

## 5. Utfyllende bestemmelser til arealplan for Pyramiden

**Sysselemandens vedtaksdato: 16. desember 2014**

I medhold av svalbardmiljøloven § 49, siste ledd bokstav a), gjelder disse bestemmelsene for området som på plankartet er avgrenset med plangrense.

### § 1 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med arealplanen er å legge til rette for ny virksomhet i den eksisterende bosettingen og sikre natur- og kulturverdier i området. Det finnes fra før ingen gjeldende arealplan i området.

### § 2 AREALBRUK

I arealplanen er det avsatt områder til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	SML § 49 tredje ledd nr 1
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	SML § 49 tredje ledd nr 1
Kulturminne-, natur- og friluftsområde	SML § 49 tredje ledd nr 3
Kulturminneområde	SML § 49 tredje ledd nr 3
Kulturminneområde i kombinasjon med næringsbebyggelse	SML § 49 tredje ledd nr 3
Permanent forskningsområde	SML § 49 tredje ledd nr 5
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	SML § 49 tredje ledd nr 6
Lufthavn, landingsplass	SML § 49 tredje ledd nr 6
Havn	SML § 49 tredje ledd nr 6
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	SML § 49 tredje ledd nr 8
Havneområde i sjø	SML § 49 tredje ledd nr 8
Naturområde i sjø	SML § 49 tredje ledd nr 8

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

- Bestemmelsene i planen har som intensjon å bevare Pyramiden som kulturmiljø, men er ikke ment å være til hinder for bruk, teknisk drift og akutte sikringstiltak. Alle tiltak innenfor planområdet skal vurderes i forhold til Pyramiden som kulturmiljø.
- Eksisterende infrastruktur og bygningsmasse skal i størst mulig grad benyttes fremfor å bygge nytt. Rør og kabler skal legges i eller langs eksisterende infrastruktur. Eksisterende rørgater skal fortrinnsvis vedlikeholdes og benyttes til nye føringer.
- Tiltak i planområdet skal ha en god estetisk utforming i samsvar med bygningens funksjon, samt naturgitte og bygde omgivelser.
- Før det settes i gang virksomhet eller fradeling i planområdet skal tiltakshaver gi melding til planansvarlig og Sysselemanden. Meldingen skal gi tilstrekkelige opplysninger til å vise om virksomheten eller fradelingen er i samsvar med planen.
- Det skal utarbeides en avfallsplan/miljøsaneringsplan ved alle nybygg og ved riving/restaurering av eksisterende bygninger eller anlegg, samt en sluttrapport ved arbeidets slutt.
- Ved tiltak i grunnen (eks. graving) plikter tiltakshaver å undersøke om grunnen er forurenset, hva forurensningen består av og utbredelsen av forurensningen. Dersom grunnen er forurenset skal tiltakshaver på bakgrunn av undersøkelsene utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes før tiltaket kan igangsettes.

Tiltaksplanen skal sikre at forurensede masser ikke spres under anleggsarbeidet og at forurensede masser blir disponert forsvarlig. Tiltaksplanen skal beskrive: Hva som er gjennomført av undersøkelser, analyseresultater og tilhørende vurderinger av resultatene, risiko for spredning av forurensning under arbeidet, tiltak for å sikre at miljøgifter/forurensede masser ikke spres under tiltaket, videre disponering av forurensede masser.

- g) Arbeid/tiltak som berører vegetasjonsdekket mark skal utføres på frossen og snødekket mark. Arealene som berøres av arbeid/tiltak skal istandsettes snarest og senest ett år etter at arbeidene er avsluttet.
- h) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller strukturer som kan være fra før 1946, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Sysselmannen, jfr. lovens § 44.
- i) Dersom det innenfor arealplanen for Pyramiden oppdages arter som er nevnt i handlingsplan for skadelige, fremmede arter på Svalbard, skal tilrådingene i dette dokumentet følges.
- j) Eventuelle tiltak i sjø eller på land som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet må ha tillatelse fra Kystverket.
- k) Sikring mot erosjon ved opparbeidelse og vedlikehold av flomvoller, grøfter, dreneringskonstruksjoner og lignende for å sikre kulturminne- natur- og friluftsverdier er tillatt innenfor planområdet.
- l) Før eventuelle nye tiltak gjennomføres i de ras- og skredutsatte områdene skal det utføres en faglig vurdering av geolog eller geotekniker som sier noe om sannsynligheten for ulike typer skredhendelser.
- m) Utendørs lagring er kun tillatt i områder satt av til formålet.
- n) Etablering av midlertidige forskningsinstallasjoner innenfor planområdet skal ha en plassering og utforming som ikke kommer i konflikt med fredete kulturminner, kulturmiljø, dyre- og planteliv, eksisterende forskningsinstrumenter, eller øvrige bestemmelser i planen. Det bør vurderes å innhente geologisk ekspertise før man etablerer forskningsinstallasjoner i områder der det kan være fare for skred eller masseutglidning. Den som har ansvaret for å sette opp forskningsinstrumenter er også ansvarlig for å fjerne instrumentet med tilhørende anlegg når bruken av instrumentet opphører, jfr. sml § 64.
- o) Avfallsplan for Pyramiden skal dimensjoneres for de aktiviteter og den personbelastning det til enhver tid er i Pyramiden.

