BYKAIA, LONGYEARBYEN

Områdeplan 1999

Svalbard samfunnsdrift AS, teknisk avdeling

BESKRIVELSE AV PLANEN 3

1. GRUNNLAG 3
2. FORMÅL 3
3. PLANMATERIALET 3
4. UTBYGGINGSPOTENSIALE 3
5. TERRENG, GRUNNFORHOLD OG KLIMA 3
6. KULTURMINNER, MILJØ OG SIKKERHET 4
7. EIENDOMSFORHOLD OG AREALBRUK 4
8. TEKNISK INFRASTRUKTUR OG TRAFIKK. 5
9. BEBYGGELSE 5
10. PLANPRINSIPPER OG ØNSKER 5
11. OPPSUMMERING PLANBESKRIVELSE 6

RETNINGSLINJER 7

0. GENERELLE RETNINGSLINJER 7
1. RETNINGSLINJER OM AVGRENSING 8
2. RETNINGSLINJER OM BYGGEOMRÅDER 8
3. RETNINGSLINJER OM SPESIALOMRÅDER 12
4. RETNINGSLINJER OM VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET 12
5. RETNINGSLINJER OM ANDRE BESTEMMELSER 14

UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL PLANKARTET 16

1. AVGRENSING 16
2. BYGGEOMRÅDER (§ 5.2) 16
3. SPESIALOMRÅDER (§ 5.4) 16
4. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (§ 5.6) 16
5. ANDRE BESTEMMELSER 17
6. VEDLEGG 17

Beskrivelse av planen

1. Grunnlag

1.1. 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.

1.2. 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.

2. Formål

2.1. Bakgrunnen for planen er et behov for å revidere eldre områdeplan. Dette grunnet etterspørsel etter tomter for større havnerelaterte bygg, og behov for å endre veisystemet i tråd med utførte utfyllingsarbeider.

2.2. I tillegg er det ønskelig at en revidert områdeplan gir klarere føringer for fremtidig utvikling av Longyearbyen havn, herunder en eventuell økning av kaikapasiteten. Punktmessig kan planens formål oppsummeres som følger:

- Etablere en tomtestruktur som er fleksibel for større nybygg av industriell/havnerelatert art, og som samtidig sikrer et ryddig bebyggelsesmønster.
- Legge opp til et internt vegsystem som lar seg utbygge trinnvis og parallelt med oppføring av bebyggelse i området.
- Sikre en funksjonell arealdisponering i området og klart skille mellom områder for bebyggelse, havneområder med tilhørende lagerarealer og arealer for eventuell fremtidig kaiutvidelse.
- Etablere enkle og rasjonelle prinsipper for utforming av bebyggelse.
- Legge opp til en kostnadseffektiv og funksjonell teknisk infrastruktur, herunder trinnvis utbygging av fjernvarmeforsyning og nytt hovedavløpssystem.

3. Planmaterialet

3.1. Planmaterialet består av følgende:

- Foreliggende tekstdokument med beskrivelse og retningslinjer, samt utfyllende bestemmelser.
- Plankart med tegnforklaring og utfyllende bestemmelser påtrykt.

4. Utbyggingspotensiale

4.1. Full utbygging av området i henhold til planens rammer gir et bebygd areal (BYA) på omlag 14 000 m2. Den samlede utnyttelse vil imidlertid være avhengig av bebyggelsens bredde og det enkelte byggs grunnflate.

4.2. Få store bygg vil gi et større bebygd areal enn flere mindre bygg grunnet behov for brannkorridorer mellom det enkelte bygg.

4.3. Videre vil bruksarealet (BRA) og dermed den samlede utnyttelsen av området øke ved oppføring av bygg i flere etasjer.

5. Terreng, grunnforhold og klima

5.1. Området Bykaia strekker seg langs Adventfjordens strandlinje fra eksisternde gammelkai ved SNSKs administrasjonsbygg til og med det nye kaianlegget kalt ”Bykaia”. Område omfatter alt areal langs denne strekning mellom vei 600 og strandlinjen.

5.2. Grunnforholdene er sammensatte. Indre arealer ligger delvis på fjell langs tidligere strandlinje, mens størstedelen av arealet ligger på ny utfylling bestående av skeidestein fra gruve 7. Det er foretatt geotekniske undersøkelser som konkluderer med at indre del av området kan bebygges uten å benytte spesielle metoder for permafrostfundamentering. Det vil sommeren 1999 bli utført supplerende undersøkelser av de ytre deler av området med sikte på å fastsette egnet lokalisering av kaiutvidelse.

5.3. Området ligger i klimasonen for Adventdalen og preges av de karakteristiske østlige vintervindene. Området påvirkes også av kastevinder ned fra fjellsiden og Skjæringa i sør-sørøst. Fremherskende vindretning er øst-sørøst, men noe pålandsvind forekommer også i sommersesongen. Sjø- og bølgebelastning fra Adventfjorden er relativt liten. Fremherskende øst-sørøstlige vindretning har betydning for utforming og plassering av bebyggelse.

6. Kulturminner, miljø og sikkerhet

6.1. Det befinner seg ikke fredede kulturminner i området. Det meste av arealet er fylt ut i nyere tid.

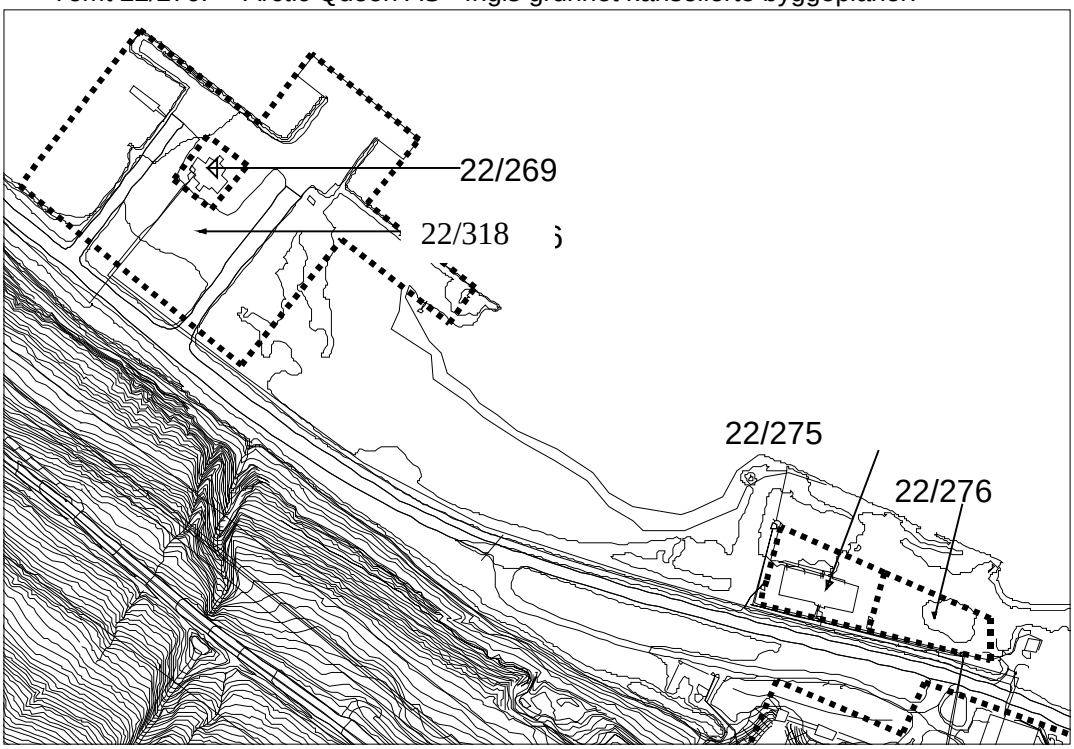
6.2. Det er ikke planteforekomster eller sårbar tundramark i området.

