Longyearbyen Lokalstyre
P.b. 350
9171 LONGYEARBYEN

Vedlegg F1

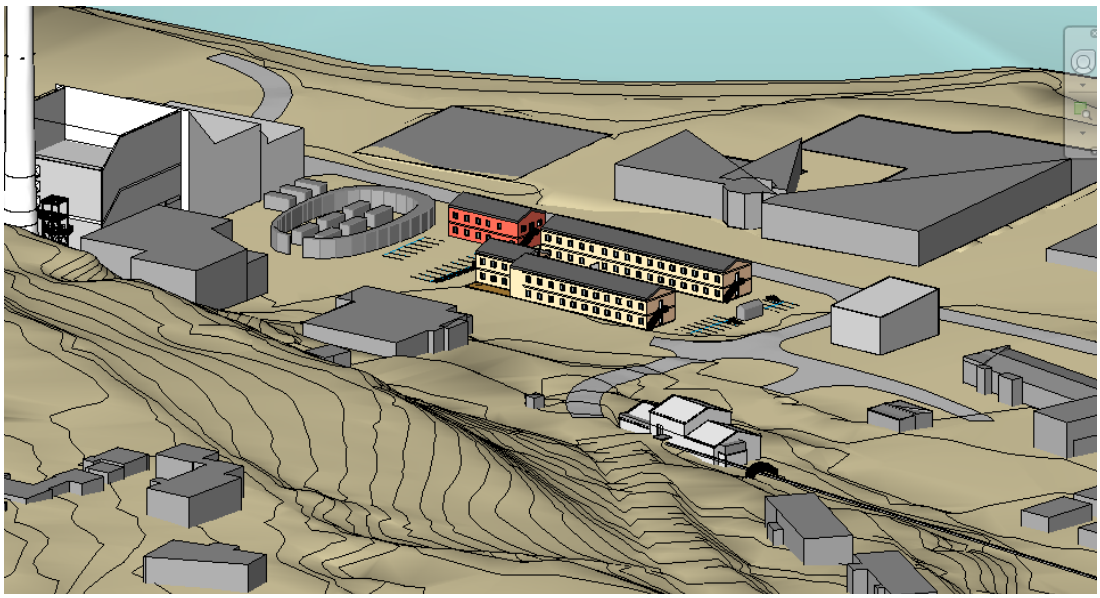
29.06.2026

Søknad om tillatelse til leverandørforlegning i Vei 311-2, gbnr. 22/580

På vegne av tiltakshaver Store Norske Næringsbygg AS søker LPO arkitekter AS om tillatelse til etablering av leverandørforlegning på gbnr. 22/580 ved den gamle brannstasjonen i Longyearbyen. Longyearbyen Lokalstyre som leier tomten av Nærings- og fiskeridepartementet, har samtykket til at søknaden kan gjennomføres.

Tiltaket omfatter tre bygninger over to etasjer med til sammen 88 forlegningsenheter og felleshus, og forutsetter riving av eksisterende bebyggelse på tomten. Tiltaket er planlagt som en samlet og avgrenset innkvarteringsløsning for tilreisende arbeidskraft og leverandører som skal delta i nødvendige oppgraderings-, vedlikeholds- og utbyggingsprosjekter i Longyearbyen.

Det søkes primært om en behovsbasert og tidsavgrenset tillatelse på 15 år, med unntak fra delplankravet. Subsidiært søkes det om tillatelse for en kortere periode, frem til tiltaket eventuelt er innarbeidet i plan gjennom delplan eller rullering av arealplanen.



Illustrasjon som viser leverandørforlegninger og felleshus i farger med eksisterende bygningsmiljø (delvis) modellert i grått.

Besøksadresse
LPO Arkitekter AS
Rosenborggata 19C
0356 Oslo

Postadresse
LPO Arkitekter AS
PB 7033 Majorstuen
0306 Oslo

Kontakt
(+47) 23 32 71 00
lpo@lpo.no
www.lpo.no

Org nr.
934 007 514 MVA

1 Bakgrunn og behov

Longyearbyen står i årene fremover overfor omfattende oppgraderings-, vedlikeholds- og utbyggingsprosjekter innen boligforvaltning, energi, vannforsyning, flystripe og annen grunnleggende infrastruktur. Behovet for leverandørforlegning er knyttet til at gjennomføringen forutsetter tilførsel av ekstra arbeidskraft i form av håndverkere, teknisk personell, prosjektressurser og øvrige leverandører. For å gjennomføre denne typen prosjekter på en forsvarlig og effektiv måte, er det behov for innkvartering som gir forutsigbarhet over tid.

