Gruvedalen, Longyearbyen

Områdeplan 2001

Svalbard samfunnsdrift AS, teknisk avdeling

Pb 475	Telefon	79 02 23 00	Bankgiro	4778 05 00200	Foretaksnr.	951213675
N-9171 LONGYEARBYEN	Telefaks	79 02 12 10	Postgiro	0806 27 74933	E-post	firmapost@ssd.no

Innhold

INNHOLD **2**

INNLEDNING **3**

BAKGRUNN 3
FORMÅL 3
PLANPRINSIPPER OG ØNSKER 3
PLANMATERIALET 3
OPPSUMMERING 3

SITUASJONSBESKRIVELSE **4**

OM PLANOMRÅDET 4
OM PLANFORSLAGET 4
TERRENG, GRUNNFORHOLD OG KLIMA 5
KULTURMINNER, MILJØ OG SIKKERHET 6
EIENDOMSFORHOLD 7
EKSISTERENDE INFRASTRUKTUR 7
EKSISTERENDE BEBYGGELSE 7
UTBYGGINGSPOTENSIALE 8

RETNINGSLINJER **9**

RETNINGSLINJER OM BYGGEOMRÅDER (§5.1) 9
RETNINGSLINJER OM NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (§5.2) 9
RETNINGSLINJER OM SPESIALOMRÅDER (§5.4) 9
RETNINGSLINJER OM VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (§5.6) 9
ANDRE RETNINGSLINJER 10

PLANENS MILJØKONSEKVENSER **11**

OVERORDNEDE MILJØKONSEKVENSER 11
LOKALE MILJØKONSEKVENSER 11

KVALITETSKRAV **13**

UTFORMING AV BEBYGGELSE 13
FARGESETTING 13
TRAFIKKSITUASJON 13
SCOOTERE 13
UTEPLASS/LEKEPLASS 14
BELYSNINGSPLAN 14
VIND/SNØSKJERMING 14
OPPSUMMERING - KVALITETSKRAV 14

UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL PLANKARTET **15**

FORMÅL OG AVGRENSING 15
BYGGEOMRÅDER (§ 5.1) 15
NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (§5.2) 15
SPESIALOMRÅDER (§ 5.4) 15
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (§ 5.6) 15

Pb 475	Telefon	79 02 23 00	Bankgiro	4778 05 00200	Foretaksnr.	951213675
N-9171 LONGYEARBYEN	Telefaks	79 02 12 10	Postgiro	0806 27 74933	E-post	firmapost@ssd.no

Innledning

Bakgrunn

Svalbard Samfunnsdrift A/S (SSD) driver arealplanlegging I Longyearbyen på vegne av grunneier Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS. Arealplanleggingen drives i henhold til Forskrift om arealplanlegging i bosettingene på Svalbard, gitt ved kgl res av 24.01.1997.

Foreliggende områdeplan bygger på Arealplan for Longyearbyen 1998-2002, som er utarbeidet i henhold til nevnte forskrift. Områdeplanens oppbygging fyller kravene som er satt i arealplanens bestemmelser §1.3. Det generelle grunnlag for planen og dens praktisering er lagt gjennom forskriften.

Formål

Planen setter prinsipper for utbygging av et nytt boligområde og reviderer utbyggingen i et eksisterende område. Det er etterspørsel etter nye boligtomter i Longyearbyen, og planen kan møte dette behovet forutsatt at det bevilges nødvendige midler til utbygging.

Planprinsipper og ønsker

Basert på dagens situasjon og ønsker for den fremtidige utvikling rommer planforslaget følgende prioriteringer:

- Planen skal fastsette en enkel og fleksibel tomtestruktur der tomtene har høy utnyttelsesgrad og tilrettelegger for et godt bomiljø.
- Lokal byggeskikk skal sette klare rammer for utforming av bebyggelsen, men med tilstrekkelig individuell frihet innenfor disse rammene.
- Planen skal fastsette et vegsystem og en infrastruktur som lar seg utbygge trinnvis og parallelt med oppføring av bebyggelse i området.
- Det skal ikke tilrettelegges for næringsdrift eller allmenne servicefunksjoner i eller i nær tilknytning til området.
- Planen skal fastsette fellesarealer som skaper "tun" for opphold og lek. Parkering forutsettes løst på selve boligtomten, enten foran inngang eller i egen carport/garasje.

Planmaterialet

Planmaterialet består av følgende:

- Foreliggende planbeskrivelse
- Plankart med tegnforklaring og bestemmelser.

Oppsummering

SSD AS mener planen uttrykker de ønsker selskapet som planansvarlig har for utviklingen av Gruvedalen. Det er vårt håp at planen kan fungere som et hensiktsmessig styringsredskap for et godt boligområde til bosettingens beste.