6.3. Sør for området befinner seg en utlastingsplass for B- og C-væsker med sikkerhetsradius 25 mater iht konsesjonskrav fra DBE. Sikkerhetssonen berører ikke planområdet.

7. Eiendomsforhold og arealbruk

7.1. I området er all grunn eid av SNSK AS, og forvaltes av SSD AS. Tomter festes bort av SSD AS etter gjeldende bestemmelser. I området er pr mai 1999 følgende tomter fradelt:

- Tomt 22/275: Sysselmannen – lagerbygg
- Tomt 22/269: Svalbard Næringsbygg AS – sevicebygg Bykaia
- Tomt 22/318: Svalbard Samfunnsdrift AS – tomt for kaianlegg med tilhørende arealer. (NB må revideres)
- Tomt 22/276: Arctic Queen AS - frigis grunnet kansellerte byggeplaner.



Figur 1. Eiendomsforhold i Bykaia-området pr mai 1999.

8. Teknisk infrastruktur og trafikk.

8.1. Bykaia er Longyearbyens hovedhavn. Selve kaia antas å ivareta Longyearbyen havnebehov i overskuelig fremtid. Ved eventuell utvidelse av havnekapasiteten forutsettes dette å skje i Bykaia-området.

8.2. Det er pr i dag ikke anlagt småbåthavn i området. Dette anses heller ikke arealøkonomisk, da en småbåthavn er plasskrevende og genererer lite næringsrelatert virksomhet. I tillegg har Longyearbyen allerede en småbåthavn ved Hotellneset, og denne opprustes i nær fremtid.

8.3. Det er utbygget tekniske forsyningsnett for vann, avløp og fjernvame frem til og med tomt 22/275. Videre er det lagt frem elektrisk strøm og vannforsyning til og med tomt 22/269. Det går direkte avløp til Adventfjorden fra tomt 22/275. Fra tomt 22/269 går avløp via ledning over kai.

8.4. Avløpssystemet må bygges om som del av ny hovedplan etter pålegg fra miljømyndighetene. Ombyggingen omfatter anlegg av ny pumpeledning til Sjøområdet. Arbeidenes tekniske og økonomiske omfang er betydelig, og tidspunkt og fremdrift er ikke fastsatt.

8.5. Området er ikke berørt av gjennomgangstrafikk. Vei 600 i områdets ytterkant betjener trafikk langs kullproduksjonslinjen og all trafikk til og fra Hotellneset og Bjørndalen for øvrig.

8.6. Det er ikke etablert permanente avkjørsler til vei 600 utover avkjørselen til selve Bykaia. Det er etablert en midlertidig avkjørsel til tomt 22/275. Denne forutsettes fjernet når ny internvei til området er anlagt.

9. Bebyggelse

9.1. Området har to oppførte bygg på hhv tomt 22/269 og 22/275 med en bevisst arkitektonisk utforming. Begge bygg har mønetak og kledning av tre. For øvrig er det oppført to tekniske bygg tilknyttet ledningsnettet. Disse har en enklere utforming.

9.2. Møneretning på bygg 22/275 er langs vei 600. Bygg 22/269 har møner i kryssende retninger. Eldre områdeplan stilte krav om møneretning vinkelrett på vei 600. Dette prinsipp er delvis blitt fulgt opp ved oppføring av bygg på tomt 22/275, ved at inngangsparti har møne vinkelrett på vei 600.

9.3. Eksisterende bygg er oppført på såle uten permafrostfundamentering.

9.4. Det er utarbeidet fargeplan for bebyggelsen i forbindelse med forrige planprosess.

10. Planprinsipper og ønsker

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

- Planen bygger på Arealplan for Longyearbyen 1998 – 2002, og rommer detaljerte bestemmelser for bruk og utforming av arealer og bebyggelse i et delområde i henhold til arealplanens bestemmelser under pkt 1.3.
- Planen skal fastsette et tomtefradelingsmønster der tomtene har høy utnyttelsesgrad.
- Området Bykaia skal være et havne- og lagerområde, med en bebyggelse som er tilpasset dette formålet. Området skal primært benyttes til næringsvirksomhet som er avhengig av nærhet til havn og som størrelsesmessig ikke kan anlegges i øvrige serviceområder.
- Områdets havnefunksjon avgrenses til funksjonen trafikkhavn. Det er ikke lagt til rette for utvikling av småbåthavn i området.
- Arealer for bebyggelse skal legges langs teknisk forsyningskorridor mot vei 600. Bebyggelse anlegges på indre arealer med de sikreste grunnforhold, og skjermer lagerarealer og kaianlegg mot innsyn fra vei 600. Bebyggelse orienteres i størst mulig grad på langs av fremherskende vindretning.

- Planen skal skille mellom arealer for publikumsrettet og ikke publikumsrettet virksomhet.
- Planen skal gi rom for eventuell utvidelse av kaikapasiteten.
- Dagens prinsipper for fargesetting av bebyggelsen skal videreføres.

11. Oppsummering planbeskrivelse

SSD AS mener planen uttrykker de ønsker selskapet som planansvarlig har for utviklingen av Bykaia-området. Det er vårt håp at planen kan fungere som et hensiktsmessig stryringsredskap for utbygging av et havne- og industriområde til bosettingens beste.

