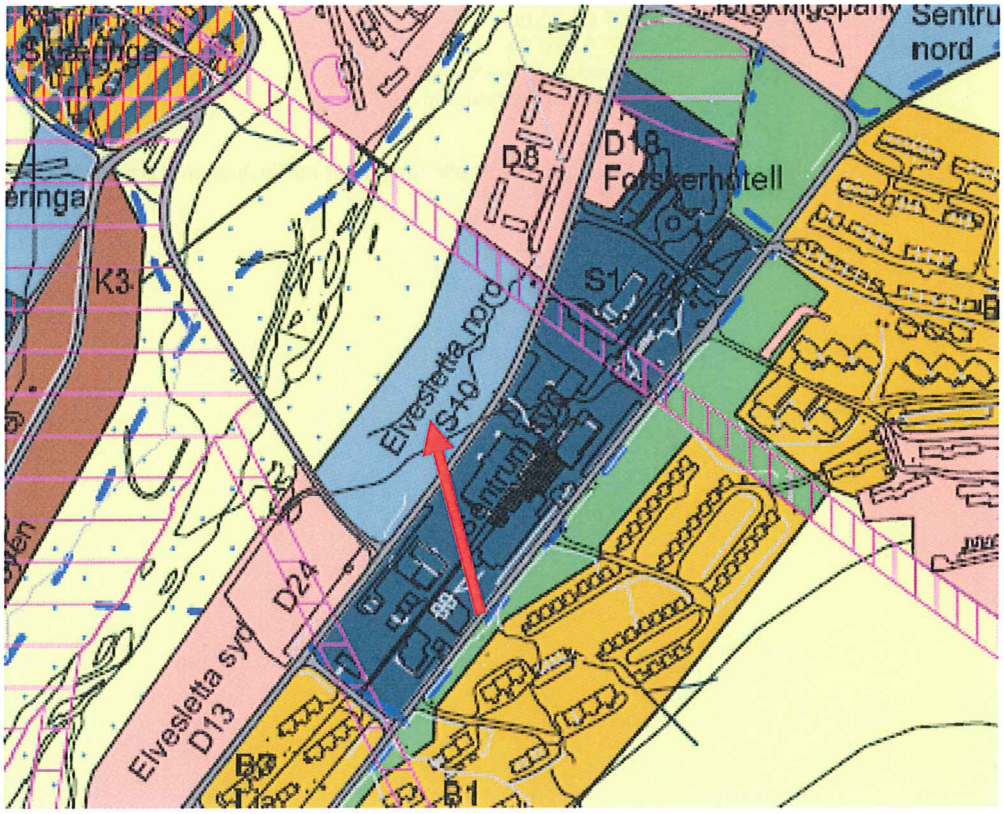
LNS Spitsbergen AS

Delplan for Elvesletta Nord – sydlig del



Beskrivelse og bestemmelser

Vedtatt av lokalstyret
21.9.2010

BARLINDHAUG CONSULT

Tromsø
19.04.2010 rev 21.09.2010

Tittel:	**Delplan for Elvesletta Nord – sydlig del**
Arealplanlegger:	Tom Langeid, landskapsarkitekt mnla
DAKer(e):	Ann Ellen Karlsen, teknisk tegner
Vegplanlegger:	Odd-Arne Larsen, ingeniør
Oppdragsnr.:	9460
Oppdragsgiver(e):	LNS Spitsbergen AS
Rapportstatus:	Forslag til delplan
Tilgjengelighet:	Åpen
Oppdragsansvarlig:	Tom Langeid
Kvalitetssikrer(e):	Guri Ugedahl, sivilingeniør
Antall sider:	28 sider pluss vedlegg
Filreferanse:	E:\9460ELVE\Dokumenter\Avd-PU\Vedtatt plan\Elvesletta Nord - Sydlig del - Planbeskr og planbest pr 190410 rev 210910.doc

Adresser:

Barlindhaug Consult AS

Postadresse: 9291 Tromsø
Besøksadresse: Sjølundveien 2
Telefon: 77 62 26 00
Telefaks: 77 62 26 99
Epost: firmapost@barlindhaug.no
www.barlindhaug.no

Med mindre annet blir opplyst, er alle fotografier og illustrasjoner produsert av Barlindhaug Consult AS

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 5
1.1 Bakgrunn 5
1.2 Formål med planen 5

2. Planprosessen 6
2.1 Planprogram - lokalstyrets tilrådning 6
2.2 Forhåndsvarsel og kunngjøring 6
2.3 Forhåndsuttalelser 6
2.4 1. gangs offentlig ettersyn 9
2.5 Innkomne uttalelser 10

3. Planområdet – beskrivelse og premisser 12
3.1 Generelt 12
3.2 Overordnede føringer 12
3.3 Bebyggelsesstruktur 14
3.4 Trafikale forhold 15
3.5 Grønnstruktur 16
3.6 Topografi 16
3.7 Biologisk mangfold 17
3.8 Kulturminner 17
3.9 Flomfare 18
3.10 Strømforsyning 18
3.11 Vann og avløp 19
3.12 Fjernvarme 19
3.13 Grunnforhold 20
3.14 Eiendomsforhold 20
3.15 Planpremisser 20

4. Beskrivelse av planforslaget 21
4.1 Generelt 21
4.2 Mulige utbyggingsprinsipper 21
4.3 Flomfare 23
4.4 Bebyggelsen 24
4.5 Grønnstruktur 26
4.6 Trafikale forhold 26
4.7 Snødeponering 27
4.8 Teknisk infrastruktur 27

4.9 Virkninger for lokalsamfunn 27
4.10 Virkninger for miljø 27

5. Vedlegg 28

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

LNS Spitsbergen AS og SNSK har avtalt å utvikle søndre del av Elvesletta Nord i felleskap, og at planarbeidet kjøres i regi av LNS.

En har planer om å utvikle de ubebygde delene av området som i overordnet arealplan er benevnt S10, gjennom å legge til rette for å bygge næringsbygg som skal benyttes til hotell, kontorer, forretninger etc. En ser for seg at framtidig bebyggelse oppføres i 2 til 3 etasjer.

Longyearbyen Lokalstyre har framsatt krav om at det utarbeides delplan for hele det aktuelle området.

1.2 Formål med planen

Planarbeidet har som hovedformål å fastlegge rammene for en framtidig utbygging i det aktuelle området.

2. Planprosessen

2.1 Planprogram - lokalstyrets tilrådning

Longyearbyen lokalstyre behandlet planspørsmålet og forslag til planprogram i møte 10.03.2008 (sak 009/08), og fattet slikt vedtak:

1. *Med hjemmel i Svalbardmiljøloven § 51 tilrår miljø- og næringsutvalget at det settes i gang arbeid med privat forslag til delplan for Elvesletta Nord – sydlig del.*
2. *Miljø- og næringsutvalget gir sin tilslutning til forslag til planprogram datert 20.02.2008 med følgende tilføyelse:*
   a) *Områdets betydning for biologisk mangfold må beskrives.*
3. *Miljø- og næringsutvalget gir administrasjonssjefen fullmakt til å justere planprogrammet på bakgrunn av eventuelle høringsuttalelser etter kunngjøring.*

2.2 Forhåndsvarsel og kunngjøring

Varsel om igangsetting av planarbeid ihht Svalbardmiljølovens § 50, ble kunngjort ved brev til berørte organer, organisasjoner og myndigheter datert 11.03.08, som var vedlagt justert forslag til planprogram (datert 11.03.08).

Annonse om kunngjøring av oppstart ble trykket i Svalbardposten den 14.03.08.

2.3 Forhåndsuttalelser

I det følgende blir det gitt en kort redegjørelse for innholdet i innkomne uttalelser, supplert med forslagsstillers kommentarer.

2.3.1 Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS

SNSK uttaler i e-post datert 14.03.08 følgende:

"Det blir referert til at LNS har inngått avtale med SNSK om rettigheter til utbygging av Elvesletta Nord. Denne informasjonen er grunnleggende feil. Det er ikke inngått noen avtale med LNS om området. LNS hadde tidligere en opsjon over området som løpte ut 1. januar 2008. Det ble søkt om utvidelse av opsjonstiden den 12. desember 2007, men dette ble ikke gitt.".

- *LNS Spitsbergen AS og SNSK har avtalt å utvikle søndre del av Elvesletta Nord i felleskap, og at planarbeidet kjøres i regi av LNS.*

2.3.2 Norsk Polarinstitutt

Norsk Polarinstitutt påpeker i e-post datert 28.03.08 følgende:

"I biologisk sammenheng er planområdet blant de rikeste i dalbunnen i Longyeardalen. Området brukes hyppig som raste- og beiteområde for kortnebbgjess etter ankomst om våren og frem til hekking. Området brukes også hyppig av rein på vinter og

forsommer. Det er ikke snakk om et stort antall individer verken av gjess eller rein, men dette området har likevel en funksjon. Området bidrar i dag også til at publikum kan oppleve disse viltartene i sentrum av dalen."

