



**SYSSELMESTEREN  
PÅ SVALBARD**

Multiconsult

Att.: Tom Langeid

Vår dato:  
30.10.2024

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)  
22/03939-21

Deres dato:  
09.10.2024

## **Delplan D57 - Sjøområdet sør - uttalelse til ny høring - opprettholder innsigelse**

Syssemesteren på Svalbard (Syssemesteren) viser til høring og offentlig ettersyn av delplan D57 Sjøområdet sør, mottatt fra Longyearbyen lokalstyre 7.10.2024. Sakens dokumenter ble mottatt 8.- og 9.10.2024. Høringsfristen er 31.10.2024.

### **Bakgrunn**

Det ble varslet oppstart av delplanarbeidet 12.1.2021. Høring og offentlig ettersyn av planforslaget ble gjennomført september/oktober 2022. Syssemesteren fremmet innsigelse til planforslagets planformål «Overnatting» fordi dette strider mot statlige mål om at det ikke er ønskelig med vekst i den samlede boligmassen i Longyearbyen. Syssemesteren ga også faglige råd og innspill til planarbeidet. Lokalstyret tok ikke innsigelsen til følge og vedtok delplanen 21.2.2023. Mekling mellom lokalstyret og Syssemesteren førte ikke fram, og 5.3.2024 opphevet Klima - og miljødepartementet Lokalstyrets vedtak fordi Lokalstyret ikke hadde hjemmel til å godkjenne delplanen da det forelå innsigelse og den ikke var hensyntatt.

Fordi planen fremdeles har en innsigelse ved seg og plangrensen er utvidet siden første høring og offentlig ettersyn, sender lokalstyret revidert forslag til delplan på ny høring og nytt offentlig ettersyn i tråd med svalbardmiljøloven § 50 4. ledd (utarbeiding av arealplanen). Lokalstyret skriver i sin saksframstilling til Teknisk-, miljø- og næringsutvalget (sak 36/24, 1.10.2024) at Syssemesteren kan benytte seg av høringsperioden til å vurdere om grunnlaget for innsigelsen fremdeles er til stede eller kan trekkes.

### **Revidert planforslag – september 2024**

Plankart er datert 12.09.2024, utfyllende bestemmelser er datert 13.09.2024 og planbeskrivelse er datert 03.04.2024.

Lokalstyret opplyser at hensikten med delplanen «er å legge til rette for fortetting gjennom bedre utnyttning av egedommane, ei heving av kvaliteten og rydde opp i den noko uoversiktlege situasjonen som pregar planområdet i dag. Planen tar utgangspunkt i bebyggelsen som er der i dag, men legg opp til at delar av eksisterande bebyggelse fjernast og erstattast av ny for å kunne utnytte området på ein betre måte».

Planområdet er ca. 35 dekar. Lokalstyret opplyser at de vil imøtekomme Sysselmesterens innsigelse og at overnattingsformålet derfor ikke lenger er med i planforslaget. Planen har fem byggeområder for Forretning/næring (BKB1-5). Feltene BKB1-3 avsettes til forretnings- og næringsbebyggelse. For felt BKB4 konkretiseres næringsformålet til kontor og til håndverksvirksomhet. Det tillates forretning til ikke-plasskrevende varer. For felt BKB5 konkretiseres næringsformålet til kontor og bevertning. Det tillates forretning til ikke-plasskrevende varer. Tillatt grad av utnyttning for hvert delfelt er maksimalt bebygd areal på 60%-BYA. Maksimal byggehøyde innenfor planen er kote + 25 meter over havet. Ifølge planbeskrivelsen 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. Øvrige planformål er samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det er satt hensynssoner for sikringssoner frisikt i kryss mot veg 600, faresone brann- og eksplosjonsfare rundt tankanlegget nord for veg 600 og båndleggingssoner for fredete kulturminner med sikringssoner. Det er angitt to bestemmelsesområder knyttet til grunnforurensning (på gbnr 22/243 og gbnr 22/412).