For Svalbard Samfunnsdrift AS

Dag Ivar Brekke
Sivilarkitekt
Seksjonsleder utbygging

Retningslinjer

0. Generelle retningslinjer

0.1. Offentlig planmyndighet

- Sysselmannen er offentlig planmyndighet i henhold til Forskrift om arealplanlegging i bosettingene på Svalbard, gitt ved kgl res av 24.01.1997 Dette innebærer at Sysselmannen har godkjenningsansvaret for planen, og at Sysselmannen skal godkjenne arbeider og tiltak som utføres i planområdet.
- Områdeplanen er i kraft av Sysselmannens godkjenning en offentlig plan. Dette betyr at utbyggere har en lovfestet rett til å utføre arbeider og tiltak i tråd med planen. På samme måte er arbeider og tiltak i strid med planen forbudt og Sysselmannen kan kreve slike arbeider stanset.

0.2. Planens form

- Områdeplan for Bykaia er en mer detaljert plan utarbeidet i henhold til arealplanforskriften. Arealplanforskriften anbefaler at planverket gjøres mer eller mindre detaljert etter bebovet for å styre arealbruken. Områdeplanen for bykaia er således formmessig en mer detaljert videreføring av den overordnede arealplanen.

0.3. Planansvarlig instans

- Planansvarlig instans er Svalbard Samfunnsdrift AS på vegne av grunneier Store Norske Spitsbergen kulkompani AS. SSD er ikke offentlig planmyndighet og har følgelig ikke offentlig håndhevingsmyndigheten for planen. SSD kan imidlertid på vegne av grunneier sette private krav til bortfestere ved fradeling av tomter. Disse forhold er beskrevet nedenfor.

0.4. Grunneier

- SSD utøver eiendomsretten i planområdet på vegne av grunneier. Rollen som henholdvis planansvarlig og eiendomsforvalter må ikke forveksles. SSD kan innenfor planens rammer sette private vilkår for bortfesting av tomter i samråd med grunneier.
- SSD tilstreber en eiendomspolitikk som harmonerer med plansituasjonen. Dette betyr at områder som er dekket av områdeplan er prioriterte utbyggingsområder, og at tomter kan festes bort til det formål planen fastsetter for det enkelte område. I Bykaia-området vil et sentralt vikår for å få tomt være at tomtefester følger områdeplanen ved utbygging og annen bruk av sin tomt.

0.5. Fast utvalg for plansaker

- Det faste utvalget for plansaker bistår planansvarlig med utarbeidelse og behandling av planer i planområdet. I dag samarbeider SSD AS med Svalbardrådet gjennom Teknisk Utvalg. Siden Svalbardrådet foreløpig ikke har formell vedtaksmyndighet fungerer teknisk utvalg som et rådgivende organ, og avgir uttalelse som grunnlag for behandling av planer hos Sysselmannen.

0.6. Forholdet til privatrettslige avtaler

- Arealplanen er et offentlig rettskraftig dokument og gjelder foran privatrettslige avtaler, herunder festeavtaler med grunneier, som er inngått etter at arealplanen er godkjent. En privat avtale i strid med planen vil være ugyldig f eks i den forstand at en tomt ikke kan bebygges i strid med planen. Bestemmelsen gjelder også ved eventuelt fremfeste, altså der en fester overdrar disposisjonsretten for sin tomt til tredjemann.

0.7. Melding om tiltak

- Forskriften krever at arbeider og tiltak etter §7 meldes til Sysselmannen og planansvarlig. Dette for at Sysselmannen og planansvarlig skal kunne føre en kontroll med byggeaktiviteten i planområdet
- For å sikre formålet med planen bør tiltaksmeldingen inneholde tilstrekkelig informasjon til å avgjøre om tiltaket er i tråd med planen.

0.8. Krav til innhold i tiltaksmelding

- Kravene til innhold i tiltaksmeldingen er tilpasset de utbyggingsmessige utfordringer som Bykaia-området rommer. Meldingen bør være vedlagt tegninger som gjør rede for:
- Plassering av bebyggelse på tomten, høydeangivelse på inngangsnivå, adkomst- og trafikkforhold samt bruk og behandling av øvrige utearealer på tomten.
- Planer, snitt og fasader av bebyggelsen i hensiktsmessig målestokk.
- Omfang og utførelse av gravearbeider og andre grunnarbeider på tomten.
- Tidspunkt for gjennomføring av tiltaket, samt presentasjon av eventuelle fremtidige byggetrinn.
- Behov for tekniske tilknytninger.
- Fargesetting av tiltaket i henhold til fargeplan.
- Aktører involvert i gjennomføringen av tiltaket, herunder byggherre, prosjekterende, ansvarlig søker/melder og utførende entreprenør.
- Nabovarsling.
- Nødvendig areal til riggplass i byggeperioden.

0.9. Byggetekniske løsninger

- Siden Plan- og bygningsloven ikke gjelder på Svalbard gjelder heller ikke lovens tekniske forskrifter. Det foreligger en forskrift om brannvern på Svalbard av 20 august 1993. Videre skal bygg som rommer arbeidsplasser godkjennes av Arbeidstilsynet. Utover dette settes fra offentlig hold ingen generelle tekniske krav til bebyggelsen på Svalbard.
- Det anses imidlertid som hensiktsmessig at utbyggere følger fastlandets regelverk ved valg av byggetekniske løsninger. Dette vil først og fremst komme byggherrene til gode ved at bebyggelsen får en standard som er naturlig å forvente på fastlandet. Utbyggere fra fastlandet vil også være tjent med å følge et regelverk de kjenner.

0.10. Dispensasjon fra planen

- Eventuelle fritak fra planen og dens bestemmelser må gis form av dispensasjon. Denne baseres da på en dispensasjonssøknad til Sysselmannen. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å utarbeide dispensasjonssøknad dersom Sysselmannen finner at tiltaket ikke er i tråd med godkjent plan.

1. Retningslinjer for avgrensing

1.1. Hvilke områder planen omfatter

- Bykaia inngår i arealplan for Longyearbyen 1998 –2002, og omfatter ett serviceområde og to havneområder som fastsatt i denne planen. Dette betyr at bestemmelsene i områdeplanen gjelder kun innenfor plangrensen.

