslaget åpner dette for et snitt der plan 1 ligger 1 m over et framtidig terreng på kote +8. Dette åpner for heving av terrenget med ca. 1-2 m. Resterende planformål er samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Overnatting

Planforslaget beskriver mulighet for etablering av overnattingsplasser (håndverkerhotell) i tilknytning til kontorfasilitetene. Dette vil være overnattingsplasser som er knyttet til virksomhetene i planområdet, og beregnet på sesongarbeidere som skal være på Svalbard i en avgrenset tidsperiode. Lokalstyret bemerker at skisser til planløsning viser at overnattingsenhetene utformes som en boenhet. En boenhet må ha alle hovedfunksjoner for bolig, det vil si stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Boenheten behøver ikke å ha separate rom for hver enkelt funksjon, men boenheten må kunne fylle alle hovedfunksjonene og har separat inngang. Planområdet er ikke tilrettelagt med gode bo- og oppvekstforhold. Lokalstyret ser at behovet for gode



overnattingsplasser for sesongarbeidere er ønskelig, samtidig som konseptet indirekte kan gi en økning i boligmassen i strid med nasjonale føringer for utvikling av Longyearbyen.

Høringsuttalelse

I tillegg til innsigelsen og tilbakemeldingen knyttet til ønske om unntak fra krav om delplan for hele delfelt, har Sysselmesteren kommentarer til resten av planforslaget.

Det er positivt at det gjennom planen ønskes å oppgradere denne delen av Sjøområdet, et område som i dag bærer preg av en del utendørs lagring. Generelt mener vi at planbeskrivelsen og vilkår som er angitt i den ikke er tilstrekkelig videreført og konkretisert i plankart og planbestemmelser. Plankart og bestemmelser er romsligere enn de vilkår som fremkommer i planbeskrivelsen og tilhørende fagrapporter. For å sikre en enhetlig plan og unngå unødig saksbehandling i fremtiden, anbefaler Sysselmesteren at plandokumentene gjennomgås, slik at de samsvarer med hverandre. Vi har følgende konkrete merknader:

Bestemmelser

- 2.11 Parkering – parkeringskrav til boligformål anses som nødvendig i og med at planen ikke foreslår bolig.
- 2.2 Forurensning - 3. avsnitt: Sysselmesteren godkjenner ikke tiltaksplan. Det må søkes om tillatelse etter svalbardmiljøloven § 58, jf. forskrift om forurensning og avfall § 2-1. Vi viser for øvrig til dialog om temaet ifm. delplan Hotellneset.
- 3.1.1 Grad av utnyttning (%BYA) - det bør angis om dette gjelder pr tomt eller pr felt.
- 3.2.2 Utforming - Bestemmelsen er uklar om det er krav til den samlede bebyggelsen eller til det enkelte bygg langs veg 600. Bestemmelsen tar ikke opp i seg planbeskrivelsens forutsetning om enkelte bygg med bygningsretning nord-sør, og hverken bestemmelser eller plankartets byggegrenser sikrer «mindre gårdsrom» i front av de ulike aktørene. Området omfatter 35 000 kvm og ligger langs hovedveien til sentrum. Sysselmesteren anbefaler mer konkrete krav til bygningsutforming, for eksempel fargevalg og materialbruk, takvinkler, krav om forside/hovedinngang fra veg 600.
- 6.1 Rekkefølgekrav - igangsettingstillatelse må også inkludere pkt. 2.2 om tillatelse til tiltak i forurenset grunn / mulig forurenset grunn.
- 6.2.1 Begrepet «Rammeavtale» er uklart.

Plankart

Som nevnt ovenfor er det vår vurdering at plankart og planbestemmelser ikke i tilstrekkelig grad ivaretar planbeskrivelsens plangrep. Planbeskrivelsen legger opp til kvalitetsheving og fortetting med større bygg, med variert plassering og som ligger over eiendomsgrenser og eksisterende plathaller. Uten konkrete vilkår i kart og bestemmelser, kan denne delen av planens hensikt bli vanskelig å gjennomføre. Plankartet bør angi byggelinjer, hvilke bygg som skal rives og hvilke eiendomsgrenser som skal oppheves.

Plankartet viser adkomst til noen tomter, mens andre tomter/områder står uten adkomst. Det er uklart om dette skal bety at for eksempel noen tomter syd for veg SV3 blir uten adkomst. Gjennom adkomstpiler og/eller gjennom planbestemmelser kan det på en enhetlig måte sikres adkomst til den enkelte eiendom.

Vi anbefaler at plankartet viser bredde på veier, g/s-veier og infrastrukturtrase.



Planbeskrivelse

Det er en fordel om planbeskrivelsen inneholder et samlet plankart som viser delplanens tilpasning til omkringliggende arealplan.

Kulturminneverdier

Planformål «veg – SV3» er lagt innenfor sikringssonene rundt to automatisk freda kulturminner som ligger syd for planområdet. Planbeskrivelsen utreder ikke dette plangrepet, og hvordan dette skal håndteres for å sikre at det er i samsvar med kulturminneverdiene og svalbardmiljølovens bestemmelser om kulturminner. Vi forutsetter at vegformålet legges utenfor sikringssonene. Alternativt må det sendes inn en søknad om dispensasjon fra kulturminnefredningen. Planen kan ikke vedtas før dette forholdet er avklart.

Forurensning

Planbeskrivelsen med vedlegg skriver at undersøkelsene på gnr. 22, bnr. 243 viser at det vil være behov for omfattende tiltak før tomten kan benyttes for boligformål og/eller forretnings- eller kontorbygg. Det må påregnes fjerning av forurenset masse, ytterligere prøvetaking av løsmasser og laboratorieanalyser, samt risikovurderinger for helse og spredning. For eiendommen med gnr. 22, bnr. 412 er det påvist en punktforurensning med bensen, og det settes vilkår for oppfølging. Sysselmesteren anbefaler at denne kunnskapen fremkommer som faresone forurenset grunn på plankartet, med tilhørende bestemmelser.

Overnatting

Det vises til innsigelsen. En nærmere vurdering av konsekvenser ved overnattingsformål over et så stort planområde, må også inkludere en vurdering av om planformålet er riktig for denne type overnatting. Illustrasjoner og planbeskrivelse går langt i å beskrive et boligformål.

Grunnforhold

Det er ikke gjennomført egne grunnundersøkelser for området, men nærliggende undersøkelser er vurdert. Det er ikke påvist masser med sprøbruddsegenskaper. Forslagsstiller vurderer områdestabiliteten som tilfredsstillende. Sysselmesteren anbefaler bestemmelser som sikrer at det gjøres undersøkelser og vurderinger for enkelttomters egnethet for bebyggelse (lokalstabilitet) Overvannshåndtering er beskrevet i planbeskrivelse med tilhørende rapporter og det er egne bestemmelser som skal sikre tiltak for overvannshåndtering.

Brann- og eksplosjonsfare

Sysselmesteren savner en vurdering av om det er behov for å regulere inn en faresone med utfyllende bestemmelser rundt bensinstasjonen.

Vi stiller gjerne til et møte for å drøfte innsigelsen og våre øvrige kommentarer.

Med hilsen

Kristin Heggelund
miljøvernshjef

Berit Vasstrand
rådgiver arealplanlegging



Dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ikke håndskreven signatur

Kopimottakere:

Klima- og miljødepartementet

Norges Vassdrags- og energidirektorat NVE

Riksantikvaren

Miljødirektoratet