- *Forslagsstiller forholder seg til konklusjonene i NINA-rapport 252 (se avsnitt 3.7), hvor det framgår at planområdet ikke er vurdert som viktig for biologisk mangfold.*

2.3.3 Bergvesenet

Bergvesenet med Bergmesteren for Svalbard uttaler i brev av 27.03.08 at en ikke har merknader til planarbeidet.

- *Innspillet tas til etterretning.*

2.3.4 Svalbard Reiselivsråd

Svalbard Reiselivsråd uttaler i brev av 01.04.08 at en ikke har bemerkninger til saken.

- *Innspillet tas til etterretning.*

2.3.5 Sysselmannen på Svalbard

Sysselmannen har i brev datert 10.04.08 kommet med en rekke detaljerte og konstruktive innspill knyttet til utforming av planen:

Sysselmannen understreker at det er viktig å se utbyggingen i et av de mest sentrale sentrumsområdene i Longyearbyen i sammenheng med den ønskete utviklingen for tettstedet fremover, og at avklaringene for Elvesletta nord - sydlig del burde være en del av revideringen av den helhetlige arealplanen for Longyearbyen. Sysselmannen er derfor redd for at en bit-for-bit nedbygging og behandling av private arealplaner kommer i veien for større helhetlige vurderinger og dermed den beste byutviklingen over tid.

- *Forslagsstiller forholder seg til at lokalstyret i møte den 10.03.08 gav sin tilslutning til oppstart av delplanarbeider.*

Det vil være en stor utfordring å få til gode trafikale løsninger i planen, spesielt knyttet til den sterkt trafikkerte Vei 500, Melkeveien og mye brukte innkjørsel til parkeringsplass ved Svalbardbutikken og Lompensenteret.

En mener at planen må legge til rette for langsgående gang- og sykkelforbindelse langs vei 500 fra skolen til krysset ved UNIS/Gruve 7-veien. De som vil benytte seg av forretnings- og servicefunksjonene på Elvesletta må sikres trygg ferdsel langs og over veien. Det vil være særlig viktig å ivareta trygg ferdsel for folk og kjøretøy i en anleggsfase.

- *Innspillene tas tilfølge ved at det i planen legges til grunn at det etableres g/s-veg langs Vei 500 i planområdets lengde.*

Vedtaksfredningen av taubanen fra Gruve 5 og 6 må synliggjøres godt i plankartet og andre illustrasjoner i plandokumentet. Ifølge fredningsbestemmelsene må det i fredningsområdet ikke bygges eller foretas annet som strider mot fredningens formål. Riksantikvaren kan etter søknad gi dispensasjon.

- *Innspillet tas til følge ved at sikringssonen omkring taubanetraséen avsettes i plankartet. Selve arealet avsettes som friluftsområde.*

Dersom det senere, i prosjekterings- eller anleggsfasen, blir avdekket mulige fredete kulturminner, må arbeidene stanses og funnet meldes til Sysselmannen, jf. Svalbardmiljøloven §§ 5 og 42.

- *Innspillet tas til følge gjennom en egen bestemmelse, på vanlig måte.*

Sysselmannen kjenner ikke til verdifulle områder for biologisk mangfold eller andre konkrete forekomster som vil være i konflikt med formålet med planen. Men vi vil peke på behovet for åpne korridorer på tvers av dalen, både i forhold til reinsdyr, og i forhold til alminnelig ferdsel og landskapsopplevelse.

- *Innspillet tas tilfølge ved at planområdet deles opp i mindre byggeområder ved at det etableres tversgående grøntbelter.*

Det opplyses at dette tidligere har vært et flommarksområde som nå er tørrlagt etter sikringsaktivitet langs elveleiet. Oppå flata er det rester av reinrose-polarvierhei, nede i søkkene er det polarvier-åkersnellemark og moser. Ut mot rørgata i øst er det rester av fjellbunkemark/grasmark. Langs bekken og på små flater langs bekken er det våtmarkspreg. Det vokser enkeltindivider av dvergsyre, svalbardsildre og polarrødsvingel og andre arter.

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. De biologiske kvalitetene i området er ødelagt av slitasje og endret drenering. Men vegetasjonen langs bekken er det eneste sammenhengende vegetasjonsdekket langs denne sida av elva mellom sentrum og Nybyen. Det finnes bedre utforminger av denne vegetasjonstypen i andre deler av dalen, og området er ikke biologisk viktig. Vurdering av biologiske verdier og status i området har gitt lokaliteten verdiklasse 4.

Sysselmannen mener at det dersom det er mulig, bør ses på planløsninger som ivaretar mest mulig av intakt vegetasjon i området.

- *Innspillet tas delvis tilfølge ved at planområdet deles opp i mindre byggeområder ved at det etableres tversgående grøntbelter.*

Sysselmannen er ikke kjent med lokaliteter med forurenset grunn innenfor delplanområdet.

- *Innspillet tas til orientering.*

Sysselmannen ser gjerne at de utfyllende bestemmelsene setter strenge krav til orden innenfor planområdet. Planen bør også inneholde bestemmelser om planlegging av oppstillingsplasser for søppelcontainere.

- *Innspillet tas til følge gjennom detaljerte krav i planens bestemmelser til utforming av søknad om byggetillatelse.*

Sysselmannen oppfordrer videre til å ta inn en bestemmelse om terrengavslutning rundt parkeringsplasser, oppstillingsplasser for snøskutere og annet utstyr og frilufts-, natur- og kulturminneområder. Gode erfaringer med legging av drivtømmer eller lignende andre steder i byen bør videreføres.

- *Innspillet tas til følge gjennom en egen bestemmelse, på vanlig måte.*

Sysselmannen mener at utfyllende bestemmelser til planen må sikre at avfallsbehandling ved nybygging blir ordentlig planlagt.

Det bør derfor inn en fellesbestemmelse: *Arbeid som omfatter nybygging skal på forhånd ha utarbeidet en egen avfallsplan. Arbeid som omfatter riving/renovering av eksisterende bygninger/anlegg skal også ha utarbeidet en miljøsaneringsbeskrivelse. Alle bygge- eller renoverings-/rivingstiltak skal utarbeide en sluttrapport umiddelbart etter at prosjektet er ferdigstilt.*

Videre mener en at det i retningslinjen for denne bestemmelsen bør fremgå at både avfallsplanen, miljøsaneringsbeskrivelsen og sluttrapporten skal utformes etter en egen gjeldende mal for slik avfallsplanlegging.

- *Forslagsstiller legger til grunn at Longyearbyen lokalstyre ikke har innført denne typen krav til avfallshåndtering, og at en i tilsvarende plansaker ikke har stilt så omfattende krav som Sysselmannen foreslår.*
- *Hensynet ivaretas ved at følgende inntas i planens fellesbestemmelser: "Behandling av avfall fra virksomheten skal avklares med Longyearbyen lokalstyre."*

Delplanen bør så langt som mulig sette spesifisere grenser for størrelse og krav til utforming av ny bebyggelse. I den forbindelse vil det være heldig å videreføre bestemmelser fra Elvesletta nord - nordlig del for å få en helhet når disse to områdene vil være ferdig utbygd.

- *Innspillet tas tilfølge ved at planen gjennom bestemmelser og plankart regulerer framtidig bebyggelse mht plassering, areal, volum og utforming.*

Beredskap og sikkerhet ved etablering av næringsbebyggelse nær elvestrengen må vurderes nøye. Dette gjelder også utfordringer i forhold til endringer i permafrosten, spesielt ved endret avsmelting fra Longyearbreen og Larsbreen som følge av varmere klima.

- *Innspillet tas tilfølge ved at det i planens bestemmelser stilles krav om gjennomføring av vurderinger knyttet til geoteknikk og flom.*

2.3.6 Universitetssykehuset Nord-Norge UNN

UNN uttaler i e-post datert 07.05.08 at en ikke har innsigelser til planen.

- *Innspillet tas til etterretning.*

2.4 1. gangs offentlig ettersyn

Delplanen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn ved vedtak i MNU 08.12.08, og lå ute til offentlig ettersyn fra 13.01.09 – 16.02.09.

I det følgende gis en kort redegjørelse for innkomne merknader, og forslagsstillers evt kommentarer til disse.