2. Retningslinjer for byggeområder

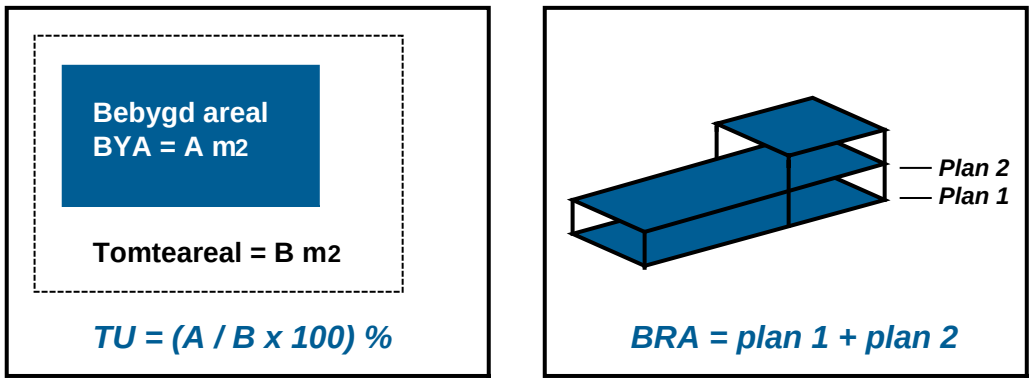
2.1. Arealbruk

- Det er planmessig satt et skille mellom publikumsrettede arealer og rene industri/havnearealer langs adkomstveien til eksisterende bykai. Vest for denne veien legges det til rette for mer

publikumsrettede funksjoner, eksempelvis mottaksteminal for turister, turistinformasjon, allmenne servicetilbud etc.

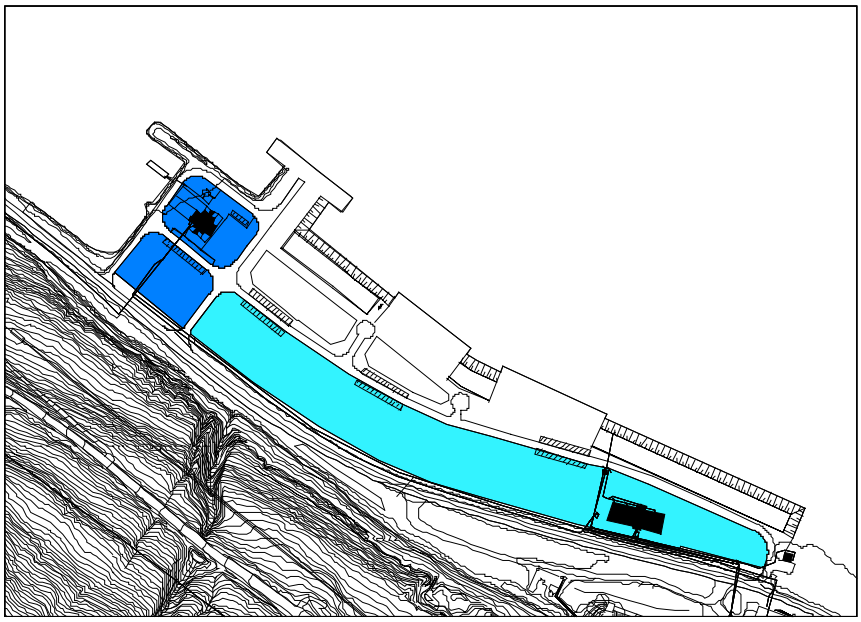
- Planen fastsetter at tomter skal fradeles med fast bredde på 48 meter. Bredden er gitt av maksimal bygningsbredde pluss fire meter på hver side. Kravet til tomtebredde kan ikke fravikes selv om det planlagte bygget er smalere enn tillatt maksimalbredde. Tomtas lengde fastsettes etter byggets lengde, og tomtegrensen vil bli lagt minimum 4 meter ut fra vegg.
- Tomteutnyttelsen defineres som en prosentvis andel av det bebygde areal på tomta (BYA i henhold til Norsk Standard 3940). Tomteutnyttelsen oppgis i % BYA.

  Eksempel: Et bygg oppføres med ytre mål 30 x 50 meter, som gir en grunnflate og et bebygd areal på 1500 kvadratmeter. Tomta blir minimum 48 x 58 meter, som gir et tomteareal på 2784 kvadratmeter. Tomteutnyttelsen blir da (1500 / 2784 x 100)% BYA = 53,9%.
- Bebygd areal (BYA) må ikke forveksles med bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av byggets areal over alle etasjer, se figur.

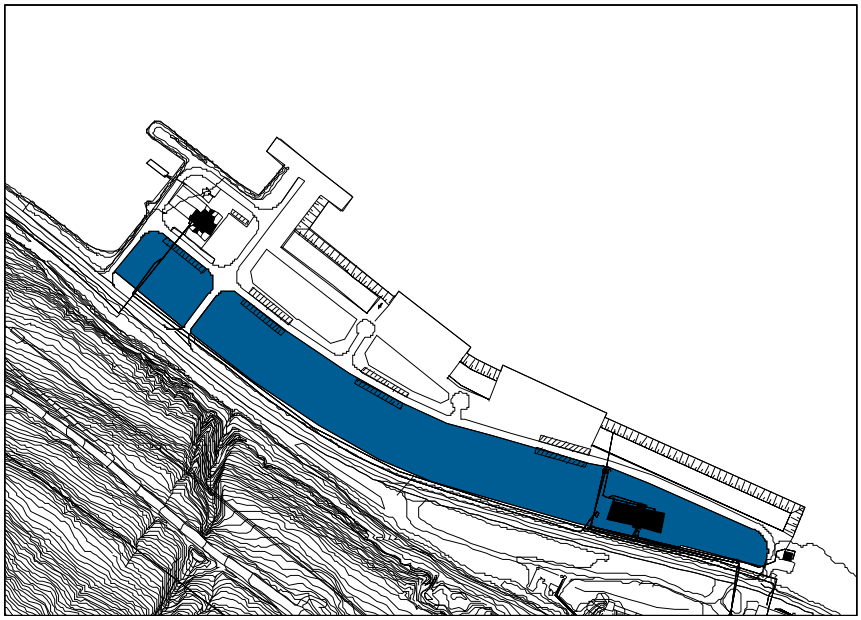


Figur: Tomteutnyttelse og forskjellen på BYA og BRA.

- Tomteutnyttelsen er satt relativt høyt i Bykaia-området. Dette fordi arealene på Bykaia har vært kostbare å opparbeide, og det er ønskelig at ny bebyggelse utnytter arealene på en effektiv måte. Det er bevisst lagt til rette for større bygg som av plasshensyn ikke lar seg oppføre i andre byggeområder i tettstedet.



