

Mottakertabell
AT ARKITEKTUR AS AVD OSLO
STORE NORSKE NÆRINGSBYGG AS

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
2025/797-2- Silje Meslo Lien 12.12.2025

Referat fra oppstartsmøte

Tid: 11.11.2025

Sted: Næringsbygget

Tilstede:

Silje Meslo Lien	Arealplanlegger LL
Elise Løland	Byggesaksbehandler LL
Monalf Figenschau	Plan/prosessleder AT arkitektur
Christian Falch Kjellsen	Plankonsulent AT arkitektur
Christoffer Snaprud Christensen	Store Norske Næringsbygg AS

Saksliste:

Hensikten med planen

Forslagsstiller og plankonsulent presenterte kort hensikten med planen. Store Norske har gjennomført en konseptvalgutredning som sier at dagens bygningsmasse er i dårlig stand og må erstattes. Dette gjelder også flere områder i byen.

Grunnforholdene er gode i området da det er 3-6 meter ned til fjell. Konseptvalgutredningen og svalbardmeldingen ligger til grunn for planinitiativet.

Planområdet ligger i Nedre Gruvedalen, langs vei 232.



Tilbakemelding på planinitiativet

Generelt

Det er positivt at det planlegges fortetting på et sentralt sted. Det er viktig at denne fortettingen skjer med kvalitet og skaper et godt bomiljø.

Arealplanen sier at det skal etableres familieboliger her. Planinitiativet viser en stor andel 2-romsleiligheter.

Longyearbyen lokalstyre forutsetter at det redegjøres for hvordan boligene kan bygges i tråd med svalbardmeldingen ved at:

Boligmassen skal ha en kvalitet og sammensetning som er attraktiv for norske arbeidstakere og familier.

Plangrense

Longyearbyen lokalstyre anbefaler at plangrensen utvides litt slik at den tar med hele veiarealet.



Skisse over utvidet plangrense

Plangrensa kan justeres i etterkant for å tilpasses eksisterende delplaner.

Boligregnskap

I planinitiativet er det vist et boligregnskap. Det er positivt at det vises hvilke boliger som erstattes. Longyearbyen lokalstyre ønsker at det også vises hvilke typer boliger som erstattes i den endelige planen.

Parkering

Forslagsstiller har gjennom planinitiativet og i oppstartsmøtet ønsket å se på muligheten med lavere parkeringsdekning enn i arealplanen.

Det kan ikke lempes på parkeringsnormen. All erfaring tilsier at for lite parkeringsplasser fører til villparkering og påfølgende problemer for myke trafikanter, drift og tilkomst for brann, redning og renovasjon.

Det er behov for både parkering til biler og snøskutere. Med snøskutere følger det også behov for plass til sleder, sluffer og bensinkanner. Snøskuterparkeringen må være tilnærmet plan og må ligge i nærheten av bygningene, men ikke inntil bygninger. Motsatt side av adkomstvei og i tilknytning til kjørevei vurderes som et godt alternativ.

Planinitiativet viser at det er tenkt parkering under noen av bygningene. Forutsatt riktig brannsikring er Longyearbyen lokalstyre positive til dette. Det er for øvrig viktig at det blir avsatt nok parkering slik at det ikke går ut over arealet til de myke trafikantene. I vei 232 205-263 er det en tilsvarende løsning hvor de myke trafikantene blir tvunget ut i veiarealet på grunn av parkering i gangarealet. Det må videre beskrives hvordan hensynet til myke trafikanter kan ivaretas, for eksempel om arealet som er tiltenkt parkering begrenses med vegger/ «isbjørnskjørt» og at antall steder for inn- og utkjøring til parkeringsareal begrenses.

Brann

Planinitiativet beskriver leilighetsbygg med opptil 4 etasjer. Brannteknisk prosjektering for bygningene vil sannsynligvis forutsette tilgjengelighet for brannvesenets stigemateriell til minst 1 vindu/balkong i hver enkelt leilighet. For bygninger av denne størrelsen innebærer dette behov for oppstillingsplasser for stigebil/brannlift.

Nåværende Byggeforskrift for Longyearbyen angir i likhet med fastlandsregler at 8 meter er tilstrekkelig avstand mellom bygninger for å hindre brannspredning. I forbindelse med pågående revidering av Byggeforskrift for Longyearbyen skal det vurderes om dette er tilstrekkelig ut ifra lokale forhold (tørt klima og mye vind).

De mange snøscooterne i Longyearbyen gjør at det også er veldig mange bensinkanner i byen. LBR vil unngå at slike bensinkanner bidrar til rask brannutvikling og brannspredning ved brann i bygninger. Man må derfor allerede i planarbeidet ha fokus på god og forsvarlig oppbevaring av brannfarlig vare.