2.5 Innkomne uttalelser

2.5.1 Sysselmannen

Sysselmannen, 26.01.09, har følgende merknader:

Det bør gå frem av bestemmelsene under pkt 2.2 *Fredet taubanetrase* at eventuelle tiltak i fredningssonen som er i strid med vedtaksfredningen, krever tillatelse fra Riksantikvaren før tiltaket kan gjennomføres.

I tegnforklaringen under målestokk bør det stå avstand i meter i linjalen.

Forslagsstillers kommentar:

- *I dialog med lokalstyret er følgende nye bestemmelse lagt til: "For tiltak i strid med vedtaksfredningen og som ikke kommer inn under den generelle tillatelsen til tiltak i sikringssoner til automatisk fredete kulturminner gitt av Riksantikvaren 15.12.2008, må det søkes tillatelse fra Riksantikvaren før tiltaket kan gjennomføres, jfr. Svalbardmiljøloven § 44."*
- *Lesbarheten av målestokklinjalen tydeliggjøres i plankartet.*

2.5.2 Bergvesenet med Bergmesteren for Svalbard

Bergvesenet med Bergmesteren for Svalbard, 05.02.2009, har ingen merknader til delplanen.

2.5.3 Norsk polarinstitutt

Norsk polarinstitutt, 16.02.09, påpeker at NINA, Sysselmannen og NP har ulikt syn på områdets verdi for biologisk mangfold. Utbygging på Elvesletta vil ha liten betydning i en større sammenheng, men vil medføre at sentrumsområdet forringes biologisk sett.

Forslagsstillers kommentar:

- *Det legges til grunn at lokalstyret forholder seg til verdiklassifiseringen fra NINA som grunnlag for å prioritere mellom ulike interesser. I dette området vil hensynet til byutvikling og utbyggingsinteresser veie tyngst.*

2.5.4 Longyearbyen lokalstyre, Bydrift KF

Bydrift KF, 09.02.09, har merknader i forhold til brann. Veinettet må dimensjoneres for brannvesenets kjøretøyer. Det må etableres tilstrekkelig slokkevannskapasitet og tilkoblingsmuligheter. Objekter forutsettes tilknyttet 110-sentralen med direkte alarmoverføring. Det må tilrettelegges for to angrepsveier for brannvesenets kjøretøyer.

Forslåtte løsninger er i ettertid avklart med Bydrift v/ brannsjefen.

Forslagsstillers kommentar:

- *At kjøreveger forutsettes dimensjonert for større kjøretøyer (også brannvesenets), er nedfelt i planens bestemmelser.*
- *I og med at avstanden mellom atkomstvegen og Vei 500 er begrenset til ca 90 meter, vil byggeområdene enkelt kunne nås fra to angrepsveier.*

2.5.5 Svalbard Høyre

Svalbard Høyre, 14.02.09, mener at 3 etasjer med flate tak blir for blokkpreget. Flate tak må brekkes med saltak. Gesimshøyden bør settes lavere, tilsvarende fall i terrenget fra bebyggelsen på østsiden av Vei 500. Det stilles spørsmål ved hvorfor det skal tillates maks høyde på c + 38 for 10% av BYA i N2. En er uenig i at kravet til maks høyde kan fravikes dersom terrenget må fylles opp.

Forslagsstillers kommentar:

Se under kommentar til Felleslista.

2.5.6 Felleslista

Felleslista, 16.02.09, mener det er viktig å tilpasse bygningene i området slik at de sammenfaller med eksisterende bebyggelse i høyde og takform. Gesimshøyde på Elvesletta nord, sydlig del, foreslås satt slik at man får et naturlig fall/stigning i bebyggelsen, og at max høyde ikke overstiger totalhøyden på eksisterende bygg på Elvesletta nord (D og H-blokka).

Felleslista mener at flate tak ikke ivaretar hensynet til naturgitte og bygde omgivelser.

Forslagsstillers kommentar:

- *Det er nedfelt i planens bestemmelser at helt flate tak ikke tillates. Dette vurderes å gi hjemmel for å stille krav til takutforming, samtidig som det vil gi rom for bygninger med et moderne arkitektonisk uttrykk (jfr UNIS/forskningsparken, Polarsenteret, Sysselmannsbygningen, Gruvedalen m.fl.)*
- *Maksimal gesimshøyde er satt slik at planen gir rom for oppføring av bygg med tre fulle etasjer, etter nødv heving av byggegrunn. Mindre trappehus, heissjakter og lignende tillates utover dette.*

3. Planområdet – beskrivelse og premisser

3.1 Generelt

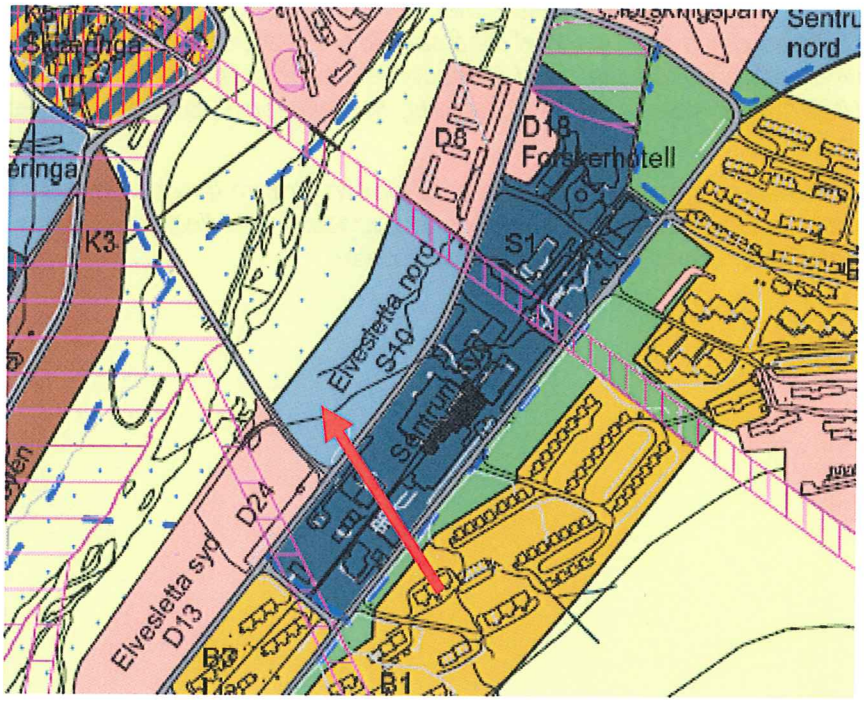
Det aktuelle planområdet dekker et landareal på ca 29 dekar.

Området avgrenses av eksisterende kjøreveger i øst (Vei 500, "Longyearveien") og sør (Vei 503, "Melkeveien"), og i nord mot eksisterende boligområde på Elvesletta Nord. Avgrensningen mot elva er i tråd med gjeldende arealplan (tilsvarer formålsgrensa omkring delområde S10).

Området ligger innenfor en sone som i overordnet arealplan er vurdert som flomutsatt.

3.2 Overordnede føringer

3.2.1 Arealplan for Longyearbyen 2009-2019

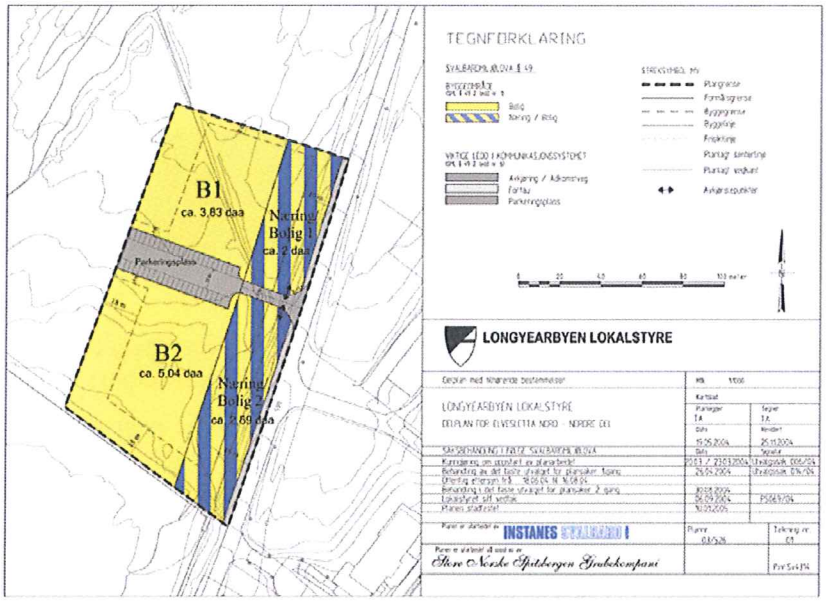


Det aktuelle området (se rød pil) er i gjeldende delplan for Longyearbyen tettsted avsatt som framtidig "Serviceområde, næring/offentlig/allmennyttig formål".