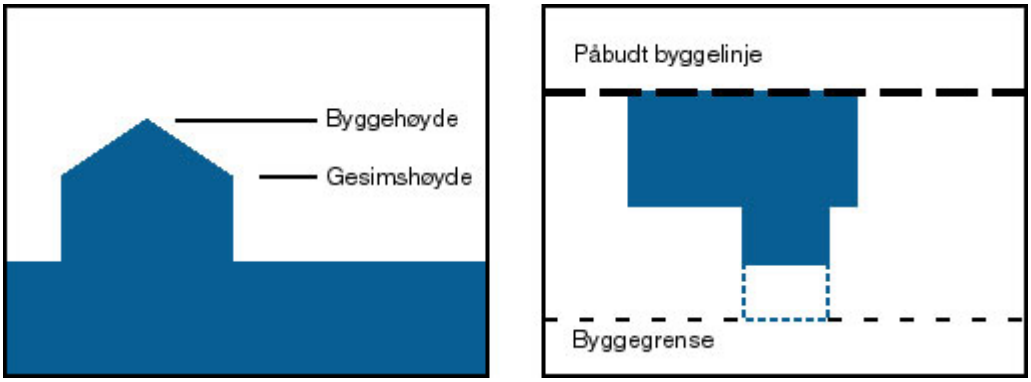
Figur: Funksjonsdeling mellom havne/lagerfunksjoner øst for adkomst-veg og publikumsrettede funksjoner vest for adkomstveg



Figur: Areal for ny bebyggelse

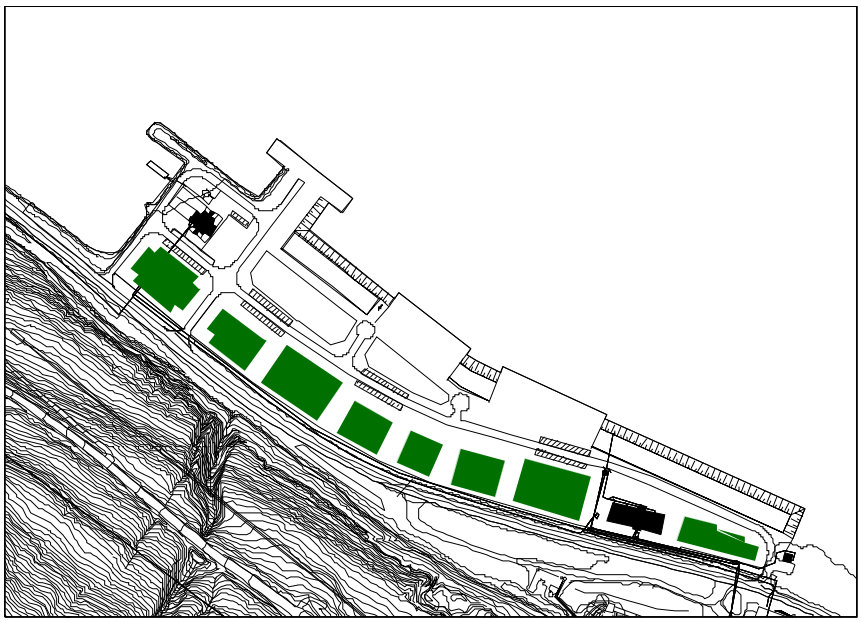
2.2. Bebyggelse

- Planen tilrettelegger primært for større lager- og industribygg i faste materialer. Dette fordi arealene er kostbare og bør utnyttes til permanent bebyggelse av høy kvalitet.
- Brennbar isolasjon er ikke tillatt brukt i tak og vegger i området. Større lagerbygg har store tak- og veggflater, og en eventuell brann i et slikt bygg kan bli dramatisk for nabobebyggelsen dersom isolasjonen tar fyr.
- Det er av hensyn til områdets orden ikke tillatt å sette opp rubbhaller, containere og annen midlertidig bebyggelse i byggeområdene. Erfaring viser at slik bebyggelse ofte blir stående permanent og skjemmer omgivelsene. Dersom utbygger ønsker midlertidig utplassering av containere etc i forbindelse med byggearbeider på en fradelt tomt kan SSD gi tillatelse til dette på nærmere angitte vilkår.
- Rammene for bebyggelsens bredde er begrunnet med krav til tomteutnyttelse. Dersom en utbygger skulle ønske å bygge smalere enn 30 meter bør det gjøres rede for hvordan bygget skal innfri kravet til tomteutnyttelse. Bredere bygg enn 40 meter tillates ikke grunnet avstand til vei.
- Byggelinjen mot vei 600 er påbudt, det vil si at byggets sydlige fasade skal ligge på denne linjen. Mot nord er utbygger fri til å plassere fasaden så lenge bygget oppfyller kravene til minimumsbredde og holder seg innenfor byggegrensen.
- Maksimal tillatt byggehøyde er absolutt og uavhengig av takform. Dette innebærer at mønetak vil gi lavere gesimshøyde enn 11 meter. Planen setter ikke krav til etasjeantall, da industri- og lagerbygg tradisjonelt har svært varierende etasjehøyde.



Figur: forholdet mellom gesimshøyde og byggehøyde, samt forholdet mellom byggelinje og byggegrense

- Dersom byggets hovedvolum har mønetak krever planen at møneretningen følger vei 600. Dette for å bevare visuell orden i byggeområdet og gi bebyggelsen en ensartet orientering, samt unngå det uryddige inntrykk av bebyggelse med kryssende møneretninger. Mindre sekundærvolumer som inngangspartier, overdekkede glassgater etc kan ha kryssende møneretning.
- All bebyggelse skal ha adkomst fra sjøsiden, da mateveien til området - vei 612 - ligger på denne siden. Bygg med fasade mot vei 614 og 614b kan ha adkomst herfra. Det kan videre etableres fotgjengeradkomst til begyggelsen fra sør.
- Brannavstanden mellom bygg er 16 meter. Dette er det doble av fastlandets krav. Begrunnelsen er at Svalbards tørre klima og tidvis sterke vinder kan gi stor brannspredningsfare. Dersom mindre avstand ønskes må brannforebyggende bygningstekniske tiltak dokumenteres på tiltaksnivå.
- Salgsboder tillates utplassert i turistsesongen på anvist areal. Utenfor sesongen skal bodene fjernes. Utplassering av salgsboder er meldepliktig, og SSD kan sette krav til utforming av bodene.