Se vedlegg «F2 – Tiltakshavers utfyllende begrunnelse og vurdering» for tiltakshavers utfyllende begrunnelse og vurdering av tiltaket i forhold til gjeldende lovverk og politiske føringer.

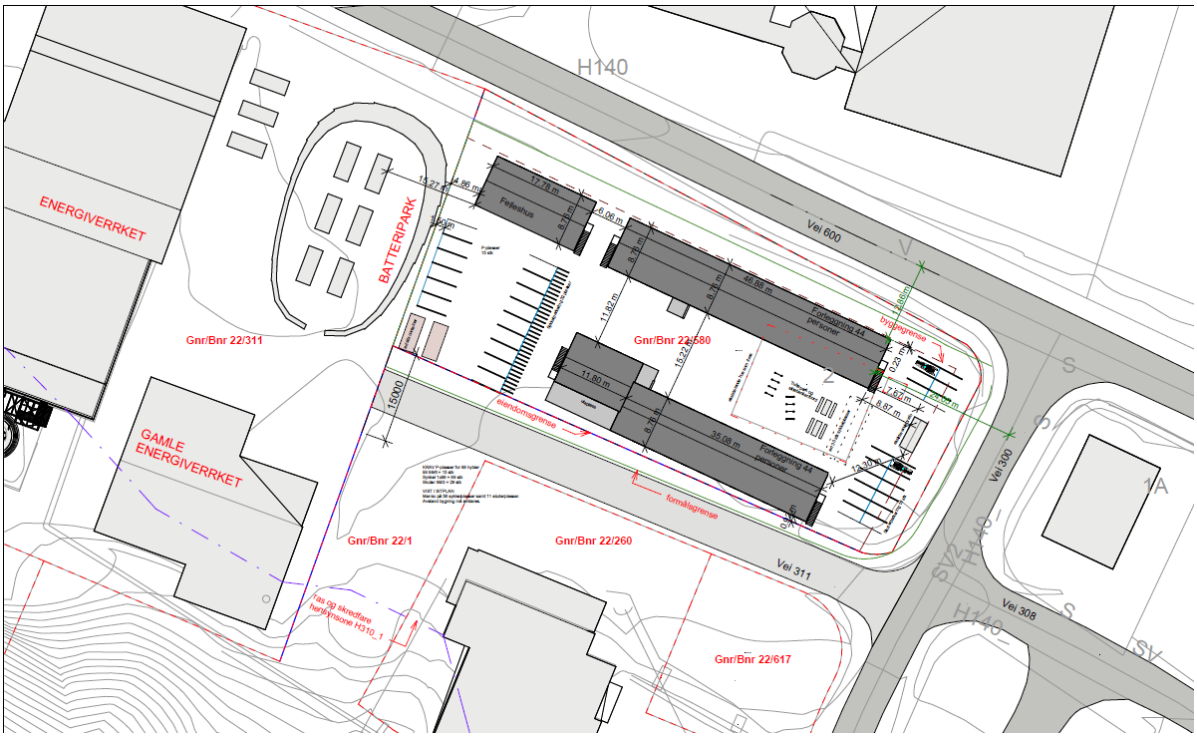
2 Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket omfatter etablering av to riggbygg over to etasjer med til sammen 88 forlegningsenheter for tilreisende leverandører og arbeidskraft, samt et felleshus med fellesfunksjoner. Forlegningsenhetene er planlagt utformet i tråd med relevante krav og føringer i fellesoverenskomsten for byggfag. Bruken vil være behovsbasert og ikke nødvendigvis knyttet til én bestemt byggherreorganisasjon.

Det er lagt til grunn at ulike brukergrupper har ulike behov. Dette er blant annet ivaretatt gjennom ulik organisering av garderobe- og støttefunksjoner. Ett av byggene er foreslått med løsninger tilpasset arbeidstakere med skitne arbeidsklær, mens et annet bygg har mindre garderobeareal, men tilgang til felles innendørs kjøkkenfunksjoner.

Felleshuset inneholder treningsrom, badstue, kjøkken og felles oppholdsarealer. Det dekker arbeidernes daglige behov innenfor et kontrollert og avgrenset anlegg, samtidig som det reduserer belastningen på eksisterende fellesanlegg i byen. Det er ikke lagt opp til fullverdige private kjøkkenløsninger i alle enheter, men til en nøktern og funksjonell standard tilpasset turnusbasert opphold og behovsbasert bruk.

Eksisterende bebyggelse på tomten, herunder den gamle brannstasjonen, må rives som ledd i gjennomføringen. Teknisk infrastuktur langs Vei 600 må flyttes som følge av tiltaket. Tomten skal ryddes, forurensning over akseptnivå skal håndteres og terrenget planeres. Byggene fundamenteres på romfagverk eller tilsvarende løsning plassert oppå bakken. Dette gir en gjennomførbar løsning for et tidsbegrenset tiltak, tilpasset lokale grunnforhold og klimatiske forhold.