I planens bestemmelser framgår at området *"skal benyttes til næringsformål, offentlig og allmennyttig formål"*, og at *"Industribygg og større lagerbygg tillates ikke oppført."*

3.2.2 Delplan for Elvesletta Nord, nordre del

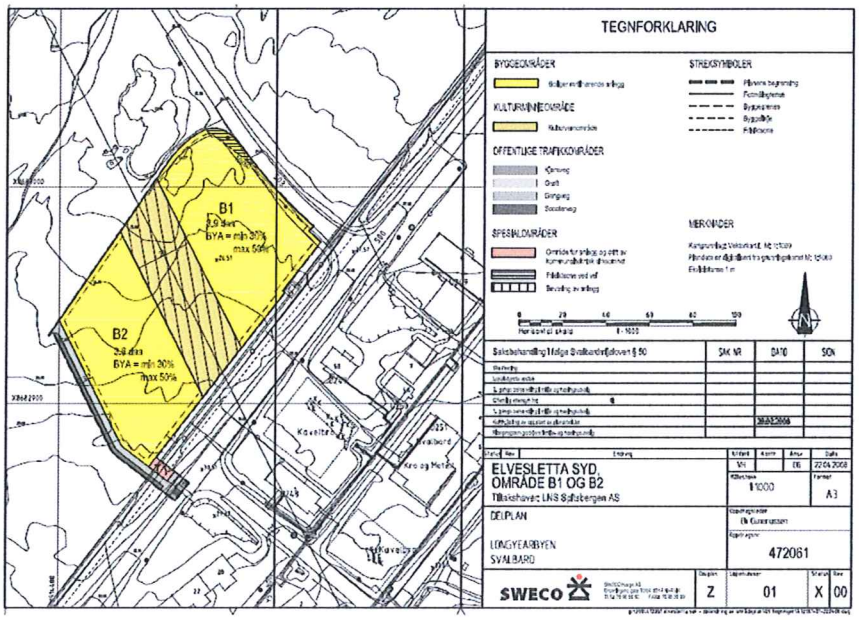
Tilliggende areal nord for planområdet er i gjeldende delplan for Elvesletta Nord, nordre del (stadfestet 10.01.05) avsatt til hhv bolig- og kombinert bolig/næringsformål.



3.2.3 Delplan for Elvesletta Syd, område B1 og B2

Tilliggende areal sør for planområdet er i gjeldende delplan for Elvesletta Syd, område B1 og B2 vedtatt 24.02.09 avsatt til boligformål.

I planens bestemmelser framgår at planen legger til rette for utbygging av boliger, med en størrelse på minimum 42 m2.



3.3 Bebyggelsesstruktur

I retningslinjene til Arealplan for Longyearbyen 1998-2002 heter det bl.a.:

"Siden de fleste bebyggbare områder ligger i hellende terreng mellom rasfarlige dalskråninger og flomutsatt elveslette har byggetradisjonen favorisert lineære bygg fremfor kvartalsbebyggelse, stjerneformede anlegg og punkthus."

www.lokalstyre.no

Serviceområder for større offentlige eller allment tilgjengelige bygg omtales i retningslinjene til Arealplan for Longyearbyen 1998-2002 som følger:

"Planen krever at området Sentrum Nord benyttes til offentlig eller allment tilgjengelige bygg. Området anses spesielt velegnet for bygg av større skala grunnet sin størrelse og frie beliggenhet med få utsikts- og skyggeproblemer for tilliggende bebyggelse.

Planen søker å stimulere til videre utvikling av området etter det utbyggingsprinsipp som er innført med UNIS-bygget, samt legge opp til etableringer som innen overskuelig fremtid gir området en allmennyttig karakter og høy bruksverdi. Det anses ikke ønskelig å benytte området til småindustri og mindre næringsetableringer. Ei heller er det ønskelig å båndlegge området til arealkrevende bebyggelse med store krav til utendørsanlegg og utsikt."

Oversiktsfoto hentet fra delplan for Elvesletta Nord - nordre del (UNIS)

Nyere bebyggelse i området, herunder bolig- og næringsbebyggelsen på Elvesletta Nord og det planlagte Forskerhotellet, er åpenbart bevisst plassert i forhold til Vei 500. Avstanden mellom bebyggelse og vegkant er i disse prosjektene 16 meter.

Eksisterende bebyggelse ved Nordre Elvesletta Nord er orientert langs Vei 500.

Som det framgår er bebyggelsen på østsiden av Vei 500 i stor grad oppført med saltak.

3.4 Trafikale forhold

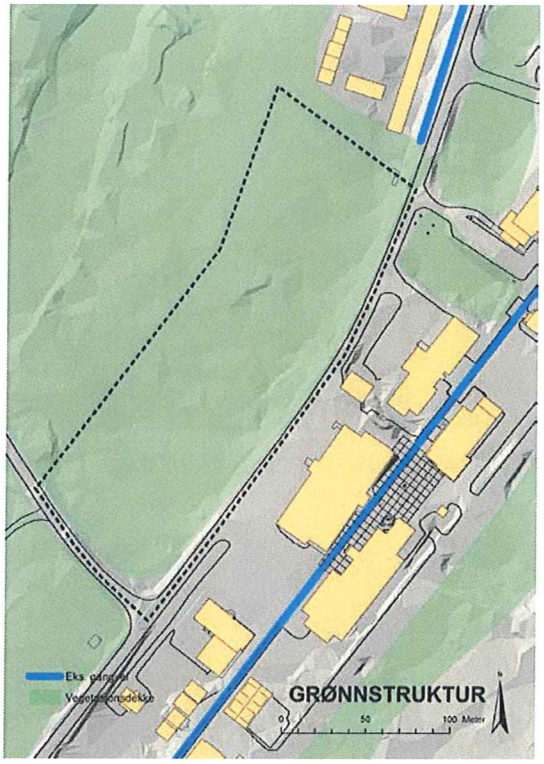
Planområdet avgrenses av Vei 500 i øst og og Vei 503 i sør.

På grunn av de utflytende trafikkarealene i og omkring forretningsområdet øst for Vei 500, vurderes det som lite ønskelig å etablere noen ny atkomst til planområdet fra denne.

Dvs at området får atkomst fra Vei 503, som for øvrig må tilpasses regulert atkomst til boligområdet "Elvesletta Syd".

Scootertraséen på/langs elva ligger relativt langt unna planområdet, avstanden varierer mellom 100 og 180 meter.

3.5 Grønnstruktur



Planområdet inngår sammen med øvrige ubebygde arealer langs elva og øst for Vei 500 i eksisterende grønnstruktur i sentrum.

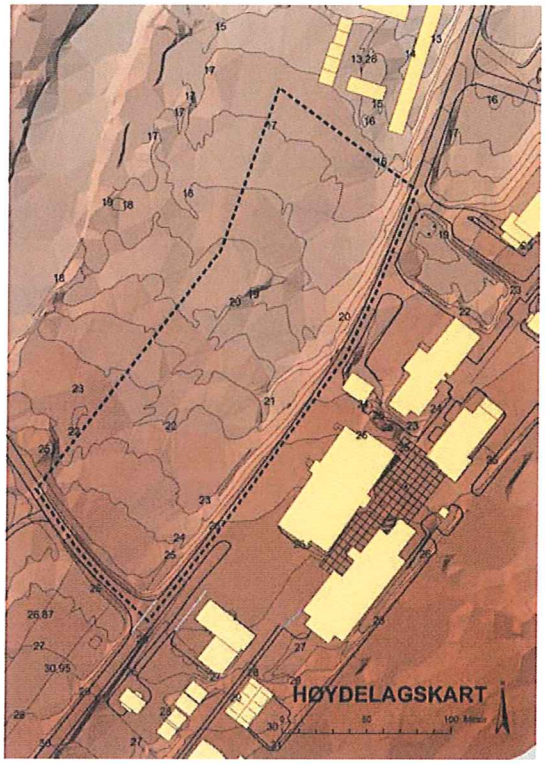
Ifølge Sysselmannen har dette tidligere vært *"et flommarksområde som nå er tørrlagt etter sikringsaktivitet langs elveleiet.*

Området er sterkt preget av slitasje, og den opprinnelige utformingen er ikke intakt ettersom elva er forbygd/regulert."

Gangveien langs den eksisterende bebyggelse ved Elvesletta Nord, slutter rett nord for planområdet.

Det er ikke etablert krysningspunkter for gående og syklende over Vei 500 i området. Heller ikke mellom bebyggelsen ved Elvesletta Nord og sentrumsfeltet.