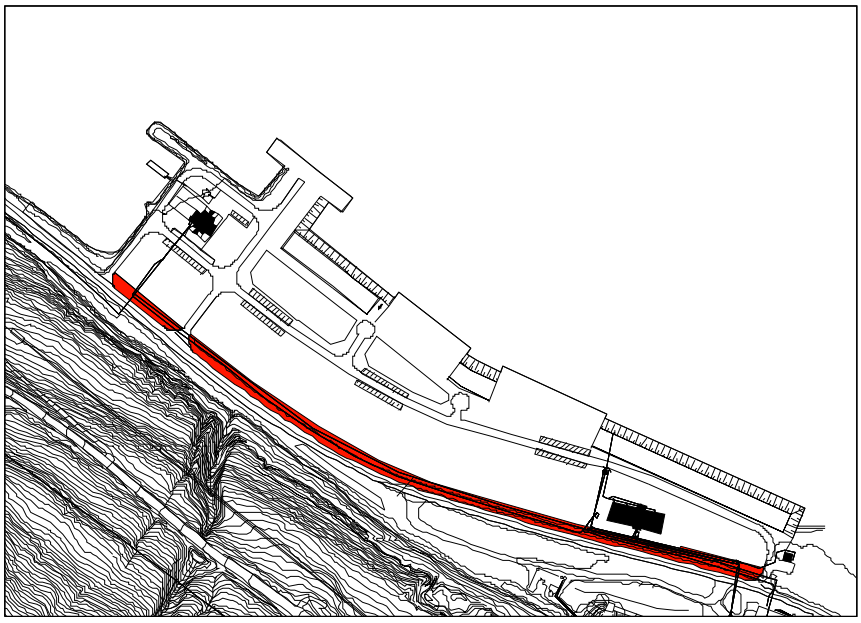


Figur: prinsipp for plassering av bebyggelse

3. Retningslinjer for spesialområder

3.1. Sone for tekniske anlegg

- SSD planlegger fremføring av vann, avløp og fjernvarme til hele området. Av arealøkonomiske og tekniske årsaker samles primærfremføringen i korridoren langs vei 600. utbyggere som bygger før disse fremføringene er anlagt bør etablere oppvarmingssystemer som lar seg tilknytte fjernvarmenettet når dette er utbygd.



Figur: Sone for tekniske anlegg

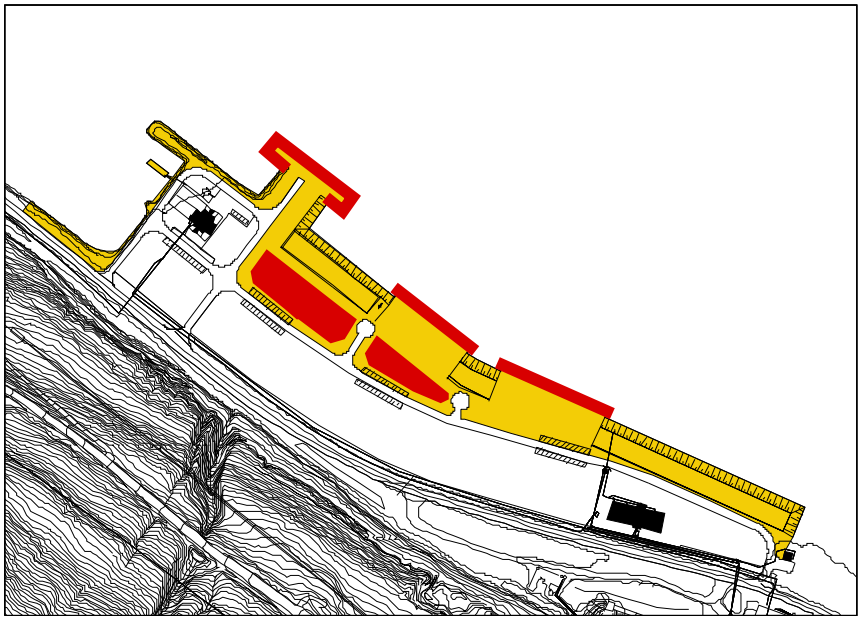
3.2. Støttefylling

- Støttefyllingen mot fjorden sikrer de bakenforliggende massene mot utglidning. Fyllingen er dimensjonert utelukkende for dette, og lagring av tyngre materiell på fyllingen kan forrykke den geotekniske balansen i området. Det er fra teknisk hold konkludert med at fyllingen tåler den belastning som er fastsatt i planen.

4. Retningslinjer for viktige ledd i kommunikasjonssystemet

4.1. Havneområder

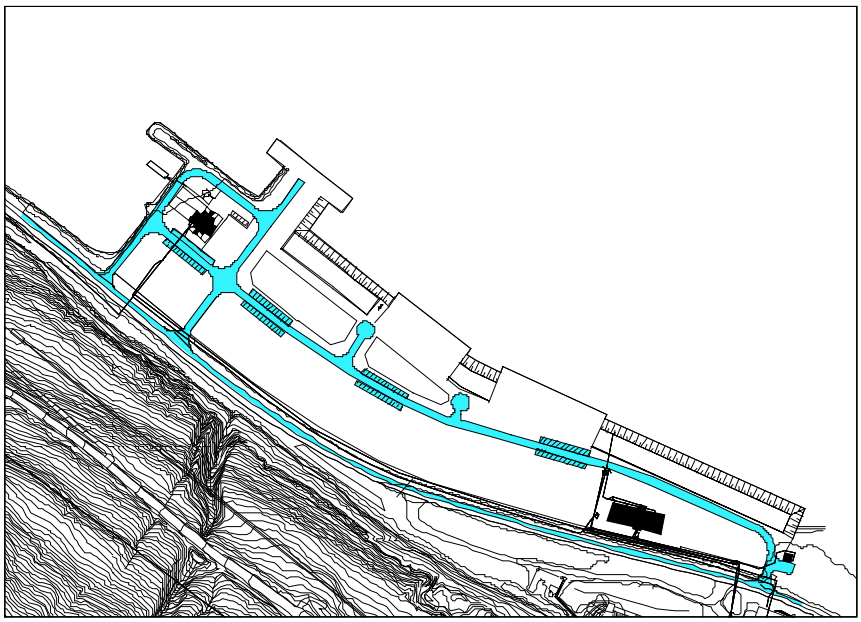
- Erfaringer fra havneplanlegging på fastlandet viser at arealer nær kaifront ofte bygges ned og svekker mottakskapasiteten til havna. For å unngå en slik situasjon i Longyearbyen er arealene nærmest kaia holdt fri for bebyggelse og avsatt til lagerformål. Lagerområdene fungerer da som buffer ved mottak av gods og materialer, og eventuelt stykkgods kan viderebefordres til egnede lagerbygg.
- Det skal være en viss minimumsavstand fra lagret materiell til veikant. Dette av hensyn til trafikkavvikling, snødrift og brøyting.
- Lagerområdenes lastbegrensing er gitt ut fra geotekniske stabilitetsberegninger. Overskridelse av lastgrensen kan føre til at deler av fylingen setter seg eller glir ut.
- Ny kai er ikke prosjektert, og sommeren 1999 utføres supplerende grunnboringer for å finne det best egnede lokaliseringalternativ. Planen tar imidlertid kun høyde for etablering av kai ved ett av de viste alternativer. Utvidelse av kaikapasiteten er avhengig av mange faktorer, herunder behovsutvikling og finansiering. Planen tar ikke stilling til slike parametre, men nøyer seg med å vise ønsket lokalisering og omfang av et nytt kaianlegg.