#### Lokalstyrets vurdering av planforslaget (sammendrag fra saksframstilling til Teknisk-, miljø- og næringsutvalget, sak 36/24, 1.10.2024)

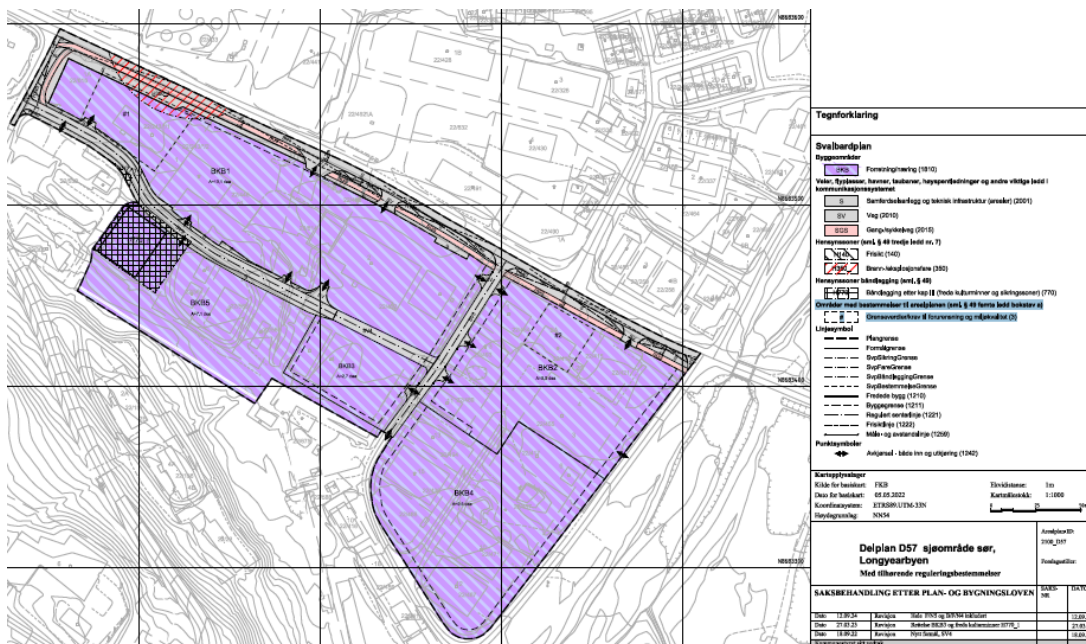
Lokalstyret vurderer de nye plandokumentene til å imøtekomme Sysselmesterens innsigelse, fordi formålet overnatting, og andre varianter av overnatting som bolig/hotell/ innkvartering er tatt ut av planen. Overnattingsformålet er erstattet med planformålet Forretning/næring. Andre større endringer som er gjort fra forrige høring er:

- Plangrensa er utvidet til nå å inkludere hele felt B/F/N4 i arealplan for Longyearbyen, da det er krav om en samlet delplan for hele dette feltet.
- Mindre forbedringer etter planfaglige råd som for eksempel å:
  - o legge på byggegrenser i plankartet,
  - o legge på båndleggingssone for fredete kulturminner i plankartet
  - o legge på bestemmelsesområde for forurenset grunn i plankartet, og
  - o gjøre justeringer i ordlyd på utfyllende bestemmelser.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende arealplankart for Longyearbyen med varslet planavgrensning. Kilde: Fastsatt planprogram.

*Planavgrensning ved varsel om planoppstart. Illustrasjon hentet fra forslag til planbeskrivelse 3.4.2024.*



Planforslag med planavgrensning ved nytt offentlig ettersyn oktober 2024

### Sysselmesterens opprettholder innsigelsen

Planforslaget som ble vedtatt 21.3.2023 inneholdt formålet Overnatting – som del av en konkretisering av næringsformålet. Lokalstyret informerer om at de vil imøtekomme Sysselmesterens innsigelse til overnattingsformålet, ved at overnattingsformålet nå tas ut av planen. Sysselmesteren tar dette til etterretning, men vil likevel påpeke at planen fremdeles åpner opp for overnatting/hotell. Vi opprettholder derfor vår innsigelse til planforslaget.

Næringsformålet for felt BKB4 er konkretisert til kontor- og håndverksvirksomhet, og for felt BKB5 er næringsformålet konkretisert til kontor og bevertning. For feltene BKB1-3 er ikke næringsformålet konkretisert nærmere. Dermed står feltene BKB1-3 igjen med det kombinerte byggeformålet *Forretning/næring (1810)*. Sysselmesteren legger til grunn at næringsformål kan omfatte mange forskjellige typer næringsvirksomheter med svært ulik virkning på miljø og samfunn, herunder for eksempel kontor, hotell/overnatting, bevertning, industri, håndverksvirksomhet, lager, bensinstasjon / vegserviceanlegg og annen næring. Ved at næringsformålet ikke konkretiseres nærmere i feltene BKB1-3, gir ikke de reviderte plandokumentene Sysselmesteren grunnlag for å trekke innsigelsen, da planen fremdeles åpner å etablere hotell/overnatting innenfor næringsformålet. For å styre arealutnyttelsen bedre og sikre en mer forutsigbar utvikling og bruk av arealet, må det konkretiseres hvilke underformål som er aktuelle innenfor næringsformålet i feltene BKB1-3. Innsigelsen vil bli opprettholdt inntil næringsformålet gjennom planbestemmelsene er konkretisert på en slik måte at bolig og/eller hotell/overnattingsvirksomhet ikke tillates.