Utsnitt fra situasjonsplanen som viser tiltakets utstrekning.

Parkeringsløsningen foreslås med utgangspunkt i parkeringskrav for hybler i arealplanens fellesbestemmelser. Det er krav til 1 plass per 6 hybler, og 88 forlegningsrom gir dermed krav til 15 p-plasser. Det planlegges felles transport til arbeidsplassen slik at bilene deles på flere personer. Det er satt av plass for parkering av 62 sykler og

18 scootere på tomta, som vil bidra til velferd og mobilitet i fritiden. Det er att av plass til 2 stk avfallscontainere for fire fraksjoner etter rådgivning fra LLs renovasjonsavdeling.

Plassering av bygg som vist på situasjonsplan søker å følge intensjonene i arealplanen, med byggelinje mot Vei 600. For å skape et attraktivt og sosialt tun er inngangspartier til alle bygg relativt nært hverandre. For å hindre gjennomkjøring og parkering i tunet, samt for å bidra til aktivitet i uterommene foreslås det å sette inn elementer som kan brukes til trening og sosiale aktiviteter i uterommet. En sørvendt terrasse med lun krok vil kunne være et fint uteareal for beboerne på ettermiddagen.

3 Ansvarlige foretak

LPO arkitekter erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende arkitektur. Ettersom det er behov for avklaringer på overordnet nivå for dette tiltaket, er videre tverrfaglig prosjektering med ansvarlige foretak avventet til neste fase.

4 Lokalisering og vurderte alternativer

Flere alternative lokasjoner har vært vurdert for forlegningene, og det har vært løpende dialog med Longyearbyen lokalstyre og Nærings- og fiskeridepartementet i prosessen. På denne bakgrunn er gbnr. 22/580 ved den gamle brannstasjonen vurdert som den mest realistiske tomten. Valget av lokasjon må ses i sammenheng med ønsket om å etablere en avgrenset og praktisk gjennomførbar løsning innenfor eksisterende bystruktur, i et område som allerede er preget av tidligere utbygging, logistikk og tekniske inngrep. Se videre om alternativer i vedlegg «F2 – Tiltakshavers utfyllende begrunnelse og vurdering».

5 Forholdet til gjeldende planer

Gjeldende arealplan ble vedtatt i 2017 og la til rette for transformering av arealbruken i mange områder, blant annet i Sjøområdet. Tanken var at industri- og lagervirksomhet i sjøområdene skulle flyttes ut av byen til Hotellneset som byens fremtidige næringspark. Det ble lagt kombinerte arealformål og delplankrav på større felt i Sjøområdet ettersom det var usikkert hvordan den framtidige transformasjonen ville bli.

Området ved den gamle brannstasjonen ligger innenfor arealplanens felt F/N1, forretning og næringsformål. Planens utfyllende bestemmelser tillater næringsvirksomhet i form av industri-, lager- og håndverksvirksomhet, samt forretning for plasskrevende varer. Samtidig krever bestemmelsene at arealplanen detaljeres gjennom delplan før tillatelse til tiltak eller virksomhet kan gis. Planbeskrivelsen sier at det for disse feltene er ønskelig med transformasjon fra industri- og lagerområder til et ryddigere nærings- og forretningsområde.

Tiltakshavers vurdering er at den omsøkte leverandørforlegningen ikke er i strid med arealformålet, forretning/næring, som sådan, eller med intensjonen i arealplanen, men at tiltaket krever en særskilt vurdering fordi det foreligger krav om delplan som utfyllende bestemmelse. Se utdypende vurdering i «F2 – Tiltakshavers utfyllende begrunnelse og vurdering»

6 Tiltakets forhold til utredningstema

Ettersom det søkes om unntak fra delplankravet, er det gjort vurderinger av tiltakets forhold til aktuelle utredningstema. Det finnes god kunnskap om området, enkelte fagrapporter er vedlagt i sin helhet.