## **§ 4 BYGGEOMRÅDER**

### **4.1 Bebyggelse og anlegg felt B1**

- a) Innenfor området kan det oppføres nybygg og tilbygg knyttet til drift av bygninger og teknisk infrastruktur. Maksimal mønehøyde for nybygg er 9 meter over eksisterende terreng.
- b) Mellomlagring av sortert avfall skal foregå i sikre containere eller på tydelig avgrensede områder.

### **4.2 Bebyggelse og anlegg felt B2**

- a) I området tillates det ny bebyggelse til bolig, næring og forskning.
- b) Maksimal BYA for området er 10 %. Bygningsmassen skal ligge langs eksisterende rørgate etter samme prinsipp som de opprinnelige bolighusene, og ha sin adkomst og tilknytning til tekniske føringer via rørgata.
- c) Bygningene skal ha en maksimal grunnflate på 80m<sup>2</sup>.
- d) Nybygg i området skal gis et formspråk som samsvarer med eksisterende bygninger med tilsvarende funksjon og karakter. Herunder størrelse/areal, materialvalg, fargevalg, bygningsdetaljer, mønehøyde, takvinkel og møneretning. Planene skal godkjennes av Sysselmannen før tiltaket kan igangsettes.

### **4.3 Bebyggelse og anlegg felt B3**

- a) Innenfor området skal eksisterende bygninger, anlegg og teknisk infrastruktur driftes og vedlikeholdes slik at områdets helhet og karakter opprettholdes.

- b) Ny bebyggelse er ikke tillatt

#### **4.4 Bebyggelse og anlegg felt B4**

- a) Området skal benyttes til industri og lager.
- b) Ny bebyggelse er ikke tillatt

#### **4.5 Bebyggelse og anlegg felt B5**

- a) Området skal benyttes til lagring av kull til bruk i Pyramiden.
- b) Ny bebyggelse er ikke tillatt

#### **4.6 Bebyggelse og anlegg felt B6**

- a) I området tillates det opptil 6 containere som kan benyttes til hotell.

#### **4.7 Annen bebyggelse og anlegg, tankanlegg**

- a) I område for tankanlegg tillates kun tiltak som ivaretar og sikrer områdets funksjon.

#### **4.8 Annen bebyggelse og anlegg, slaggdeponi**

- a) Området er avsatt til permanent deponering av tilkjørte masser i form av slagg. Deponiet skal til enhver tid drives i samsvar med vilkår i tillatelser fra Miljødirektoratet og Sysselmannen.

#### **4.9 Annen bebyggelse og anlegg, avfallsdeponi**

- a) Området er et tidligere avfallsdeponi og avsatt til permanent deponering av avfall etter vilkår i tillatelse fra Sysselmannen.

## **§ 5 KULTURMINNE-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE**

### **5.1 Kultur-, natur- og friluftsområde**

- a) Innenfor området tillates kun mindre tiltak som ledd i tilretteleggelse for friluftsliv og forvaltning av kulturminner.
- b) Gruveinnganger skal sikres etter avtale med Bergmesteren på Svalbard og rester etter gruvedrift skal sikres og eventuelt fjernes dersom det er en trussel for mennesker eller dyreliv.

### **5.2 Kulturminneområde**

Formålet med bevaringen er å sikre den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelsen med tilhørende anlegg, inkludert utearealer, trappeanlegg osv.