For Svalbard Samfunnsdrift AS

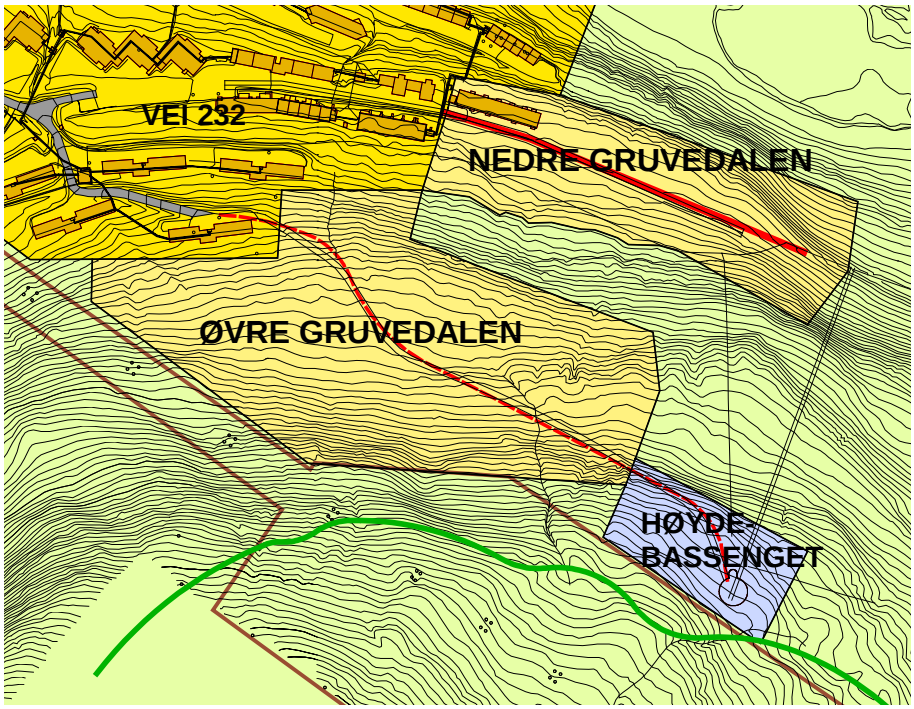
Dag Ivar Brekke

Pb 475	Telefon	79 02 23 00	Bankgiro	4778 05 00200	Foretaksnr.	951213675
N-9171 LONGYEARBYEN	Telefaks	79 02 12 10	Postgiro	0806 27 74933	E-post	firmapost@ssd.no

Situasjonsbeskrivelse

Om planområdet

Planområdet ”Gruvedalen” i dette dokumentet dekker to separate byggeområder fastsatt i arealplan for Longyearbyen 1998-2002 (AP9802). Det ene området er B5 Nedre Gruvedalen, det andre er B6 Øvre Gruvedalen. Bruttoareal er hhv 23,1 og 47,1 dekar (”mål”). Begge områdene er fastsatt til boligformål.



Figur: utsnitt fra arealplan for Longyearbyen 1998-2002. Utsnittet viser Nedre og Øvre gruvedalen, samt serviceområdet for høydebassenget. Veiføringer er vist med rød linje. Grønn linje er rasgrense fastsatt av NGI. Brun linje er kulturminnesone rundt taubanen fra gruve 5.

Planområdet har flott utsikt over Adventdalen og Isfjorden. Avstand til skole, barnehage etc er tilsvarende de nedre deler av B2-feltet (f eks vei 238.)

Om planforslaget

Områdeplanen slår sammen Nedre og Øvre Gruvedal. Reguleringsgrensen er justert noe mot øst, se figur nedenfor. Mellom Øvre og Nedre Gruvedal er det regulert inn natur- og friluftsområde som i dagens plan. I tillegg er det regulert inn en teknisk korridor for ledninger fra høydebassenget.

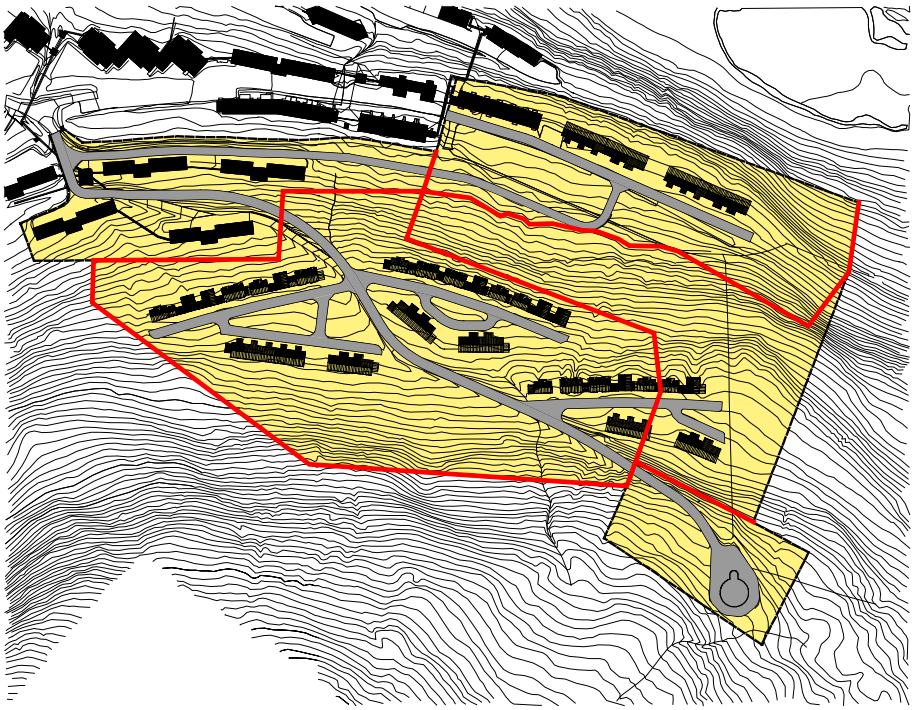
Planen foreslår en reduksjon av utbyggingen i vei 232 ved at rekkehustomtene syd for veien fjernes. Dette reduserer utbyggingen av vei 232 med anslagsvis 30 familieboliger eller inntil 60 småleiligheter/hybler. Området har nå ett felt for ny boligbebyggelse, felt A.Dette er tilrettelagt for rekkehus som tidligere oppført i området.