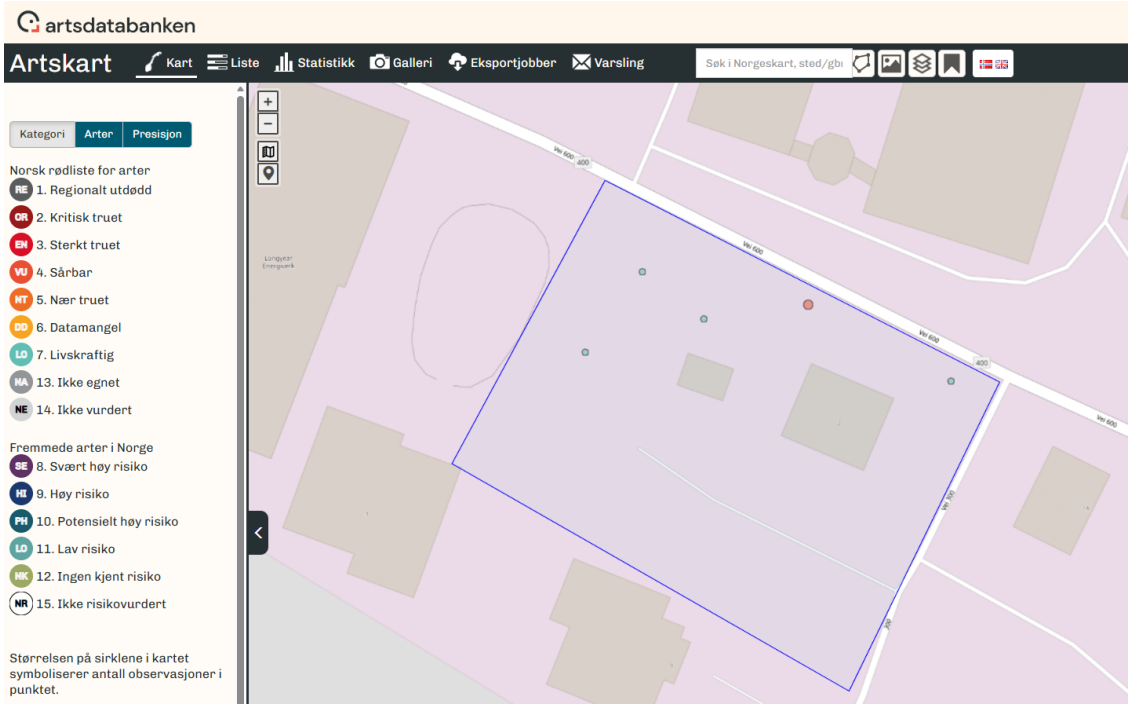
6.1 Naturmiljø

Tomta ligger på den tidligere elvevifta fra Longyearelva, men er fyllt opp. Den har ingen naturlig terrengform og svært lite vegetasjon.



Ortofoto konstruert av flyfoto fra 1936/-38 til venstre og ortofoto fra 2024 til høyre. Tomt markert med rød prikk.

I Artsdatabanken er det registrert 2 fuglearter (polarmåke og kortnebbgås), fjellrev og to karplanter (jervrapp og sauesvingel) som er livskraftige arter og ikke rødlistet, på tomta.

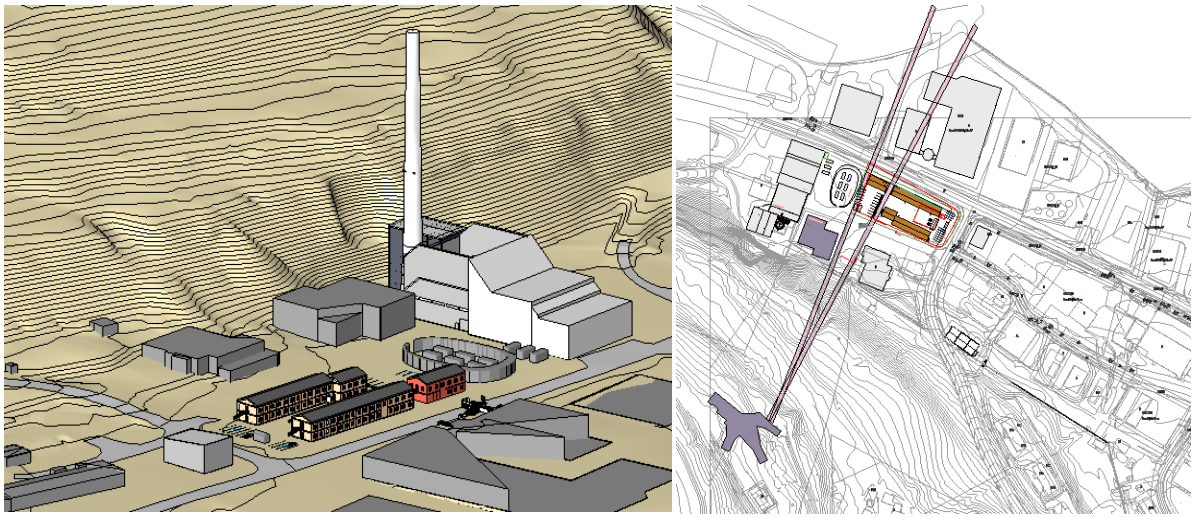


Utklipp fra artskart (https://artskart.artsdatabanken.no/) viser registrerte arter på tomta.