Trafikksikkerhet

Det må settes av nok areal til gående og syklende inn foran vei 232 201 og 203 og videre til gangtraseen fra vei 232 10 til vei 230, disse må også henge sammen med gang- og sykkelveien. Det må også settes av tilstrekkelig areal til drift av veien og snødeponi. Det må også settes av areal til snøskutertrase

Sikkerhet til adkomst/innkjørsel med mange biler/parkering og at barn skal kunne ferdes trygt og oversiktlig må beskrives og sikres i planen.

Det må vurderes og sikres god og trygg fremkommelighet for myke trafikanter i anleggsperioden. Det bør, sammen med en evt. opparbeiding av gang- og sykkelvei mot Vei 230 (Spisshusene), vurderes å tilrettelegge for henting, levering og noe parkering i tilknytning til alpinbakken. Fravær av dette i dag gjør at det til tider er litt kaos med biler i Vei 230 og foran Vei 232 10 når det er drift/arbeid i alpinbakken.

Høyde på bebyggelsen og bygningsstruktur

Det var i planinitiativet og i møtet et ønske om tilbakemelding på høyde og struktur på bebyggelsen. Det er vanskelig å vurdere hva som kan aksepteres ut ifra vedlagte illustrasjoner. Høyden på bebyggelsen henger sammen med strøkskarakter, sol- og skyggeanalyser, og vindforhold med mer. Det er ikke ønskelig med svalgangsbygg.

Barn og unge

Det må legges til rette for lekeplasser/uteområde i nærheten av bebyggelsen. Det bør også sikres trygge forbindelser til eksisterende lekeplasser. Foreldre med små barn har ønsket at bebyggelsen utformes slik at man kommer til med barnevogner og at det er mulig å få plass til barnevogn i gangen/hjemmet.

Adkomster

Det er i planinitiativet skissert flere adkomster enn i dag. Prinsipielt så få adkomster som mulig.

Adkomster må allikevel sees i sammenheng med særlig brann, så dette kan diskuteres

Utredningstema

Longyearbyen lokalstyre mener det vurderes mange relevante utredningstema. Vi vil ta nærmere stilling til temaene når vi går igjennom planprogrammet. Foreløpige tilbakemeldinger er:

Naturmiljø: Uklart om den oppdaterte kartleggingen dere viser til er den NINA skal gjennomføre eller ikke. Dokumentasjon må være en ny kartlegging, men dersom NINA har kartlagt her, så kan det brukes.

Klima, miljø og bærekraft: Planen for klima, miljø og energi er enda ikke vedtatt. Det beskrives mange relevante tema. Det bør også gjøres en kartlegging av om det er mulig med gjenbruk av eksisterende materialer eller deler av bebyggelsen, enten i dette eller andre prosjekt.

Landskap: Det er positivt at det skal utarbeides illustrasjons- og skisseprosjekt. Det må også gjøres en vurdering i planbeskrivelsen av virkningen. Presisere hvilke illustrasjoner? Blant annet fotomontasjer, snitt.. Illustrer i flere høyder for å vise virkningene. Her kan bebyggelsesstruktur og høyder være relevante undertema. Se på forskjellige høyder, utforminger og strukturer for å forme bebyggelse som bygger opp om landskapet.

Forhold til nærmiljø, samt eksisterende og planlagt bebyggelse: Litt uklart tema – uvisst hva som er tenkt. Foreslår å dele det opp i flere, mer konkrete tema, slik som strøkskarakter, leilighetssammensetning, bokkvalitet, uteoppholdsareal, sol/skyggediagram, vindutredninger osv.

Barn og unges interesser: Det står at det er kjent kunnskapsgrunnlag en analyse/registrering av dagens bruk.

Krav til planmaterialet

Planmaterialet skal være i henhold til Longyearbyen lokalstyrets maler, og beskrivelse og bestemmelser skal leveres i både pdf- og wordformat.

Gjeldende maler ligger i planportalen. Vedlagt ligger krav til innsending av digitale plandata. Innsendt materiale må være i tråd med dette.

Illustrasjoner skal vise maksimal utnytting må være i samsvar med det som sikres i plankart og utfyllende bestemmelser. Det ble i møtet avtalt at det komplett materiale må inneholde volumstudier som viser maksimal utnyttelse, men det kan også legges ved illustrasjoner som viser ulike konsept som kan tillates innenfor planens rammer.

Vi oppfordrer til å bruke et klart og tydelig språk i planprogram, planbeskrivelse og utfyllende bestemmelser. Planprogrammet kan sendes på høring, samtidig som varsel om oppstart, men vi ber om å få tilsendt planprogrammet for gjennomgang før det legges ut.

Innspill om vann og avløp

Innspillet er kommet i etterkant av møtet.

Utførelsen må skje i henhold til gjeldende lokal teknisk norm. Vi leverer ut kartdata over VA ved forespørsel.

I området er det i dag benyttet glykol som frostsikring og dette skal videreføres. Bruk av varmekabler skal ikke forekomme.

Det er ikke ønskelig av VA rørtraseer legges under bebyggelse. Dimensjoner på rør må avklares med VA før bestilling.

Skjema for sanitærmelding skal benyttes. <https://skjema.no/lokalstyre/705401>