Veien opp til høydebassenget rommer seks nye felter for boligbebyggelse. Dette er felt B - G. Felt B, D og F er tilrettelagt for familieboliger i halvannen etasje, type kjedet enebolig eller tomannsbolig. Feltene C, E og G er tilrettelagt for enebolig i rekke eller firemannsbolig.

Planen åpner ikke for hybelhus. Slike bolger anses mer hensiktsmessig å anlegge i boligområder nær sentrum, da beboere i hybelhus gjerne har kortere botid, er uten bil og

Pb 475	Telefon	79 02 23 00	Bankgiro	4778 05 00200	Foretaksnr.	951213675
N-9171 LONGYEARBYEN	Telefaks	79 02 12 10	Postgiro	0806 27 74933	E-post	firmapost@ssd.no

heller ikke har familien boende hos seg med de krav dette stiller til nærområdet mht barns lekemuligheter, trafikk etc.



Figur: Formålsgrenser fastsatt i Arealplan for Longyearbyen 1998-2002 (rød linje). Gult felt angir planområdet for ny plan.

Terreng, grunnforhold og klima

Planområdet har jevnt stigende terreng opp mot høydebassenget. Området har to "terrasser" som er egnet for bebyggelse, og der stigningen er mindre enn 20%.

Figur: terreng med stigning på 20%eller lavere, egnet for utbygging.

Pb 475	Telefon	79 02 23 00	Bankgiro	4778 05 00200	Foretaksnr.	951213675
N-9171 LONGYEARBYEN	Telefaks	79 02 12 10	Postgiro	0806 27 74933	E-post	firmapost@ssd.no

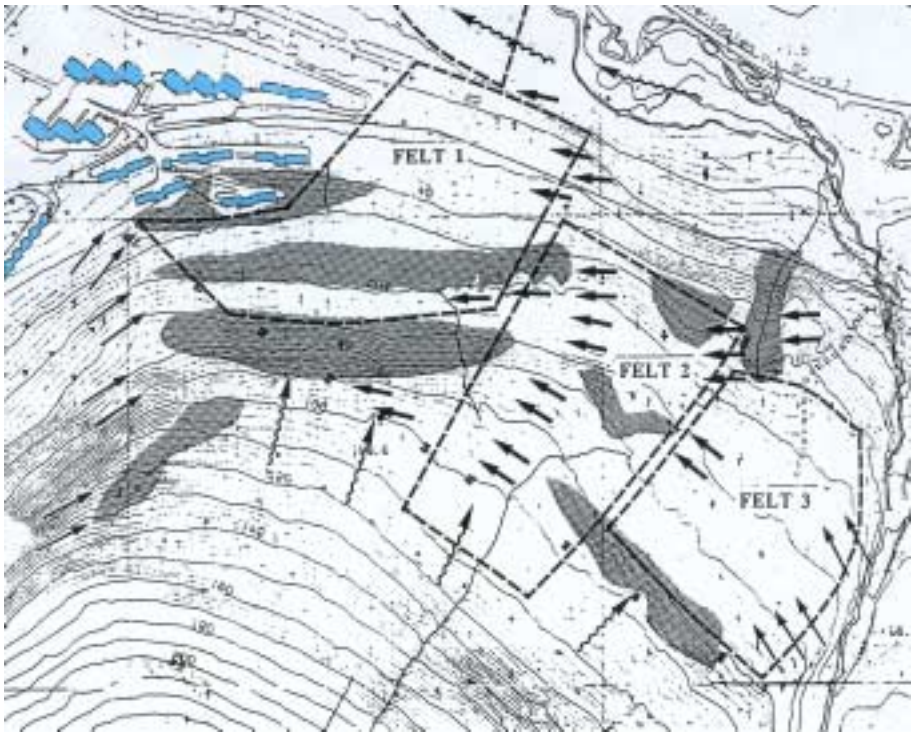
Grunnforholdene er ikke undersøkt gjennom prøveboringer el l, men det antas at grunnen også i dette området består av flisfjell med varierende overdekning av løsmasser.

Skredfare
Skredfaren i Gruvedalsområdet ble behandlet i NGIs rapport fra 1992. Rapporten viser en faregrense for snøskred mellom kote 80 og 90. Denne faregrensen ble lagt inn i SSDs digitale kartgrunnlag under arbeidet med arealplanen 98-02, og er vist med grønn linje i figuren på side 3.