Vurdering av tiltakets virkninger
Tiltaket vil ikke berøre sårbare eller rødlistede arter. Området er ikke viktig for naturmangfold eller sammenhengende grøntdrag for beitende dyr eller fugler.

6.2 Landskap, kulturmiljø og kulturminner

Tomta ligger mellom Adventfjorden og den bratte skrenten opp til Skjeringa ved foten på Sverdruphamaren. Området har vært logistikksenteret for Longyearbyen gjennom hele byens historie. Den historisk viktige forbindelsen fra gammelkaia, forbi kraftverket til taubanesentralen er et verdifullt kulturmiljø med stor betydning for byen ifølge Kulturhistorisk stedsanalyse for Longyearbyen. Gammelkaia ble bygget i 1907, det første kullkraftverket i 1910, Gamle hovedlager i 1913 og Transporten i 1919.



Illustrasjon fra 3D-modell til venstre viser tiltaket i farger med omkringliggende bebyggelse og landskap. Kartutsnittet til høyre viser siktlinjer og historiske forbindelser.



Kartutsnitt fra LYBKart med Riksantikvarens kartlag. Tomta er markert med lilla. Det gamle kullkraftverket er markert med rødt øst for tomta.

Tiltakets forhold til kulturmiljøet
Det er laget åpninger i bebyggelsen for å ivareta siktlinjer på tvers av Vei 600, langs de historisk viktige forbindelsene.

Vurdering av tiltakets virkninger
Tiltaket vil redusere synligheten til den gamle kraftstasjonen sett fra Vei 600. Tiltaket vil ikke berøre fredete bygg eller båndleggingssoner direkte.

6.3 Støy og luftkvalitet

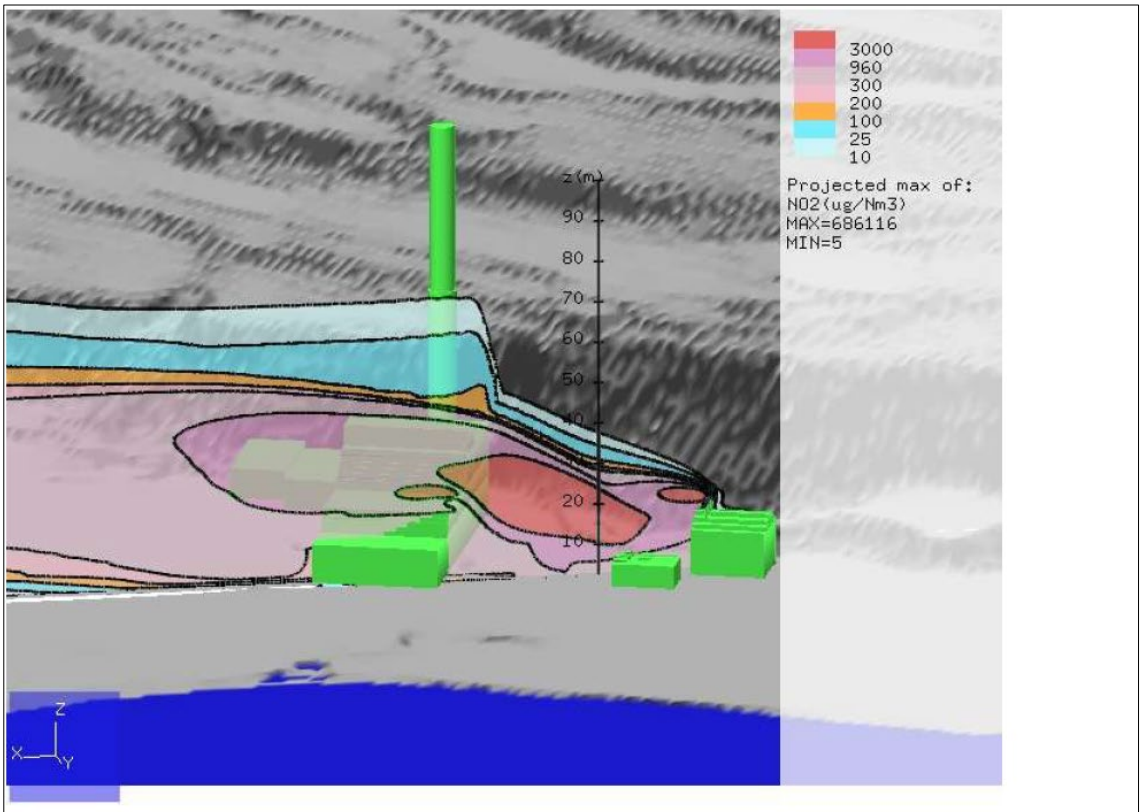
Driften av kullkraftverket er avviklet, og det er få støykilder i umiddelbar nærhet til tomta. Det kan periodevis være noe støy knyttet til lasting og lossing av fraktebåt ved gamlekaia. Det er ikke gjennomført trafikktelling eller støyutredning for området. Det antas at støy fra Vei 600 ikke vil overgå grenseverdien for gul støysone (L_{den} 55 dB) ettersom det er 50 km/t fartsgrense, lite trafikk gjennom døgnet og svært lite trafikk på nattestid.