Figur: Utbygd havneområde med markert kaifront og lagerområder

4.2. Veinett

- Områdets matevei 612 er "ryggraden" i kaiområdet, og det legges til rette for at mest mulig av aktiviteten i området benytter denne. Veien bør dimensjoneres for å betjene tyngre kjøretøy, og ved utforming av kurvatur er det benyttet Vei- og gatenormaler fra Statens vegvesen. Dimensjonerende kjøretøyklasse er ST (semitrailer), som har høyest krav til svingradius.
- Alle veier i området bør tilrettelegges med skulder som på sikt tillater opparbeiding av fortau.
- Det ikke er tillatt å etablere trafikkadkomst fra vei 600. Dette fordi den tekniske forsyningskorridoren er sårbar for belastning fra større kjøretøyer. Videre er det av trafikksikkerhetshensyn ikke ønskelig med flere avkjørsler fra vei 600.



Figur: Veinettet i planområdet med nye parkeringsplasser

4.3. Parkering

- Planen viser parkeringsplasser som skal være allment tilgjengelige. Disse skal primært dekke parkeringbehovet for publikums bruk av kaiområdet, og opparbeides etter behov i takt med utbyggingen av området.
- Dersom utbyggere trenger parkeringsplasser til egne bygg forutsettes det at disse anlegges på tomten. Det vil være hensiktsmessig å benytte soner mellom bygninger og sone mot vei 612 til dette. SSD vil ved anlegg av slike parkeringsplasser kreve at disse anlegges som del av en samlet utomhusplan for det aktuelle bygg. En utomhusplan forutsettes fremmet som del av tiltaksmeldingen.

5. Retningslinjer for andre bestemmelser

5.1. Krav om tilkobling til infrastruktur

- Planen krever at ny bebyggelse skal tilkobles den tekniske infrastruktur som er tilrettelagt eller planlegges tilrettelagt i det aktuelle område. Med teknisk infrastruktur menes vei, elektrisitet, fjernvarme, vannforsyning og avløp. Kravet begrunnes med to forhold. For det første er det nødvendig å sikre tilfredsstillende utnyttelse av byggeområdene i tettstedet gjennom å prioritere bebyggelse som trenger infrastrukturtilknytning. For det andre er tilknytning til teknisk infrastruktur nødvendig for å sikre tilfredsstillende forsynings- trafikk- og sanitærforhold i tettstedet.