NGIs rapport viser ingen skredfare i de områder som er aktuelle for utbygging.

Vind og snødrift
Området ligger i klimasonen for Adventdalen og preges av de karakteristiske østlige vintervindene. Fremherskende vindretning er øst-sørøst, men noe pålandsvind forekommer også i sommersesongen. Fremherskende øst-sørøstlige vindretning har betydning for utforming og plassering av bebyggelse.

Øvre Gruvedalen er vindutsatt, og dermed også utsatt for snødrift. Børve-rapporten fra 1993 (se figur neste side) deler inn området i tre felt, og viser områder med antatt snølagring og stor vindpåkjenning. Generelt åpner rapporten for at felt 1 og 2 kan utbygges, der felt 2 sikres med vind- og snøskjermer. Felt 3 anbefales ikke utbygd. Dette er hensyntatt i planforslaget.



Figur: Utdrag av Børve-rapporten, kart som viser tre felt gruppert etter klimaforhold. Sorte piler indikerer sterkt værslitte soner og sterk vind som styres av terrenget. Grå skravur viser områder der snø lagres. Bølgede piler indikerer svak vind.

Kulturminner, miljø og sikkerhet

Vi kjenner ikke til at det finnes fredede kulturminner i området. Sysselmannen og Riksantikvaren har imidlertid vurdert å frede taubanen til gruve 6, og taubanebukkene øverst i området vil da kunne bli fredet med en tilhørende sikkerhetssone på inntil 100 meter.

Det er vegetasjon og tundramark i området. Omfanget av berørt mark er beskrevet i kapittelet om planens konsekvenser.

Pb 475 Telefon 79 02 23 00 Bankgiro 4778 05 00200 Foretaksnr. 951213675
N-9171 LONGYEARBYEN Telefaks 79 02 12 10 Postgiro 0806 27 74933 E-post firmapost@ssd.no

Eiendomsforhold

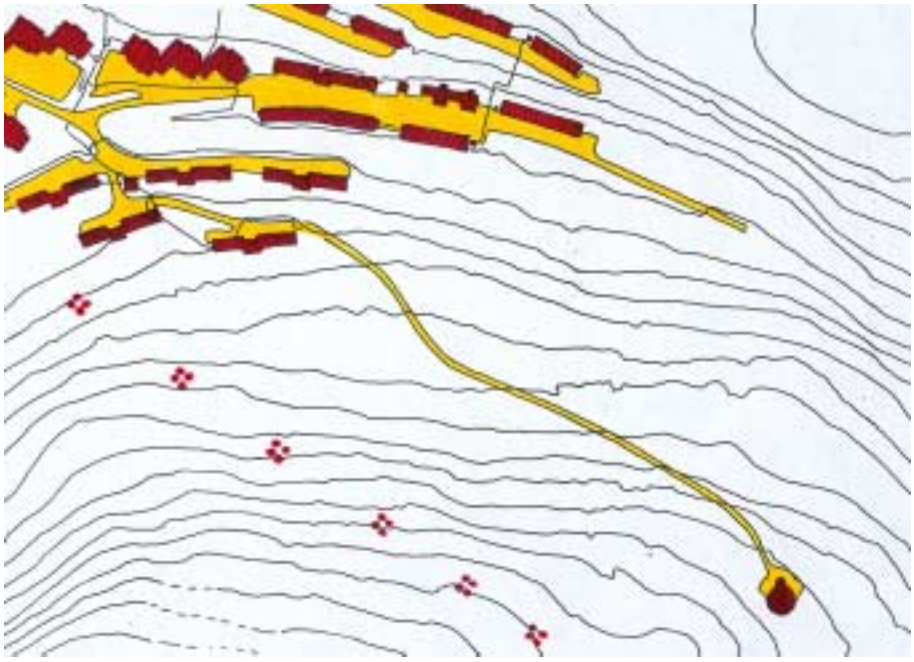
I området er all grunn eid av SNSK AS, og forvaltes av SSD AS. Tomter forutsettes bortfestet av SSD AS etter gjeldende samarbeidsavtale SNSK-SSD. Det er festet bort tre tomter i ytre del av vei 232.

Eksisterende infrastruktur

Øvre Gruvedalen har veitilførsel gjennom veien til høydebassenget.

Vei var opprinnelig anslått som en betydelig utgiftspost ifm utbygging av Øvre Gruvedal. Instanesrapporten av 1997 konkluderete med at Elvesletta ville være billigere å bygge ut bl a pga dette. De veiarbeider som nå er utført ifm bygging av høydebassenget forskyver denne balansen til fordel for Øvre gruvedalen.

Utover dette er det ingen teknisk infrastruktur i området. Den gamle taubanen fra Gruve 5 gikk tidligere gjennom området, og taubanebukkene står fortsatt.