### Sysselmesterens øvrige tilbakemeldinger til planforslaget

Det er positivt at det gjennom delplanen ønskes å oppgradere denne delen av Sjøområdet, et område som i dag bærer preg av en del utendørs lagring. Sysselmesteren har gjennomgått de reviderte plandokumentene sett opp mot vår innsigelse og høringsuttalelse av 7.11.2022. Vi ser at flere av våre innspill fra 2022 er ivare tatt gjennom nytt planforslag.



Generelt vil vi understreke at planens dokumenter må samsvare med hverandre, slik at publikum kan danne seg et bilde av hvilken virksomhet, størrelse og utforming som kan forventes innenfor hvert enkelt felt. Planens bestemmelser må være entydige, slik at det ikke lett oppstår tvil om planens intensjoner og rammene den skal gi for virksomhet i hvert enkelt felt. For å sikre en enhetlig plan og unngå unødig tvil og unødig saksbehandling i fremtiden, anbefaler Sysselmesteren at plandokumentene (kart, bestemmelser og beskrivelse) gjennomgås på nytt, slik at de samsvarer med hverandre.

#### Utvidelse av planområdet - nytt offentlig ettersyn

Nåværende arealplan for Longyearbyen har i fellesbestemmelser pkt 20.2 for felt B/F/N3- B/F/N4 og pkt 22.1 for felt F/N1-F/N5 krav om at: «*Før tillatelse til tiltak eller virksomheter kan gis, må arealplanen detaljeres ytterligere gjennom utarbeidelse av delplan for hele felter eller flere felter samlet, jf. § 2.1*». Sysselmesteren er positive til at vår anbefaling i vår høringsuttalelse 7.11.2022 om å inkludere hele felt B/F/N4 og hele felt F/N5 i delplanen er tatt til følge. Vi er enige i at en utvidelse av delplanområdet, i tråd med arealplanens krav om delplan for hele felter eller flere felter samlet, vil kreve nytt offentlig ettersyn av delplanen, da dette er en vesentlig endring av planforslaget siden sist det lå ute til offentlig ettersyn.

#### Plankart datert 12.9.2024

Plankartet, alternativt tydelig bestemmelse bør sikre de involverte eiendommene avkjørsler til veg åpen for alminnelig ferdsel. Vi viser for øvrig til vår kommentar til bestemmelse 7.1 Rekkefølgekrav vegforbindelse.

#### Planbestemmelser datert 13.9.2024

1.2 Planformål – i formålsoversikten må det legges til Båndleggingssone fredet kulturminne (H770) og bestemmelsesområder Grunnforurensning #1 og #2, jf. plankartet og planbestemmelsenes pkt 5 og pkt 6.

#### 2.8 Kulturminnevern

Forslag til endret tekst: Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredete kulturminner i strid med svalbardmiljøloven § 42, skal Sysselmesteren varsles i henhold til svalbardmiljøloven § 62 annet ledd og arbeidet stanses. Direktoratet avgjør snarest mulig om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

3.2 – 3.4 Bestemmelser til felt Forretning / næring (BKB1-5). Det er viktig at disse bestemmelsene entydig sikrer hvilken type næringsaktivitet man ønsker i feltene, jf. også kommentar under avsnittet «Innsigelse».

5.3 Sysselmesteren mener at bestemmelsen kan endres til en retningslinje med følgende tekst: *Båndleggingssone fredet kulturminne med sikringssoner (H770). Alle tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner med sikringssoner skal ha tillatelse fra kulturmiljømyndigheten.*

7.1 Rekkefølgebestemmelser før det kan gis igangsettingstillatelse:

- «*Det skal være gjennomført nødvendige miljøtekniske undersøkelser. Ved påvisning av forurenset grunn skal det foreligge tiltaksplan*».