Svalbard Energi har gjennomført en eksosstudie for dieselkraftverket som ligger vest for det tidligere kullkraftverket. «Worst case» i denne studien, ved bortfall av hovedgenerator og sammenfallende nordvestlig

vind gir en gassky langs bakken i retning mot den aktuelle tomta. Tiltaket vil ligge 140-220 meter øst for reservekraftverket. Kullkraftverksbygningen står imellom.

Fra rapporten:

> *NO2 konsentrasjoner over 300 µg/m3 på bakken faller innenfor kategorien «Høyt nivå» etter Miljødirektoratets (m.fl.) Helseråd og forurensningsklasser, og innebærer at det kan forekomme helseeffekter hos personer med astma og andre luftveissykdommer eller hjertekarsykdommer. Her ligger timemiddel (gjennomsnittlig konsentrasjon i løpet av en time) til grunn for klassifiseringen. Simuleringene viser at slike nivåer vil være begrenset til maksimalt 150 meters omkrets av Kraftstasjonen. I bebodde områder av Longyearbyen vil konsentrasjonene være langt lavere, og det forventes liten eller ingen risiko for helseeffekter i disse områdene.*



Figur 4-2 NO_2-konsentrasjon plott (vertikal) i Simulering 4 med DG1, DG2, DG7, DG8 samt Kjel5 og Kjel6 i drift. Omgivelsestemperatur er 0 °C, og Vind 4 m/s fra Nord-Vest. Lengden på gassky langs bakken med 300 µg/m3 er omtrent 60 meter.

Figur med figurtekst fra «Eksosstudie ved bortfall av en hovedgenerator / PRJ001063-4». Tomta er helt til venstre i bildet.

Tiltakets forhold til støy og luftkvalitet

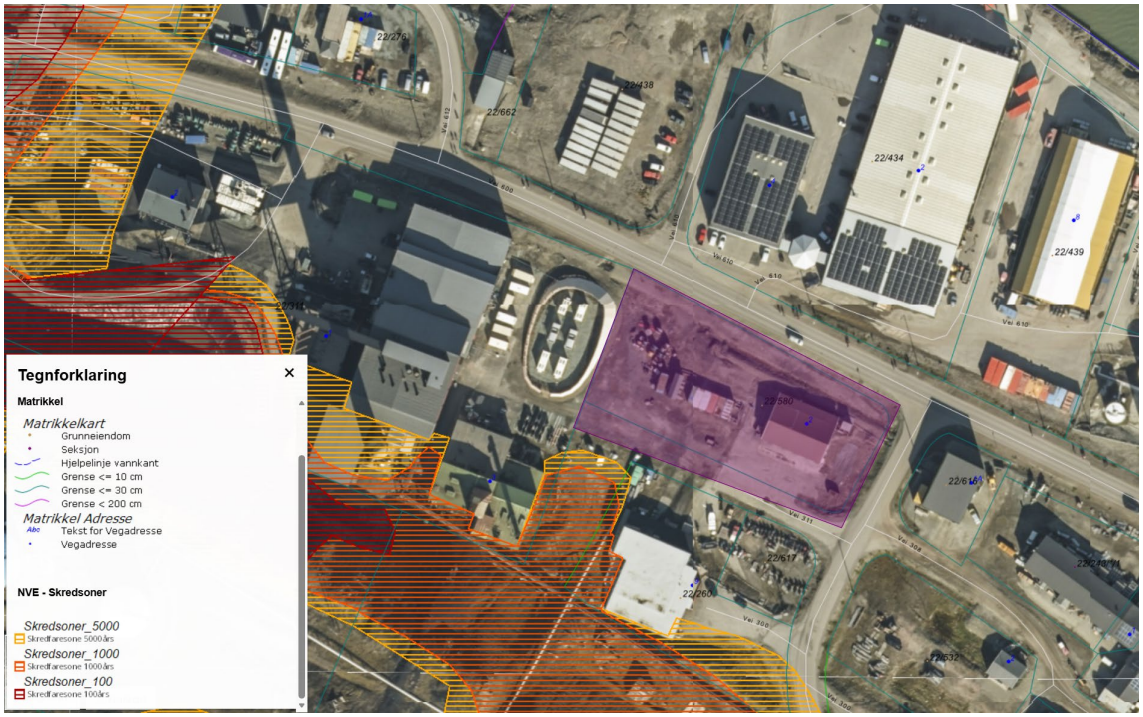
Området er utsatt for noe støy og luftforurensning, men disse vil sannsynligvis ikke overgå grenseverdiene som Miljødirektoratet legger til grunn.