3.6 Topografi



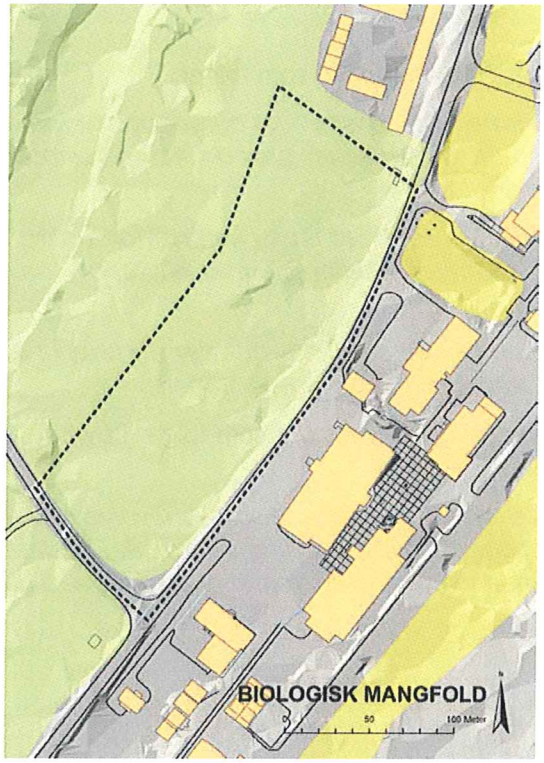
Planområdet ligger i svakt skrånende terreng mellom Longyearelva og Vei 500.

Terrenghøyden varierer fra 17 m.o.h. i nedre (nordre) del av området til 25 m.o.h. i øvre (søndre) del.

Selve planområdet ligger ca 3 meter høyere enn elva, men ca 3 meter lavere enn Vei 500.

I nordenden ligger planområdet ca 1 meter lavere enn Vei 503.

3.7 Biologisk mangfold



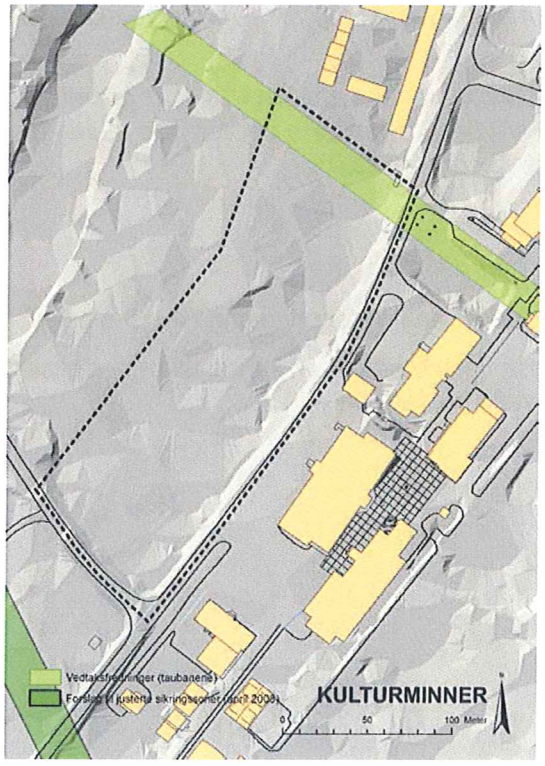
Norsk institutt for naturforskning (NINA) har på oppdrag fra lokalstyret gjennomført en kartlegging av biologisk mangfold i og omkring Longyearbyen.

I NINA rapport 252 beskrives lokalitet 5 *Elvesletta vest for Sentrumsfeltet* (vist med lysegrønt) slik:

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

Lokaliteten er vurdert til verdiklasse 4.

3.8 Kulturminner



Traséen mellom Taubanesentralen og gruvene i Adventdalen, som går langs planområdets nordre grense, er vedtaksfredet.

I gjeldende arealplan er det avsatt en 20m bred sone omkring taubanetraséen, som er avsatt som kulturminneområde.

3.9 Flomfare

I Arealplan for Longyearbyen 1998-2002 er områdene på begge sider av Longyearelva båndlagt som flomfarlig område.

I planbeskrivelsen omtales de flomutsatte områdene som følger:

"Elvene på Svalbard har grunnet permafrost, snøsmelting og geologiske forhold svært skiftende vannføring over årstidene. Store løsmasser, grus og stein føres ned fra breene og elveløpet endrer seg fra år til år.

I Longyeardalen er det nødvendig i holde elveløpet under kontroll for å sikre byggeområdene mot flom, og SSD AS driver regelmessig masseflytting - "dosing" - i Longyearelva.

Som en del av denne masseflyttingen tas det også ut løsmasser for bruk til vei- og byggearbeider. Øvrige arbeider tillates ikke i flomfarlige områder."

Rutinene knyttet til ovennevnte elvedosing er beskrevet som følger i Bydrift Longyearbyen sitt internkontrollsystem:

"Før arbeidet med elvedosing starter skal mannskapene som er involvert i dette, få informasjon om kulturminner som ligger i området dosing vil foregå. Oppdaterte kart over kulturminner fåes hos Sysselmannen. Det er entreprenørens ansvar å gi denne opplæringen til sine mannskaper.

(..)

Longyearelva, Endalselva og Bolterdalselva

Kontrollere kanalen/elveleiet til Larsbreelva for å hindre at elva skifter leie ukontrollert.

Kontrollere at gjennomløpet under veien øverst i Nybyen er åpent. Dette er for å hindre vann og elvemasser ned langs veien i Nybyen.

Generellt gjelder det at elveleiene må befares jevnlig for å forhindre skade på infrastruktur (veger; VVA-ledninger).

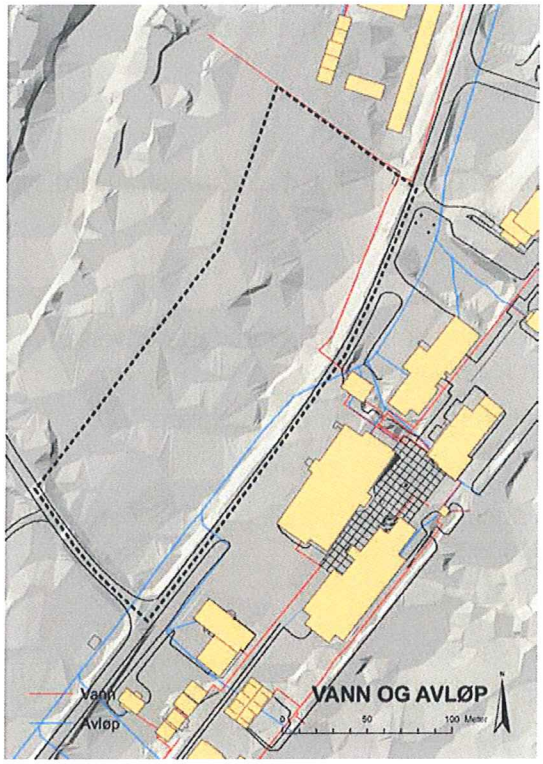
Fjerne snø og is fra rasgrøfta bak Longyearbyen barnehage, slik at grøfta er rensket før evt. flomskred. Dette må gjøres hver vår. Gravemaskin bør tas opp mens det ennå er snø, slik at tundraen ikke ødelegges."

3.10 Strømforsyning

Ifølge Bydrift Longyearbyen AS ligger det en høyspentledning i vegskulder på Vei 500.

Det opplyses at planlagte bebyggelse i planområdet vil kunne tilknyttes eksisterende nett via eksisterende trafo (LD13) ved Fyrhus 1.

3.11 Vann og avløp



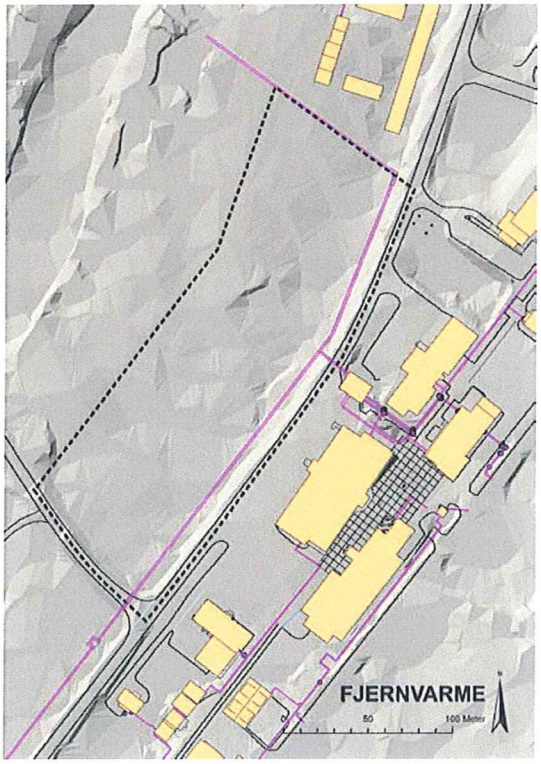
Både eksisterende vannledninger (rød) og avløpsledninger (blå) ligger langs Vei 500.