Sysselmesteren anbefaler at det her legges til en retningslinje: *Ved terrenginngrep i forurenset grunn gjelder Forskrift om forurensning og avfall på Svalbard, kapittel 2.*



- «Det skal foreligge tinglyst avtale eller på annen måte være sikret vegforbindelse til eiendommer uten direkte adkomst fra vei 308, 600, 601, 603 og 605.»

Sysselmesteren mener at dette rekkefølgekravet faller innenfor «privatrettslige forhold» som ikke kan reguleres gjennom arealplanbestemmelser.

Gjennom byggeforskrift for Longyearbyen er plan- og bygningslovens § 27-4 (Atkomst til byggetomten) gjort gjeldende. Da eiendommene i området ble opprettet, skulle de være sikret en lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel. Dersom vegatkomst likevel ikke ble avklart ved opprettelse av eiendommene, bør vegatkomst avklares i denne delplanprosessen istedenfor at dette viktige forholdet skyves til en privatrettslig avtale. Delplanens krav om en privatrettslig avtale kan medføre at utvikling av de berørte eiendommene stopper opp, og at delplanen dermed ikke oppnår sin hensikt om å legge til rette for transformasjon og fortetting av planområdet.

#### Planbeskrivelse datert 3.4.2024

Planens dokumenter må samsvare med hverandre. Dette gjelder særlig planbeskrivelsen som hverken i illustrasjoner eller tekstbeskrivelse har tatt opp i seg at planområdet er utvidet mot sør og øst, jf. planbeskrivelsens kap 4 *Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold* (for eksempel pkt 4.2, 4.3 og 4.6), kap 5 *Beskrivelse av planen* (for eksempel pkt 5.2, 5.3, 5.4.1, 5.4.3 og 5.5.1) og kap 6 *Virkninger/konsekvenser av planen* (for eksempel pkt 6.1 og 6.7). Det blir dermed uklart om for eksempel pkt 4.12 Grunnforhold / forurensning er vurdert for det utvidete planområdet, og pkt 5.2 Hovedtrekk i planen er ufullstendig mht det utvidete planområdet. Pkt 5.5.1 Veier og adkomst er mangelfull og til dels feil framstilt i forslag til planbeskrivelse. Ut fra sakens dokumenter er det også uklart om leiere av tomter i det utvidete området blir varslet om planforslaget som er på høring. Planbeskrivelsen må oppdateres.

Planbestemmelsenes pkt 3.4 (felt BKB5) konkretiserer Forretning/ næringsformål til kontor, forretning og bevertning uten at planbeskrivelsen omtaler bevertning. Dette bør beskrives nærmere.

For øvrig omtaler planbeskrivelsen «Lager» under næringsformålet, men dette er ikke videreført i bestemmelsene for noen av feltene.

#### 5.9.3 Båndleggingssone fredet kulturminne med sikringssoner

Sysselmesteren foreslår endret tekst:

*Planområdet omfatter det automatisk freda kulturminnet Gamle hovedlager (kulturminne-id 136723-2) på eiendom 22/427 med sikringssone i tillegg til deler av sikringssonen til Transporten (kulturminne-id 136723-1) på eiendom 22/532. Begge bygningene er fra ca. 1920, og er en av få bygninger i Sjøområdet som er fra før 2. verdenskrig. Alle tiltak som virker inn på kulturminnene med sikringssoner krever tillatelse fra kulturmiljømyndighetene.*

Videre bør tabellen i 2.5, beskrivelse av området 4.6 og 6.4 Konsekvenser av planen for Kulturminner og kulturmiljø oppdateres til at dette kulturminnet og disse sikringssonene er innenfor planområdet

Planbestemmelser og planbeskrivelse må bruke Sysselmesteren, ikke Sysselmanen.

#### **Oppsummering**

De mottatte plandokumentene gir ikke grunnlag for å trekke Sysselmesterens innsigelse til Overnattingsformålet, datert 7.11.2022. Planen må være tydelig på hvilke type virksomheter som



tillates innenfor planformålet «Næring», slik at det ikke er mulig å etablere bolig og/eller hotellovernatting innenfor planområdet.

Øvrige punkter i dette brevet er å anse som faglige råd fra Sysselmesteren.

Med hilsen

Linda Karlstad  
miljøvernsjef  
*e.f.*

Berit Vasstrand  
seniorrådgiver arealplanlegging

*Dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ikke håndskreven signatur*

**Kopimottakere:**  
Longyearbyen lokalstyre