Vurdering av virkninger på støy og luftkvalitet

Tiltaket vil ikke føre til økt støy eller luftforurensning i området.

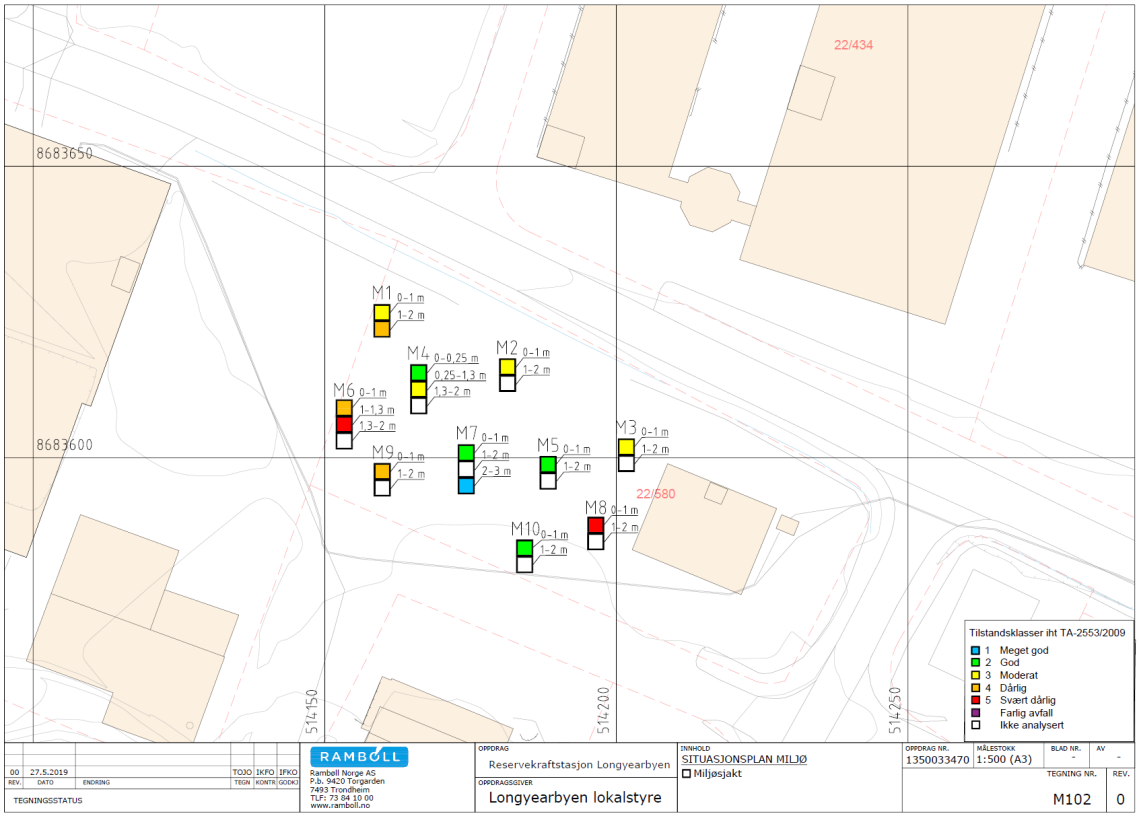
6.4 Byggegrunn og naturfare

Området ligger utenfor kartlagt skred- og flomfare. Terrenget på tomta ligger ca på kote +4m.



Utklipp fra LYBKart med ortofoto og skredsone-lag. Tomta er markert med lilla polygon.

Det er gjennomført grunnundersøkelser i 2019 som viste forurensning med olje/alifatiske forbindelser.



Situasjonsplan med oversikt over grunnundersøkelser og tilstandsklasser på tomta.

Tiltakets forhold til byggegrunn og naturfare

Tiltaket legger til grunn at eksisterende bygg saneres og at grunnen renses for forurensning over akseptert nivå. Det er ikke behov for sikringstiltak mot naturfare.

Vurdering av virkninger på byggegrunn og naturfare
Tiltaket vil føre til at forurensningen i grunnen blir håndtert i den utstrekning undersøkelser og videre prosjektering avdekker behov for dette. Tiltaket vil dermed bidra til miljømessig opprydding og kvalitetsheving av et allerede belastet areal.