Begge ledninger krysser under veien ved Fyrhus 1.

Det legges til grunn at planlagte bebyggelse vil kunne tilknyttes eksisterende nett.

Når det gjelder avløp, vil det kunne bli visse utfordringer mht fall.

3.12 Fjernvarme



Eksisterende fjernvarmeledninger som ligger langs Vei 500, er plassert på bukker over terreng.

Ledningen fra Fyrhus 1 krysser under Vei 500.

Det legges til grunn at planlagte bebyggelse vil kunne tilknyttes eksisterende nett.

Hvorvidt en kopler seg til primær- eller sekundærledningen, blir en vurderingssak.

3.13 Grunnforhold

Da det i planfasen ikke er gjennomført særskilte grunnundersøkelser, stilles det i planens bestemmelser krav om dette før igangsettingstillatelse kan gis.

3.14 Eiendomsforhold

LNS Spitsbergen AS og SNSK samarbeider om utvikling av Elvesletta Nord sydlig del.

3.15 Planpremisser

Med utgangspunkt i innkomne forhåndsmerknader og områdebeskrivelsen foran, legges følgende premisser til grunn for planarbeidet:

- Planarbeidet innebærer en detaljering av gjeldende arealplan.
- Forholdet til biologisk mangfold vurderes som avklart.
- Sålenge den fredede sonen omkring taubanen båndlegges i planen, vurderes forholdet til kulturminneinteressene som avklart.
- Forholdet til flomfare må avklares nærmere.
- Grunnforholdene må avklares nærmere.
- Framtidig bebyggelse skal plasseres parallelt med eller vinkelrett på Vei 500, og generelt hensynta eksisterende bygningsmiljø/bebyggelsesstruktur.
- Det skal tas hensyn til eksisterende infrastruktur i planleggingen av området.
- Oppstillingsplasser for bil og scooter skal etableres ihht etablert praksis.
- Næringsarealene innenfor planområdet skal gis atkomst fra Vei 503 "Melkeveien".

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Generelt

Planområdet er på ca 29 dekar.

Plankartet er tegnet i målestokk 1:1000, med 1 meter ekvidistanse. Digitalt kartgrunnlag er levert av lokalstyret.

Planområdet er disponert til hhv

- *BYGGEOMRÅDER/næringsbebyggelse*
- *KULTURMINNE- OG FRILUFTSOMRÅDER/grøntbelte, fredet taubanetrasé*
- *VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET/kjørevei, gangvei, annet vegareal*
- *SPESIALOMRÅDER/kommunalteknisk anlegg*

4.2 Mulige utbyggingsprinsipper

Ut fra ovennevnte premisser antydes nedenfor ulike prinsipper for utbygging av området, sett fra hhv nord (venstre) og sør (høyre).

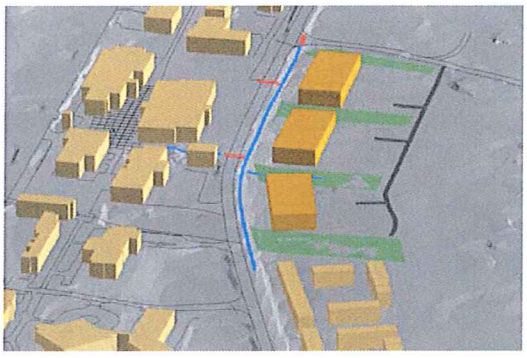
Som det framgår er valgte løsninger i forhold til hhv kjøreatkomst, myke trafikanter og grønnstruktur den samme.

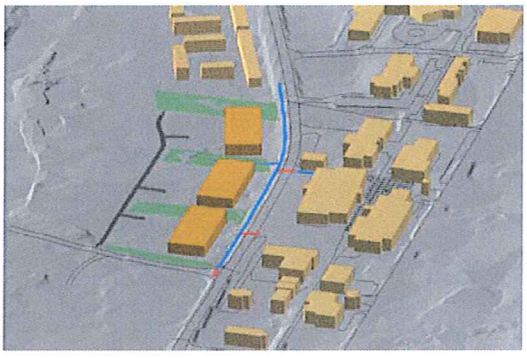
Atkomstveg legges i bakkant av utbyggingsområdet, parallelt med Vei 500.

Viste bygningsvolumer har en høyde på 10 meter.

4.2.1 Prinsipp A

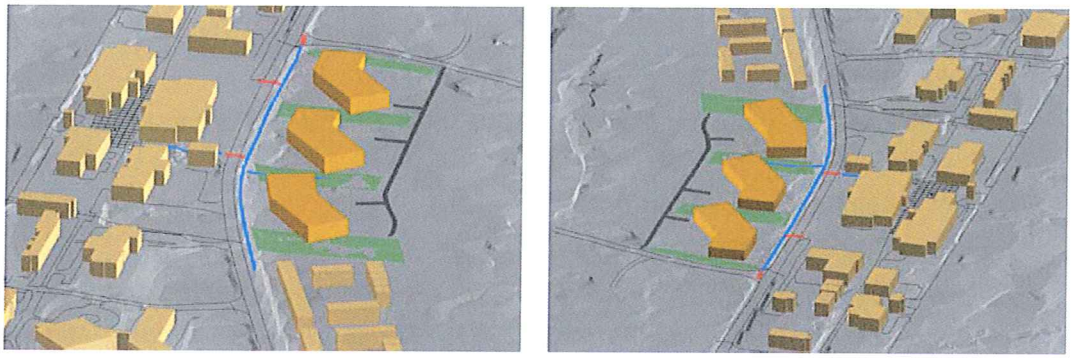
Det kan legges opp til en lineær bebyggelse langs Vei 500. Vist bebyggelse har en samlet grunnflate på 4500 m2.





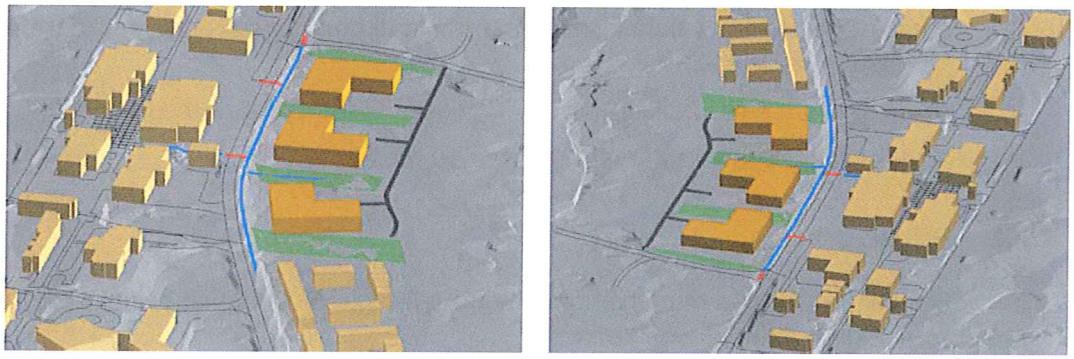
4.2.2 Prinsipp B

Det kan legges opp til en mer frittliggende bebyggelse, men hvor parallelliteten langs Vei 500 fortsatt er tydelig. Vist bebyggelse har en samlet grunnflate på 5670 m2.



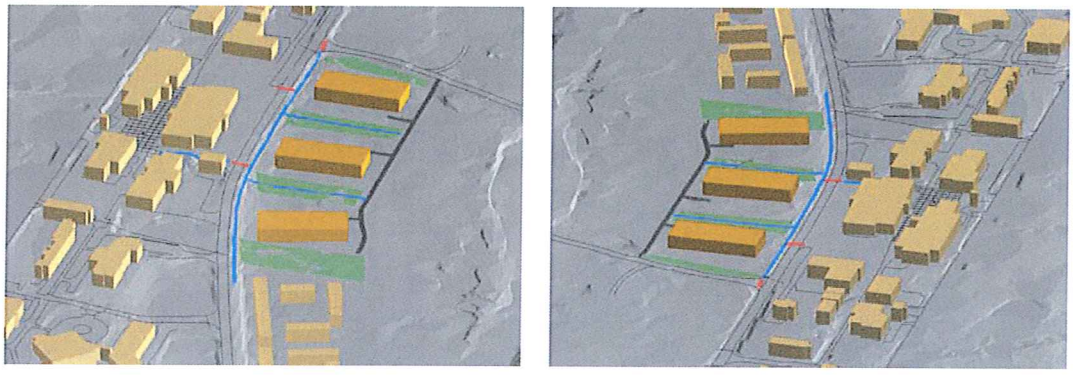
4.2.3 Prinsipp C

Det kan legges opp til en slags kvartalsbebyggelse, men hvor parallelliteten langs Vei 500 fortsatt er tydelig. Vist bebyggelse har en samlet grunnflate på 5625 m2.