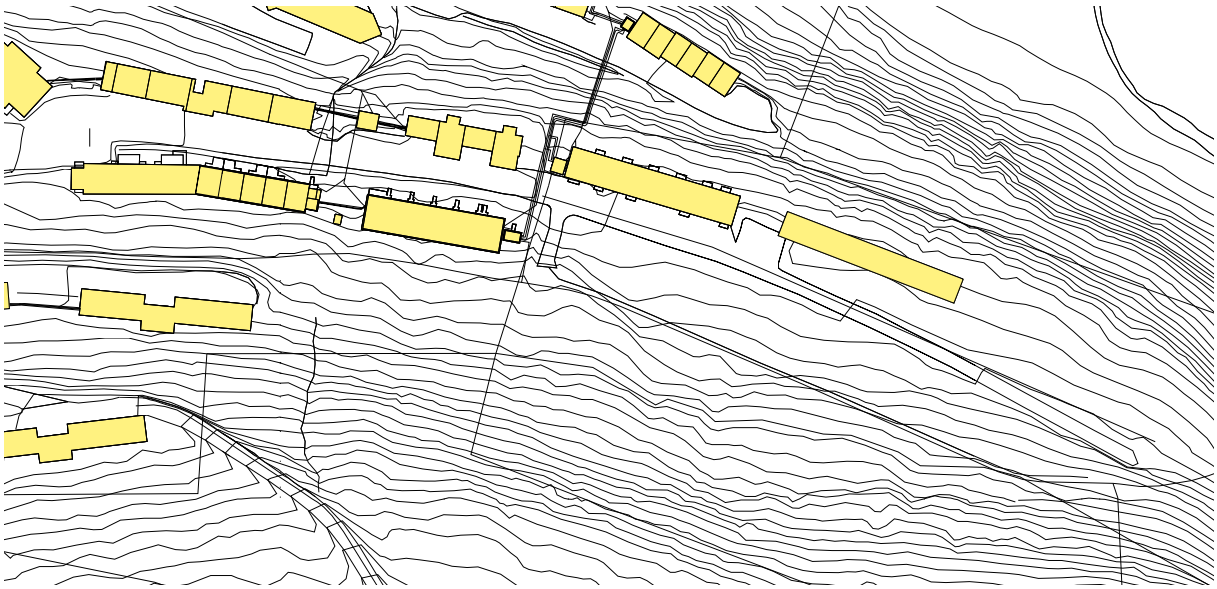
Figur: Eksisterende bygg og anlegg i området. Håndtegning oktober 2000.

Eksisterende bebyggelse

Utbyggingsstatus

Pr 1 september 2001 er én husrekke ferdigstilt i planområdet, en er under oppføring og en tredje er byggemeldt. Disse rommer til sammen 46 boliger. (232-45: 11 boliger, 232-47: 20 boliger, 232-49: 15 boliger.) Når disse boligene er ferdigstilt lukkes nedre del av planområdet for videre utbygging.

Pb 475	Telefon	79 02 23 00	Bankgiro	4778 05 00200	Foretaksnr.	951213675
N-9171 LONGYEARBYEN	Telefaks	79 02 12 10	Postgiro	0806 27 74933	E-post	firmapost@ssd.no



Figur: Nedre Gruvedalen slik det er bygd ut pr mars 2001. Fra SSDs kartbase. Huset ytterst til høyre er under oppføring og er ikke endelig innmålt. Plasseringen og størrelsen er derfor ikke helt nøyaktig.

Utbyggingspotensiale

Øvre Gruvedalen er utbyggingsmessig et ”blankt ark”. Planen legger opp til sammenhengende bebyggelse. Slik bebyggelse gir færre løpemeter infrastruktur enn frittliggende hus og er investerings- og driftsmessig mer økonomisk. Sammenhengende bebyggelse skaper også et mer intimt gatemiljø.

Området forutsettes bebygd med en blanding av kjedede eneboliger og tomannsboliger, eneboliger i rekke og firemannsboliger. Det legges ikke til rette for oppføring av hybelhus i området.

Full utbygging av området i henhold til planens rammer gir et beregnet areal (BRA) på omlag 7500 m2 bolig. Dette tilsvarer omlag 65 familieboliger etter husbankstandard.

Pb 475	Telefon	79 02 23 00	Bankgiro	4778 05 00200	Foretaksnr.	951213675
N-9171 LONGYEARBYEN	Telefaks	79 02 12 10	Postgiro	0806 27 74933	E-post	firmapost@ssd.no

Retningslinjer

Retningslinjer om byggeområder (§5.1)

Arealbruk
Arealbruken er fastlagt særskilt for ulike boligtyper. Disse er definert i bladet, ”hus- og boligtyper – definisjoner” nr A 330.009 fra Norsk Byggforskningsinstitutt. Videre fastsetter bestemmelsen prinsipper for fradeling av byggetomter ved at tomtegrensene skal følge formålsgrensen. Innbyrdes bredde på den enkelte tomt tilpasses den bebyggelse som forutsettes oppført.

Planen tilrettelegger for en hensiktsmessig fordeling av familieboliger og leiligheter. Planen utelukker hybelhus.

Planen setter begrensninger for bruk av friområder til lagring og parkering. Hensikten er at områdene skal bli benyttet til det formålet de er tiltenkt, nemlig lekeplass og opphold for beboerne.

Lagring og parkering av skutere, sleder og annet utstyr som tradisjonelt oppbevares rundt boligene i Longyearbyen bør henvises til andre deler av planområdet, og det forutsettes at naboene blir enige om felles måter å ordne dette på.