6.5 Adkomst, trafikk og transport

Tomta har adkomst fra Vei 300 og deler adkomstveien, Vei 311, med Provianten (bolig), den gamle kraftstasjonen (kulturminne) og energiverket med batteribank. Det er kun sporadisk trafikk i området.

Tiltakets forhold til adkomst, trafikk og transport
Tiltaket etablerer adkomst med parkering fra Vei 311.

Vurdering av virkninger på adkomst trafikk og transport
Tiltaket vil ikke endre adkomstsituasjonen, men vil tilføre noe økt trafikk på Vei 311 og Vei 300.

6.6 Forhold til nærmiljø, samt eksisterende og planlagt bebyggelse

Tomtas nærmiljø inneholder ulike funksjoner og funksjonsmiks. Det har viktige samfunnsfunksjoner som kraftstasjon, kai, logistikk og tankanlegg, men også private næringsbygg med lager, verksted, kontor, i tillegg til bolig. Området har stor tidsdybde, med bygg fra ulike epoker og med ulik byggemetode, materialitet og farger.

Området har, til tross for at det er lavtliggende, godt utsyn til flere av byens markante landskapselementer som Sukkertoppen, Taubanesentralen og Isfjorden. Det har gode solforhold, med noe skyggevirkning fra Sverderuphamaren på ettermiddagen. Tomta har sol fra kl 07 til 13 ved vårjevndøgn.



Webcamerabilde som viser solforhold ved vårjevndøgn kl 13. Tomta markert med rødt.

Tiltakets forhold til nærmiljø
Tiltakets skala og estetiske kvaliteter er tilpasset området med to etasjer, saltak og trekledning. Det legges til grunn at tiltaket fargesettes i tråd med fargeplanen for området og i dialog med LL. Forlegningene har tilfredstillende lysforhold og utsyn. Utsynet mot Adventfjorden er best på den vestligste delen av tomten, der felleshuset er plassert.

Det legges til grunn at anleggsfasen organiseres slik at belastningen på omgivelsene begrenses mest mulig. Dette gjelder blant annet rigg, logistikk, massetransport, anleggstrafikk, støy og sikkerhet i anleggsperioden. Tiltaket er avgrenset og konsentrert, og det er et mål at gjennomføringen skjer på en planmessig og effektiv måte innenfor rammen av eksisterende bystruktur.

Vurdering av virkninger på nærmiljø
Tiltaket tilfører en ny funksjon i området som vil gi mer aktivitet på dag- og kveldstid. De nye byggene har en størrelse og utforming som underordner seg de store bygningene i vest og nord, og spiller sammen med

trebygningene i øst og sør. Utsynet fra Provianten (nabobygg i sør som inneholder bolig) mot fjorden blir noe redusert.

6.7 Samfunnssikkerhet og beredskap

I området er det 2 tankanlegg for drivstoff. På tilgrensende tomt i vest ligger Svalbard Energi sin batteripark og det er en trafo øst på tomta. Avstand fra batteripark til tiltaket (felleshuset) er 15m. Avstand fra eksisterende trafo til tiltaket (forlegningsrigg) til er 7m.

Det er foreløpig ikke utarbeidet brannkonsept for tiltaket, og det er ikke kjent om det er tilstrekkelig brannvannskapasitet i området. På bakgrunn av den generelle brannvannskapasiteten i Longyearbyen, som ifølge brannsjefen ikke tilfredsstiller kravene i byggeforskriften (Tek10), er det grunn til å tro at tiltaket må søke om fravik.



LYBkart med arealplan for området. Markert nærliggende tankanlegg, batteripark og trafo.

Tiltakets forhold til samfunnssikkerhet og beredskap
Tiltaket ligger utenfor faresonene for brann- og eksplosjon, og med tilstrekkelig avstand fra batteripark og trafo. Det vil bli utarbeidet brannkonsept i neste fase.

Vurdering av virkninger på samfunnssikkerhet og beredskap
Tiltakets formål er å legge til rette for gjennomføring av samfunnskritiske prosjekter i Longyearbyen.

Vennlig hilsen

Ingvild Sæbu Vatn

Ingvild Sæbu Vatn

LPO arkitekter AS (Ansvarlig søker)

Vedlegg

D-01 – Situasjonsplan 1:500
D-02 – Utomhusplan 1:250
E-01-03 – Planer 1:100
E-04-06 – Fasader 1:100
F2 – Tiltakshavers utfyllende begrunnelse og vurdering
Q1 – Miljøteknisk grunnundersøkelse
Q2 – Eksosstudie ved bortfall av en hovedgenerator