4.2.4 Prinsipp D

Det kan legges opp til en lamellbebyggelse, som etableres vinkelrett på Vei 500. Vist bebyggelse har en samlet grunnflate på 4500 m2.



4.3 Flomfare

I forbindelse med arbeidet med delplan for Elvesletta Nord – Nordre del, vurderte selskapet AT Consult faren for oversvømmelse av området ved flom i Longyearelva, samt tiltak for å verne området mot flom (rapport datert 09.03.05):

"Elveleiet i dalbunnen har kapasitet til å lede videre det beregnede flomvannet uansett gjentaksintervall. Kulverten i Melkeveien har for liten kapasitet til å mestre en 100-årsflom. Denne må utbedres og bør erstattes med bruløsning før oppføring av boliger starter opp på Elvesletta.

Eksisterende tiltak for å ta ut overskuddsmasse samt vedlikehold av elvesidene fungerer tilfredsstillende og må absolutt opprettholdes for å forebygge opphoping av masse i elveleiet. Slik opphoping kan føre til at elven velger nytt leie med store muligheter for oversvømmelser i dalen."

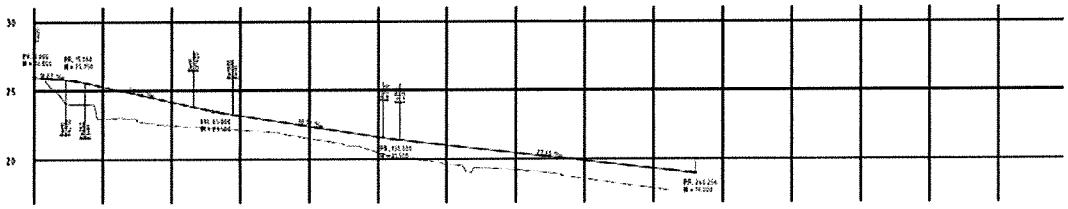
Bydrift Longyearbyen AS opplyser at kulverten i Melkeveien er der fortsatt, og at en foreløpig ikke har planer om å erstatte denne med bru.

Som en del av arbeidet med delplan for Elvesletta Syd konkluderer AT Consult AS slik i rapporten "Flomvurdering for Elvesletta Syd" (dat 20.01.06):

"Atkomstveien bør legges ca 1 m over vei nivået på vei 503 der kulverten går gjennom veien. Atkomstveien må også gjøres så brei at permafrosten hindrer utgraving av veilegemet ved flom. Som materiale til vei/flomsikring kan benyttes overskuddsmasse fra elva."

I tråd med føringer i forhold til utbygging av området Elvesletta Syd, legges det opp til at planlagte atkomstvei til vårt område også skal kunne fungere som forebygning/flomsikring.

For å avklare nødvendig nivå på atkomstvegen og byggeområdene ble Sweco Norge AS engasjert av LNSS for å utføre flomvurderinger.



Lengdeprofil langs planlagt atkomstveg som viser at den ligger ca 1 meter høyere enn dagens terreng.

I notatet "Flomvurdering Longyearelva" (dat 05.10.09) framgår at foreslått veg ligger > 2,5 meter over valgt dimensjonerende flomvannføring. Dvs at foreslått høyde på vegen er tilstrekkelig.

Ut fra dette legges til grunn at atkomstvegen til området etableres med en høyde som ligger ca 1 meter over terreng.

Også framtidig byggegrunn forutsettes oppfylt tilsvarende før utbygging.

4.4 Bebyggelsen

4.4.1 Utforming

Næringsbygget er oppført i 2 fulle etasjer med en loftsetasje (i følge lokalstyret en gesimshøyde ved nordre fasade på kote + 30,42).

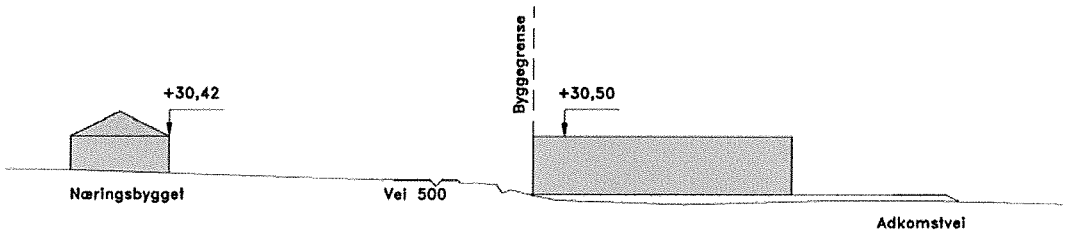
Lompen-senteret er oppført med 1 full etasje og en loftsetasje (gesimshøyde på kote + 30,15).

Bebyggelsen ved *Nordre Elvesletta, Nordre del* er oppført i 2 etasjer med flatt tak (høyde ukjent).

For å videreføre at eksisterende bebyggelse i sentrum i stor grad har skråtak, har en der valgt å gi trappehusene saltak.

Bygget vis a vis Lompesenteret er oppført med 1 full etasje og en loftsetasje (høyde ukjent).

Også boligbebyggelsen videre sørover langs Vei 500 har saltak.



Typisk snitt gjennom eksisterende og ny bebyggelse (til høyre). Sistnevnte er vist i 3 etasjer og etablert oppå en fylling som forutsatt.

Framtidig bebyggelse innenfor planområdet forutsettes i utgangspunktet å ha en høyde som ikke avviker vesentlig fra eksisterende bebyggelse.

Planen legger til rette for oppføring av bebyggelse i inntil 3 etasjer innenfor både N1, N2 og N3, etter nevnte heving av byggegrunn. I tillegg åpnes det for en høy 4. etasje over 10% av byggearealet innenfor N2.

Videre legges i planen til grunn at helt flate tak ikke tillates. En slik formulering vurderes å gi hjemmel for å stille krav til takutforming, samtidig som det vil gi rom for bygninger med et moderne arkitektonisk uttrykk (jfr UNIS/forskningsparken, Polarsenteret, Sysselmannsbygningen, Gruvedalen m.fl.).

Når det gjelder materialbruk i fasader og tak, legges til grunn at bebyggelsen i området skal framstå med et helhetlig preg, dvs både internt i planområdet og i forhold til omgivelsene.

Når det gjelder fargesetting vil det i planbestemmelsene bli stilt krav om at dette gjøres i tråd med etablert praksis.

4.4.2 Orientering

Det legges til grunn at området får en tydelig henvendelse mot Sentrumsfeltet, både visuelt og med tanke på gangforbindelse.

Pga VA- og fjernvarmeledninger som ligger langs vegen, og ut fra høyden på disse, er det imidlertid ikke hensiktsmessig at bebyggelse innenfor planområdet etableres på samme måte som eksisterende bebyggelse ved Elvesletta Nord.

Kjøreatkomst foregår via ny atkomstveg langs elva.

4.4.3 Tomteutnyttelse

Med bortfall av sikringssone og arealer utenfor byggegrenser, gjenstår ca 14 dekar netto tomteareal.

Forslagsstiller har lagt til grunn at området deles inn i 3 tomter, hver på om lag 5 dekar, og at disse avgrenses av bl.a. overvannsløsninger.

Med en tillatt utnyttelse på 40 % (BYA) vil det innenfor hvert delområde være mulig å oppføre bebyggelse med en grunnflate på ca 2.000 m2, som i 3 plan maksimalt gir ca 18.000 m2 (innenfor planområdet som helhet).

4.4.4 Arealbruk

De aktuelle byggeområdene tenkes utnyttet til ulike former for næringsformål, som kontor/forretning/hotell/herberge-overnatting.

Generelt stilles det fra planmyndigheten krav om opparbeiding av minimum 1 parkeringsplass pr 50 m2 næringsareal, som i denne sammenheng ville innebære hele 360 p-plasser.

Det legges til grunn at et slikt krav i stor grad er basert på erfaringer knyttet til trafikkgenererende funksjoner som detaljhandel, og i noen grad også arbeidsplasser.

I planen legges det derfor opp til en differensiering mellom forretning og kontor på den ene siden og hotell/overnatting på den andre siden.

Videre legges det i planen opp til at scooteroppstillingsplasser etableres etter behov.