Bebyggelse
Bestemmelsen setter krav til bebyggelsens maksimale høyde. For hus med saltak er dette mønehøyden.

Bestemmelsene om utforming og materialbruk bygger på lokal erfaring og byggeskikk. Dette er mer utførlig beskrevet i kvalitetskravene.

Retningslinjer om natur- og friluftsområder (§5.2)

Natur- og friluftsområde
I natur- og friluftsområdene tillates ikke byggearbeider utover de som er nevnt. Mindre rørledninger, snøskjermer og vannrenner er tillatt. Større rørsystemer skal legges i spesialområder.

Retningslinjer om spesialområder (§5.4)

Sone for tekniske anlegg
Arealbruksformålet dekker ”offentlig” infrastruktur. I tillegg ligger Høydebassenget i planområdet med tilhørende korridorer for ledninger til og fra dette. Private byggearbeider, som oppføring av garasjer og uthus, er utelukket her.

Retningslinjer om viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§5.6)

Arealbruksformålet omfatter kun arealer for vei, adkomst og parkering.

Samlevei
Kravene til utforming av samlevei er basert på vegnormalene til Vegdirektoratet.

Dagens veiadkomst er trang og lite oversiktlig, og bestemmelsene setter en frist for oppgradering av denne. Se omtale i kapittelet om kvalitetskrav

Pb 475	Telefon	79 02 23 00	Bankgiro	4778 05 00200	Foretaksnr.	951213675
N-9171 LONGYEARBYEN	Telefaks	79 02 12 10	Postgiro	0806 27 74933	E-post	firmapost@ssd.no

Adkomstvei
Adkomstvei bør anlegges med tilnærmet samme standard som samlevei.

Adkomstvei for brannvern
Innerst i dagens Vei 232 er bebyggelsen tett, avstanden mellom husene er relativt liten fordi veien er bebygd på begge sider, og området er utsatt for sterk østavind. Det lokale brannvesenet ønsker bedre tilgang til området. Dette fordi en brann under østavind vil kunne spre seg fort og sperre adgangen til den innerste bebyggelsen.

Adkomstveien for brannvern er ment å sikre tosidig adkomst og vendemulighet for kjøretøyer. Veien er lagt inntil eksisterende hovedvannledning til byen, og benytter deler av den grusputa som ledningen ligger på. Terrenginngrepene bør derfor kun bli mindre justeringer av eldsre inngrep.

Planen forutsetter videre at veien ikke skal være åpen for allmenn ferdsel. Dette grunnet den trange situasjonen ved hybelhusene i 232-12 og 232-14. Adkomsten kan reguleres med en låsbar bom som sikrer tilgang kun for brannvesen og driftspersonell.

Parkering
Planen legger opp til parkering på tomten. Ved de kjedede eneboligene kan garasje/carport anlegges som mellombygg. Ved rekkehusene parkeres mot fasade og mellom bygg. Parkeringssituasjonen bør vises på en utomhusplan i tiltaksmeldingen.

Andre retningslinjer

Revisjon av arealbruksgrensene
Siden planen slår sammen to byggeområder endres arealbruksgrensene i overordnet plan. Disse endringene tas inn i overordnet plan ved neste ordinære planrevisjon.

Oppheving av bestemmelse 1.9 i arealplanen
Overordnet arealplan har en rekkefølgebestemmelse som fastsetter at Nedre Gruvedal skal være ferdig utbygd før Øvre Gruvedal påbegynnes. Denne bestemmeslen er ikke lenger nødvendig og tas ut fra planen ved neste planrevisjon.

Pb 475 Telefon 79 02 23 00 Bankgiro 4778 05 00200 Foretaksnr. 951213675
N-9171 LONGYEARBYEN Telefaks 79 02 12 10 Postgiro 0806 27 74933 E-post firmapost@ssd.no

Planens miljøkonsekvenser

Overordnede miljøkonsekvenser

På et overordnet nivå medfører planen at antallet boliger i Longyearbyen øker. Dette vil gi konsekvenser både i og utenfor planområdet, i form at av områdets beboere benytter motorkjøretøyer både inne i bosettingen og i utmarka, og at aktiviteten i Longyearbyens nærområder øker proporsjonalt med folketallet.

Totalt sett er det ikke vurdert som nødvendig å utarbeide en analyse av planens overordnede miljøkonsekvenser.

Lokale miljøkonsekvenser

Lokalt medfører utbygging iht planen at tidligere uberørt tundra bygges ned. Arealer som berøres fremgår av tabellen nedenfor. Arealene må betraktes som retningsgivende.