- a) Rivning, flytting eller forandring av bygningenes eksteriør (herunder fasader, materialbruk og farge) er ikke tillatt.
- b) Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, fasadebekledning, overflatebehandling skal bevares. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.
- c) Nybygg eller forandringer i kulturminneområdet som ikke endrer miljøets karakter krever tillatelse fra Sysselmannen.
- d) Dersom bygninger innenfor kulturminneområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det etter melding til Sysselmannen oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.
- e) For bygningene kulturpalasset, svømmehallen, messa, hønsehuset og grisefjøset gjelder følgende; fast interiør (herunder fasader, gulv, døråpninger, lysåpninger, tekniske installasjoner, konstruksjonselement, samt dekorative elementer og fargesettinger) vurderes å være av høy kulturhistorisk verdi og bør bevares i sin helhet. Sysselmannen kan gi tillatelse til tiltak som ikke reduserer interiørens karakter.

### **5.3 Kulturminneområde i kombinasjon med næring felt N1**

- a) Eksisterende bebyggelse kan benyttes til næringsvirksomhet.
- b) Arealet mellom bygningene kan brukes til camping. All camping i dette området skal avtales med Trust Arktikugol.
- c) Bestemmelser under punkt 5.2 gjelder også for dette området.

### **5.4 Kulturminneområde i kombinasjon med næring felt N2**

- a) Eksisterende bebyggelse kan benyttes til næringsvirksomhet.

- b) Bestemmelser under punkt 5.2 gjelder også for dette området.

## **§ 6 FORSKNINGSOMRÅDER**

### **6.1 Permanent forskningsområde felt F1**

- a) Innenfor området er det tillatt å sette opp permanente installasjoner, anlegg og bygninger for forskning. Enkeltbygninger skal ikke overstige 30 m2 BYA eller ha mønehøyde over 6 meter.
- b) Forskningsinstallasjoner må opparbeides på en måte som ikke er til hinder for flomsikring.

### **6.2 Permanent forskningsområde felt F2**

- a) Innenfor området er det tillatt å sette opp permanente installasjoner og bygninger for forskning. Enkeltbygninger skal ikke overstige 30 m2 BYA eller ha mønehøyde over 6 meter.

### **6.3 Permanent forskningsområde felt F3**

- a) Innenfor området er det tillatt å sette opp forskningsinstallasjoner og opptil 8 bygninger til bruk i forbindelse med feltarbeid. Bygningene skal være maks 20 m2 og mønehøyden skal ikke overstige 3 meter over eksisterende terreng.
- b) Feltcampen skal ha lukkede løsninger for avfall og toalett og avfallet skal medbringes til avfallsmottak i Pyramiden eller Longyearbyen.
- c) Området skal ha en helhetlig utforming og alle bygninger skal ha kledning i nøytrale farger/naturfarger. Før tiltak kan igangsettes skal det utarbeides en helhetlig plan for området, som viser utforming og plassering av bygninger. Planen for området skal vedlegges melding om tiltak innenfor området etter sml § 58 første ledd.

## **§ 7 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET**

### **7.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, antennestasjon**

- a) Området er avsatt til oppføring og drift av antenner for kommunikasjon.
- b) Innenfor området kan det etableres nye antenner og anlegget kan vedlikeholdes og driftes.

### **7.2 Lufthavn, landingsplass**

- a) Området kan benyttes som landingsplass for luftfartøy etter særskilt tillatelse fra Sysselmannen i henhold til svalbardmiljøloven § 83.
- b) Adgangen til helikoptertransport er svært begrenset, flyvninger må gjennomføres av norske aktører eller være i henhold til den begrensede konsesjonen til Trust Arktikugol.
- c) Innenfor området tillates arbeider og tiltak i sammenheng med heliporten, herunder ombygging, drift og vedlikehold av landingsplass og tilhørende bygning og nødvendige navigasjonsinnretninger.

### **7.3 Havn**

- a) Innenfor området tillates arbeider og tiltak i sammenheng med havn og småbåthavn, herunder anlegning, drift og vedlikehold av kai og flytebrygger med tilhørende innretninger for fortøyning, forsyning og lignende, samt nødvendige navigasjonsinnretninger.
- b) Det tillates etablert permanente forskningsinstallasjoner som ikke er i konflikt med havneformålet.
- c) Lagring av flytebrygger, båter og lignende er tillatt innenfor området. Mellomlagring av sortert avfall for utskipping skal foregå i sikre containere eller på tydelig avgrensede områder.
- d) Før tiltak i sjøen ved havneanleggene igangsettes skal det gjøres registreringer under vann for å avdekke mulige kulturminner.

## **§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

- a) Innenfor området skal eksisterende infrastruktur og anlegg driftes og vedlikeholdes slik at områdets helhet og karakter opprettholdes.