4.5 Grønnstruktur

4.5.1 Fotgjengerfelt

Planen legger til rette for at det etableres krysningspunkt(er) for gående over Vei 500 i form av ordinære gangfelt.

Videre muliggjør planen at det etableres krysning over Melkeveien, og tilknytning til eksisterende gangvei forbi Elvesletta Nord.

Krysningspunktene vil med fordel kunne belyses.

4.5.2 Gang og sykkelveg

Planen viser ny gangvei i 3 meters bredde langs Vei 500, som er adskilt fra kjørebanen med en 2 meter bred grøft.

4.5.3 Grøntareal

Planen legger til rette for at det etableres flere tversgående grøntbelter i planområdet, som dels bidrar til en oppdeling mellom de enkelte byggeområdene, dels til å sikre åpne akser mellom Sentrumsfeltet og elva.

4.6 Trafikale forhold

Planen legger opp til at det etableres en ny atkomstveg til næringsområdet fra Vei 503, Melkeveien. Vegen er vist med 2 kjørefelt på 3 meter bredde, og en 0,5 meter bred skulder på hver side.

Krysset tilpasses atkomsten til området Elvesletta Syd, som ligger på andre siden av Melkeveien.

En løsning som også legger til rette for atkomst til Vei 500 vis a vis Sykehuset/Næringsbygget er forkastet, bl.a. fordi dette vurderes å gi en mer uoversiktlig situasjon.

4.7 Snødeponering

Selv om det i utgangspunktet er lagt til rette for at snø deponeres i enden av atkomstvegen, tillates at snø legges langs kjøreveger og gangveger i forbindelse med brøyting.

4.8 Teknisk infrastruktur

Det legges til grunn at eksisterende infrastruktur har nødvendig kapasitet til planlagte utbygging, og at en relativt enkelt vil kunne kople seg til eksisterende nett.

Dette både mht VA, fjernvarme og elkraft.

4.9 Virkninger for lokalsamfunn

4.9.1 Trafikksikkerhet

Planen legger til rette for etablering av gang og sykkelveg langs Vei 500 i planområdets lengde.

Videre legges det til rette for krysning av Vei 500 flere steder.

4.9.2 Tilknytning til gågata

Planen legger til rette for tilknytning mellom Torget og virksomhetene på vestsiden av Vei 500.

4.9.3 Flomsikring

Planen legger til rette for etablering av flomvern i form av voll/atkomstveg vest for planlagte bebyggelse, som ligger ca 1 meter over eksisterende terreng.

4.10 Virkninger for miljø

4.10.1 Biologisk mangfold

Basert på beskrivelsen under avsnitt 3.7, konkluderes det med at en realisering av planen ikke vurderes å ha betydning for biologisk mangfold.

4.10.2 Kulturminner

Basert på beskrivelsen under avsnitt 3.8 og båndlegging av det vedtaksfredede kulturminneområdet avsetting av sikringssone omkring kulturminner i gjennom plankart og bestemmelser, konkluderes det med at en realisering ikke vurderes å ha betydning for kulturminner.

5. Vedlegg

- Plankart i målestokk 1:1000 datert 30.10.09 (A2)
- Bestemmelser til planen datert 08.02.10

- Synlighetsvurderinger datert 08.02.10
- Flomvurdering Longyearelva datert 05.10.09 (m vedlegg)

Bestemmelser til planen

Dato: 18.08.08

Dato for siste revisjon: 21.09.10

Dato for lokalstyrets vedtak/egengodkjenning: 21.09.10

I

Formålet med delplanen er å fastlegge rammene for en framtidig utbygging innenfor planområdet.

II

I medhold av § 49 i *Svalbardmiljøloven*, gjelder disse bestemmelsene for området som på plankartet er avgrenset med plangrense.

III

I medhold av § 49 i *Svalbardmiljøloven,* gis følgende fellesbestemmelser:

a) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Sysselmannen, jfr lovens § 44.

b) Inngrep i terrenget skal utføres så skånsomt som mulig, og tomtene skal opparbeides på en tilfredsstillende måte etter ferdigstillelse.

c) Innenfor de ulike delområdene tillates etablert kommunalteknisk infrastruktur etter behov.

d) Innenfor planområdet tillates deponert snø.

e) Søknad om rammetillatelse skal vedlegges utomhusplan som viser bebyggelsens nøyaktige plassering, form og dimensjoner. Planen skal omfatte kjøreatkomster, interne gangveger, parkeringsanlegg og evt scooteroppstilling, oppstillingsplasser for søppelcontainere, belysning og snødeponier. Planen skal godkjennes av Longyearbyen lokalstyre før igangsettingstillatelse kan gis.

f) Før rammetillatelse kan gis skal det være gjennomført geotekniske vurderinger.

g) Behandling av avfall fra utbyggingsvirksomhet skal skje ihht gjeldende forskrifter.

h) Det skal etableres en tydelig terrengavslutning rundt parkeringsplasser og oppstillingsplasser.

IV

I medhold av § 49 i *Svalbardmiljøloven,* gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER (§ 49, 3. ledd nr. 1)

1.1. Næringsbebyggelse (N1-N3)

a) Områdene er avsatt til bebyggelse og anlegg med tilknytning til næringsrelatert virksomhet, så som kontor, forretning, hotell og/eller herberge-overnatting.

b) Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, og plasseres parallelt med eller vinkelrett på Vei 500, fortrinnsvis inntil byggegrensen langs denne.

c) For å sikre nødvendig kontakt med Sentrumsfeltet, skal det etableres en eller flere gangforbindelser over Vei 500 og videre gjennom planområdet. Endelig plassering avklares i rammesøknad.

d) Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etasjer med en maks. byggehøyde som angitt i plankartet.
Innenfor område N2 kan inntil 10 % av tillatt BYA ha en gesimshøyde på maks. c+37.
Nødvendig høyde for trapperom, heishus eller andre tekniske installasjoner kan tillates over gesims når utførelsen harmonerer med bebyggelsen for øvrig.

e) Flate tak må brekkes med saltak eller andre alternative ikke flate takløsninger.

f) BYA innenfor de enkelte områdene skal ikke overstige 40 %. Parkering er ikke inkludert.

g) Bebyggelsen i området skal framstå med et helhetlig preg.

h) Bebyggelsen skal fargesettes i henhold til plan som skal godkjennes av Longyearbyen Lokalstyre.

i) Det tillates etablert 1 definert kjøreatkomst til hvert av byggeområdene.

j) Det skal minimum anlegges 2 biloppstillingsplasser pr 100 m2 forretning, 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 kontor og 0,5 biloppstillingsplass pr 100 m2 hotell/overnatting/innkvartering. Scooteroppstillingsplasser etableres etter behov. Trafikkarealer skal ha fast dekke.

k) Utelagring er ikke tillatt, verken av varer eller utstyr.

l) Ubebygde arealer må gis en tiltalende form og behandling.

2. KULTURMINNE- OG FRILUFTSOMRÅDER (§ 49, 3. ledd nr. 3)

2.1. Grøntbelte

a) Områdene er avsatt som grøntareal.

b) Innenfor områdene tillates etablert overvannsanlegg, grøfter m.v.

c) Inngrep i terrenget skal utføres så skånsomt som mulig.

2.2. Fredet taubanetrasé

a) Kulturminneområdet kan ikke bebygges eller brukes som oppstillingsplass for kjøretøyer og utstyr.

b) For tiltak i strid med fredningen og som ikke kommer inn under den generelle tillatelsen til tiltak i sikringssoner til automatisk fredede kulturminner gitt av Riksantikvaren 15.12.2008, må det søkes om tillatelse fra Riksantikvaren før tiltaket kan gjennomføres, jfr Svalbardmiljølovens § 44.

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (§ 49, 3. ledd nr. 6)

3.1. Kjøreveg

a) Veier og kryss skal utformes som vist i plankartet.

b) Kjøreveier skal dimensjoneres for større kjøretøyer, og ha fast dekke.

c) Atkomstvegen vest for byggeområdene skal bidra til flomsikring av planområdet, og forutsettes lagt ca 1 meter over dagens terreng.

3.2. Gangveg

a) Gangvegen skal utformes som vist i plankartet.

b) Gangvegen skal ha fast dekke.

3.3. Annet vegareal

a) I området tillates vegskråninger, forstøtningsmurer, grøfter og annet vegareal.

4. SPESIALOMRÅDER (§ 49, 3. ledd nr. 7)

4.1. Kommunalteknisk anlegg

a) Området skal benyttes til fremføring av teknisk infrastruktur.

b) For å sikre nødvendig kontakt med Sentrumsfeltet, skal det etableres en eller flere gangforbindelser over Vei 500 og videre gjennom planområdet.

c) Inngrep i terrenget skal utføres så skånsomt som mulig.