Oplareal	Områdenavn	Areal	Berøres	Urørt
110	Bolig 232-12-14	2707	0	2707
110	Bolig 232-16	897	0	897
110	Bolig 232-18	1106	0	1106
110	Boligfelt A	7733	600	7133
110	Boligfelt B	3070	1589	1481
110	Boligfelt C	2778	903	1875
110	Boligfelt D	2505	1293	1212
110	Boligfelt E	2862	1224	1638
110	Boligfelt F	3035	1514	1521
110	Boligfelt G	2582	980	1602
160	Høydebasseng og falledning	8187	0	8187
160	Infra eks fyrhus	358	0	358
160	Infra nytt fyrhus	414	100	314
160	Infra samlevei A	551	551	0
160	Infra samlevei B	175	175	0
160	Infra samlevei B	961	961	0
160	Infra v brannvei	2435	2435	0
170	Lekeplass A	3059	3059	0
170	Lekeplass B-C	505	505	0
170	Lekeplass D-E	1853	1853	0
170	Lekeplass F-G	203	203	0
200	Natur friluft A	22481	0	22481
200	Natur friluft B	19324	0	19324

Pb 475 Telefon 79 02 23 00 Bankgiro 4778 05 00200 Foretaksnr. 951213675
N-9171 LONGYEARBYEN Telefaks 79 02 12 10 Postgiro 0806 27 74933 E-post firmapost@ssd.no

200	Natur friluft C	1315	0	1315
200	Natur friluft D	8466	0	8466
200	Natur friluft E	4481	0	4481
610	Adkomstvei A	1412	1412	0
610	Adkomstvei B	920	920	0
610	Adkomstvei C	356	356	0
610	Adkomstvei D-E	1304	1304	0
610	Adkomstvei F-G	1018	1018	0
610	Brannvei	2040	2040	0
610	Innkjørsel 232-16	370	0	370
610	Innkjørsel 232-18	396	0	396
610	Samlevei	4607	1800	2807
	Sum hele planområdet	**116466**	**26795**	**89671**

Tabell: Arealer som berøres av full utbygging, retningsgivende verdier

Tallene viser at en full utbygging av området berører omlag en tredel av planområdet.

Særlig ved anlegg av infrastruktur og andre tekniske fellesanlegg er det viktig å skåne urørt mark. Planbestemmelsene fastsetter derfor at terrenginngrep ved anlegg av rørgater mv skal utføres så skånsomt som mulig.

Pb 475 Telefon 79 02 23 00 Bankgiro 4778 05 00200 Foretaksnr. 951213675
N-9171 LONGYEARBYEN Telefaks 79 02 12 10 Postgiro 0806 27 74933 E-post firmapost@ssd.no

Kvalitetskrav

Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen i Longyearbyen er variert og sammensatt, men har likevel en rekke fellestrekk. Et generelt kjennetegn for bosettingen er at bebyggelsen er relativt ny. Videre har lang transportavstand og krevende klimaforhold gitt en nøktern bebyggelse.

Bebyggelsen i Gruvedalen bør selvsagt utformes slik at området blir et helhetlig og trivelig bomljø. Det er ikke ønskelig at enkeltboliger pranger eller skjemmer nabolaget på annen måte.

Bebyggelsen bør ikke ha store takutstikk. Store takutstikk har sin funksjon i områder med mye nedbør eller fallvinder. På Svalbard vil det være mer naturlig å detaljere bebyggelsen for et tørt klima med mye horisontal vind. Dette tilsier knappe takutstikk og en bevisst plassering av inngangspartier etc for å skjerme mot vind og snødrift.

Bebyggelsen bør ikke utstyres med overdrevent mange påbygg, karnapper eller taksprang. Disse kompliserer bygget og øker risikoen for lekkasjer og snøansamlinger. Det er mer hensiktsmessig å bryte opp store flater med variasjoner i kledning eller fremheving av inngangspartier, mellombygg, garasjer/carporter etc.

Fargesetting

Bebyggelsen skal fargesettes i tråd med den lokale tradisjonen i Longyearbyen. Denne tradisjonen har rot i en tid da bebyggelsen var eid av få statlige aktører.

Økt privat boligbygging gir flere huseiere og ditto flere ønsker om hvordan husene skal fargesettes. Den tradisjonelle sentralstyrte fargeplanen møter en ny virkelighet.

I lys av dette har SSDs fargekonsulent Grete Smedal formulert noen prinsipper som gir utbyggere i Gruvedalen større frihet til å velge fargen på husene sine. Den enkelte huseier skal kunne velge fritt fra en allerede eksisterende farge i byen, "longyear-paletten". Samspillet mellom variasjon og enhet blir dermed utbyggernes ansvar. Dersom utbyggerne ønskerbistand til fargesettingen vil SSD selvsagt tilby dette.

Trafikksituasjon

Veisvingen ved Fyrhus 3 er uoversiktlig fordi fyrhuset hemmer sikten. Flytting/ombygging av fyrhuset vil avhjelpe situasjonen.

Tidligere er det laget skisser for vei til området via vei 230 fra Spisshusene. Dette er i ettertid vurdert som lite ønskelig fordi en slik vei vil medføre tildels store terrenginngrep i taubanetraséen. Dersom taubanen fredes vil det heller ikke bli mulig å anlegge en slik vei. Ny adkomstvei ned til vei 230 anses derfor ikke aktuelt.

Adkomsten til området bør utbedres i henhold til planen når utbyggingen i området passerer 10 boligenheter.

Scootere

Felles lekeplasser og oppholdsarealer bør ikke benyttes til scooterparkering. Et alternativ er å anlegge scootergarasjer. Disse bør prosjekteres som en felles løsning, der beboere i området kan gå sammen om å bygge flere enheter samlet.