## **8.2 Havneområde i sjø**

- a) Innenfor området tillates arbeider og tiltak i sammenheng med havn og småbåthavn herunder anlegging, drift og vedlikehold av kai og flytebrygger med tilhørende innretninger for fortøyning, forsyning og lignende, samt nødvendige navigasjonsinnretninger.
- b) Det tillates etablert permanente forskningsinstallasjoner som ikke er i konflikt med havneformålet.
- c) Før tiltak i sjøen ved havneanleggene igangsettes skal det gjøres registreringer under vann for å avdekke mulige kulturminner.

## **8.3 Naturområde i sjø**

- a) Innenfor området tillates aktiviteter i tilknytning til friluftsliv, ferdsel og fiske.

# **§ 9 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER**

## **9.1 Fare sone H320, flomfare**

- a) Området er flomutsatt, og en eventuell flom kan få store konsekvenser for bebyggelsen i Pyramiden. Erosjonssikring ved opparbeidelse og vedlikehold av flomvoller, grøfter, dreneringskonstruksjoner og lignende er tillatt innenfor området.

## **9.2 Fare sone H350, brann-/eksplosjonsfare**

- a) Innenfor området er det etablert lageranlegg for tennfarlige væsker. Området skal sikres på forsvarlig måte og i samsvar med tillatelse fra Direktoratet for sikkerhet og beredskap.

## **9.3 Båndlegging sone H770, fredet kulturminne og sikringssone**

Bebyggelse og anlegg som er automatisk fredet i henhold til Svalbardmiljølovens kapittel V er avmerket på plankartene med tilhørende sikringssoner.

- a) Ingen må skade, grave ut, flytte, fjerne, forandre, tildekke, skjule eller skjemme et automatisk fredet kulturminne med sikringssone, eller sette i gang tiltak som kan medføre fare for at slikt skjer.
- b) Uten etter tillatelse fra Sysselmannen må ingen sette opp telt eller brenne bål i sikringssonen. Teltning på frossen og snødekket mark er likevel tillatt i sikringssonen.
- c) I sikringssoner rundt automatisk fredete kulturminner har Riksantikvaren etter søknad gitt generell tillatelse til å sikre enkeltkulturminner og kulturmiljøer i Pyramiden mot erosjon, ras, masseutglidning og flom ved opparbeidelse og vedlikehold av flomvoller, grøfter, dreneringskonstruksjoner og lignende. Tiltakene må ikke berøre de automatisk fredete kulturminnene. Vedtaket er vedlegg 6.

# **§ 10 LINJESYMBOLER**

## **10.1 Bygg, kulturminne, m.m. som skal bevares**

Enkeltbygg og anlegg utenfor kulturminneområdet som skal bevares er avmerket i plankartet.

- a) Rivning, flytting eller forandring av enkeltminners eksteriør (herunder fasader, materialbruk og farge) er ikke tillatt.
- b) Enkeltminner som er betydelig redusert eller har mistet sin opprinnelige funksjon fremstår som kulisser i kulturmiljøet og skal bevares. Enkeltminnene må sikres på en slik måte at de ikke representerer noen fare for mennesker og dyr. Dersom dette ikke er mulig kan Sysselmannen etter søknad gi tillatelse til å fjerne enkeltminne.
- c) Enkeltminnene må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebtes en tilpassing. Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, omgivelser og plassering.
- d) Jernbane for frakt av kull mellom gruveanlegg og havn er i lengre partier ødelagt av masseutglidning. Linjen skal bevares der den er synlig. I områder hvor den er ødelagt, må det ikke bygges nye installasjoner i traseen.

- e) Bestemmelsene skal ikke være til hinder for bruk og teknisk vedlikehold av bygninger og tekniske installasjoner som er i daglig drift. Ombygginger eller tilføyelser kan godkjennes etter tillatelse fra Sysselmanen.

#### **10.2 Bebyggelse som inngår i planen**

Enkeltbygg utenfor det bebygde området er markert i plankartet.

- a) Bygningene kan brukes og vedlikeholdes.

#### **10.3 Samferdsel linje, hovedvei og adkomstvei**

- a) Eksisterende kjøreveger merket på plankartet kan driftes, vedlikeholdes og repareres til kjørbare stand innenfor opprinnelig kjørebredde.

#### **10.4 Infrastruktur linje, vann og avløp**

- a) Eksisterende avløpsrør er avmerket på kartet. Avløpet kan driftes, vedlikeholdes og om nødvendig utvides innenfor samme trasé. Ut over denne skal avløpsrør ligge langs eksisterende rørgater.
- b) Ny rørgate for vannforsyning er tegnet inn i plankartet. Ut over denne skal eksisterende rørgater benyttes til vannforsyning.