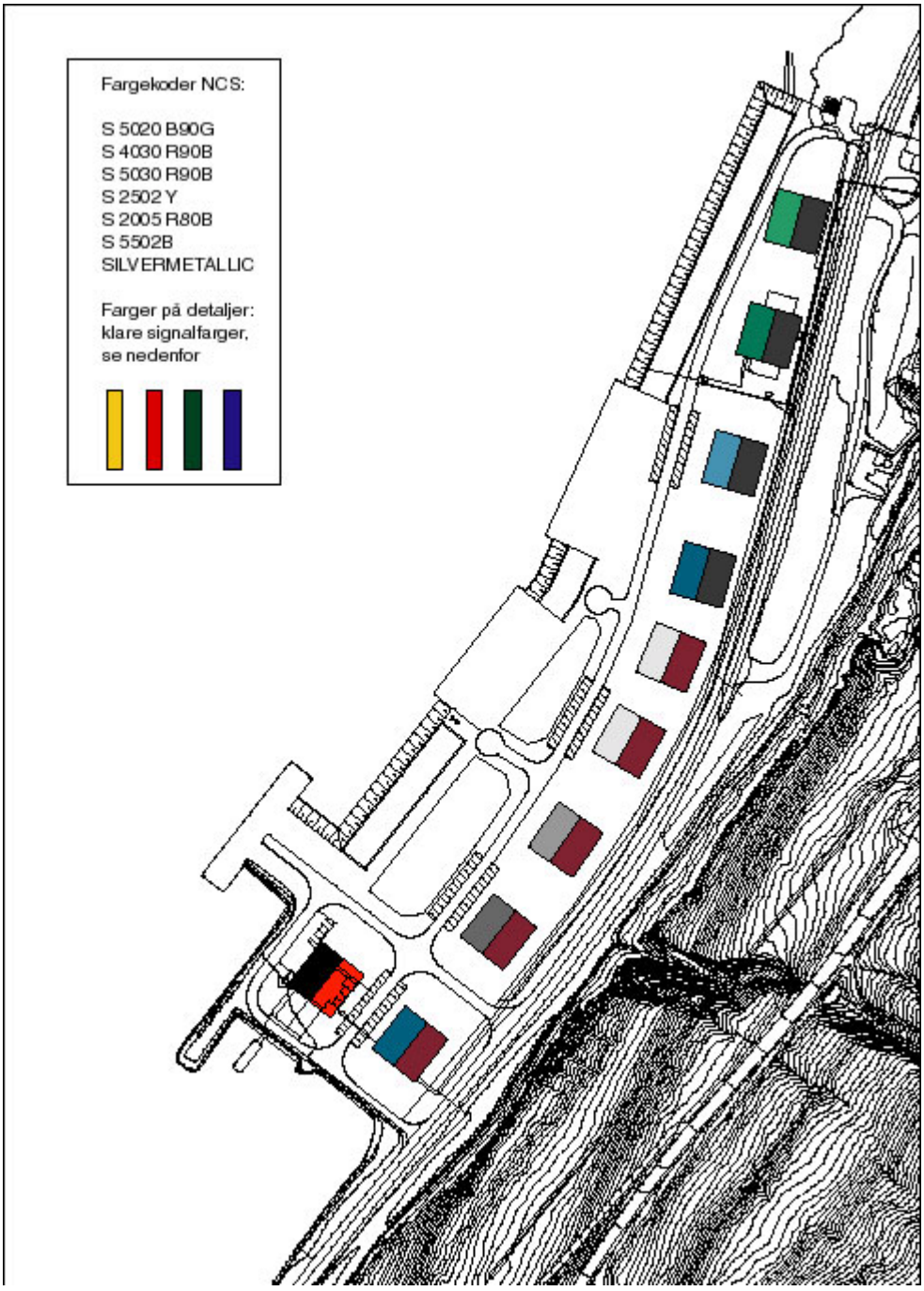
5.2. Krav om god estetisk utforming

- Bebyggelsen i Longyearbyen er variert og sammensatt, men har likevel en rekke fellestrekk. Et generelt kjennetegn for bosettingen er at bebyggelsen er relativt ny. For øvrig er den lokale byggeskikken som andre steder et resultat av naturgitte forutsetninger, stilpåvirkning og teknisk-funksjonelle krav.
- Bebyggelsen på Bykaia vil naturlig nok preges av at området er et havne- og industriområde, og bebyggelsen bør arkitektonisk og estetisk uttrykke sin sanne funksjon. Det vil være uheldig at enkeltbygg ”forkles” som noen annet enn de faktisk er. Eksempelvis bør ikke lagerbygg utstyres med ornamenter, kledning, vindusformer eller taktekking som leder tankene hen på utmarksbebyggelse som høyfjellshoteller eller hytter.
- Det anbefales at bebyggelsen uavhengig av adkomst får en visuell henvendelse mot vei 600 i form av vindusåpninger el l, slik at inntrykket av en avvisende ”mur” unngås.
- Bebyggelsen bør ikke utstyres med overdrevent mange påbygg, karnapper eller taksprang kun for å mildne inntrykket av store volumer. Det kan være mer hensiktsmessig å bryte opp store flater med variasjoner i kledning eller fremheving av inngangspartier, garasjeporter etc.
- Bebyggelsen bør ikke ha store takutstikk. Store takutstikk har sin funksjon i områder med mye nedbør eller fallvinder og hører ikke hjemme i vårt klima. På Svalbard vil det være mer naturlig å detaljere bebyggelsen for et tørt klima med mye vind. Dette tilsier knappe takutstikk og en bevisst plassering av inngangspartier etc for å skjerme mot vind og snødrift.
- Bebyggelsen bør ha skilter som harmonerer med byggets øvrige materialer og dimensjoner. Dette oppnås dersom tiltakshaver allerede på prosjekteringsstadiet er bevisst på hvordan bygget skal skiltes. Longyearbyen har flere eksempler på forbilledlig skilting, blant annet i sentrumsfeltet. Videre er det utarbeidet flere veiledere om skilting, blant annet veilederen T-1087 ”utendørs reklame” fra Miljøverndepartementet, som fås ved henvendelse til Statens Forurensingstilsyn (SFT).

5.3. Fargesetting

- Krav om fargesetting i henhold til fargeplan betyr ikke at utbygger er avskåret fra medvirkning. Normalt vil fargesetting foregå som et samspill mellom utbygger, fargekonsulent og planansvarlig i det aktuelle område. Konsulentbistand til fargesetting er vederlagsfri for utbygger.

- For Bykaia er det utarbeidet en prinsipplan for fargesettingen. Denne anbefaler at bebyggelsen fargesettes med klare "industripregede" farger, eksempelvis blå- grønn- og rødnyanser med innslag av grått. På byggdetaljer som vindusrammer, vindskier og beslag kan det med fordel brukes sterke farger som rødt eller gult.



Figur: Prinsipp for fargesetting etter fargeplan med NCS- fargekoder.

Utfyllende bestemmelser til plankartet

Gitt i medhold av Forskrift om arealplanlegging i bosettingene på Svalbard, gitt ved kgl res av 24.01.1997. Paragraf i parentes henviser til forskriften.

1. Avgrensing

- Planen omfatter områdene S8, H3 og H4 som fastlagt i Arealplan for Longyearbyen 1998 – 2002 med tilhørende bestemmelser.

2. Byggeområder (§ 5.2)

2.1. Arealbruk

- Område I/L-1 skal benyttes til havnerelatert industri- og lagerbebyggelse, samt større industribygg og lagerbygg.
- Område K/L-1 skal benyttes til havnerelaterte publikumsrettede servicefunksjoner.
- Byggetomter skal fradeles med en fast bredde på 48 meter som vist på plankartet. Tomtens lengde skal tilpasses byggets størrelse.
- Tomteutnyttelsen skal være som vist på plankartet.

2.2. Bebyggelse

- Bebyggelsen skal være utført i faste materialer, med ytre kledning av metall og/eller treverk.
- Bruk av brennbar isolasjon i tak og vegger er ikke tillatt.
- Plasthaller, brakker, containere eller andre typer midlertidig bebyggelse tillates ikke oppført eller plassert permanent i byggeområdene.
- Bebyggelsens hovedvolumer skal ha en bredde på minimum 30, maksimalt 40 meter.
- Fasader mot vei 600 i område K/L-1 og I/L-1 skal følge påbudt byggelinje.
- Maksimal tillatt byggehøyde er 11 meter eller c+14.0.
- Bebyggelsens hovedvolum skal ved mønetak ha møneretning langs vei 600.
- Bebyggelsen skal ha trafikkadkomst fra vei 612 eller vei 614.
- Minste tillatte brannavstand mellom bygninger er 16 meter.
- Salgsboder tillates utplassert i felt K/L-2 som anvist på plankartet i perioden 1 april – 1 oktober.

3. Spesialområder (§ 5.4)

3.1. Sone for tekniske anlegg

- Primær fremføring av vann, avløp, fjernvarme og elektrisitet skal anlegges i sone for tekniske anlegg.
- Lagring på eller motorferdsel over sone for tekniske anlegg er ikke tillatt.

3.2. Støttefylling

- Lagring av materiell på støttefylling med lastvirkning over 500 kg/m2 er ikke tillatt.

4. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 5.6)

4.1. Havneområder

- Områdene L-1 og L-2 skal benyttes til havnerelaterte lagerformål.
- Avstand fra lagret materiell til veikant skal være minimum 8 meter.
- Maksimal last på lagerområdene er 4 tonn/m2.
- Ny kai skal etableres som vist på plankartet. Berørt støttefylling skal ved etablering av kai erstattes av ny sikringsløsning.

4.2. Veinett

- Veier skal opparbeides som vist på plankartet. Veier skal ha to kjørefelt og en total bredde på 7 meter.
- Etablering av permanent innkjørsel fra vei 600 er ikke tillatt.

4.3. Parkering

- Allment tilgjengelige parkeringsplasser skal opparbeides etter behov og som vist på plankartet.
- Private parkeringsplasser kan opparbeides på tiltakshavers fradelte grunn som del av samlet utomhusplan.

5. Andre bestemmelser

- Ny bebyggelse skal tilknyttes den tekniske infrastruktur som er tilrettelagt eller planlegges tilrettelagt i det berørte område. Kravet gjelder også ved bruksendring av eksisterende bebyggelse.
- Arbeider og tiltak etter forskriftens §7 skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.
- Ny bebyggelse skal fargesettes i henhold til fargeplan.
- I felter med utbygd fjernvarmenett er det ikke tillatt å etablere oppvarming av bygnings- eller utearealer med elektrisitet fra strømnettet.
- Ved arbeider og tiltak som antas å berøre forurenset grunn, eldre deponier og/eller etterlatenskaper skal det foreligge vurdering av miljø- og forurensingsforhold før godkjenning av arbeider eller tiltak etter forskriftens §7 kan gis.

6. Vedlegg

- Plankart målestokk 1:1000 med utfyllende bestemmelser
- Illustrasjonskart mål 1:1000 med illustrerende figurer