Pb 475 Telefon 79 02 23 00 Bankgiro 4778 05 00200 Foretaksnr. 951213675
N-9171 LONGYEARBYEN Telefaks 79 02 12 10 Postgiro 0806 27 74933 E-post firmapost@ssd.no

Uteplass/lekeplass

Lekeplass bør opparbeides i samarbeid med utbyggerne i området. Det bør lages en situasjonsplan for den enkelte lekeplass. Situasjonsplanen bør vise plassering av lekeapparater, evt fellesbygg og overflater. Forholdet til snødrift og lokalklima må vektlegges og bygge på brukernes erfaringer.

Belysningsplan

Det bør parallelt med utbyggingen lages en belysningsplan for området. Belysningsplanen skal vise plassering av gatelys og belysning av oppholdsarealer. En belysningsplan for området bør ses i sammenheng med lekeplasser mv.

Vind/snøskjerming

Snøskjermer bør bygges først ut når området har fått noe bebyggelse. Det er et kjent fenomen at snølagringsmønsteret endrer seg når et område bebygges, og snøskjermer som settes opp i et ubebygd område kan får utilsiktet eller redusert effekt.

Oppsummering - kvalitetskrav

Nedenfor er kvalitetskravene fordelt på tiltak i tre faser av utbyggingen:

Aktivitet	**Innen byggestart**	**Parallelt med utbygging**	**Innen ferdig utbygging**
Plan og høring	x		
Prosjektering ledninger og veier	x		
Anlegg ledninger og veier til første felt	x		
Anlegg ledninger og veier til senere felt		x	
Belysningsplan		x	
Lekeplasser/felles	x		
Revidere adkomst		x	
fargesetting		x	
Snøskjermer			x
Scootergarasjer			(x)

Pb 475 Telefon 79 02 23 00 Bankgiro 4778 05 00200 Foretaksnr. 951213675
N-9171 LONGYEARBYEN Telefaks 79 02 12 10 Postgiro 0806 27 74933 E-post firmapost@ssd.no

Utfyllende bestemmelser til plankartet

Gitt i medhold av Forskrift om arealplanlegging i bosettingene på Svalbard, gitt ved kgl res av 24.01.1997.

Formål og avgrensing

Foreliggende plan er en mer detaljert plan iht Arealplanforskriftens §3 for områdene B5, B6 og deler av B2, samt tilliggende natur- og friluftsområder som fastlagt i Arealplan for Longyearbyen 1998 – 2002.

Byggeområder (§ 5.1)

Arealbruk

1. Felt C, E, og G skal benyttes til enebolig i rekke, tre- eller firemannsbolig.
2. Felt B, D og F skal benyttes til kjedet enebolig eller kjedet tomannsbolig.
3. Tomtegrenser skal følge formålsgrensene.
4. Adkomst og nødvendige parkeringsplasser til boligene skal opparbeides på tomten.
5. Friområder skal ikke benyttes til lagring eller parkering av motorkjøretøyer.
6. Felles lekeplass skal opparbeides som vist på plankartet og ferdigstilles før innflytting. Områdene skal arronderes og dreneres slik at vannansamlinger unngås.

Bebyggelse

1. Bebyggelsen i det enkelte felt skal ha maksimal byggehøyde som vist på plankartet.
2. Mindre tilbygg, inngangsparti mv kan overskride byggegrensen med inntil 2 meter.
3. Bebyggelsen skal være utført i faste materialer og ha en nøktern detaljering.
4. Bebyggelsen skal fargesettes innenfor særskilt fastsatte rammer.
5. Ytterkledning skal være dominert av treverk, og taktekking skal være papp eller metallplater.

Natur- og friluftsområder (§5.2)

1. I områdene tillates utført arbeider og tiltak for teknisk infrastruktur, klimaskjerming og drenering av overflatevann.

Spesialområder (§ 5.4)

Sone for tekniske anlegg

1. Området skal benyttes til primær fremføring av teknisk infrastruktur.
2. Inngrep i terrenget skal utføres så skånsomt som mulig.
3. Rørtraséer og kabler skal tildekkes.

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 5.6)

Samlevei

1. Samlevei skal ha to kjørefelt og en samlet bredde på 6 meter.
2. Samlevei skal anlegges som vist på plankartet senest når 10 boliger er ferdigstilt.

Pb 475 Telefon 79 02 23 00 Bankgiro 4778 05 00200 Foretaksnr. 951213675
N-9171 LONGYEARBYEN Telefaks 79 02 12 10 Postgiro 0806 27 74933 E-post firmapost@ssd.no

Adkomstvei

1. All ny bebyggelse skal ha adkomst fra adkomstvei.
2. Adkomstvei for brannvern til felt A skal anlegges med færrest mulig terrenginngrep og skal ikke være åpen for allmenn ferdsel.

Pb 475	Telefon	79 02 23 00	Bankgiro	4778 05 00200	Foretaksnr.	951213675
N-9171 LONGYEARBYEN	Telefaks	79 02 12 10	Postgiro	0806 27 74933	E-post	firmapost@ssd.no