LONGYEARBYEN
LOKALSTYRE

Politisk sak

Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
2026/178-11-22/658	Siv Hauge	26.10.2026

22/658 - Sakfremstilling - opprettholder vedtak - avslag Leilighetsbygg Elvesletta Nord, BNF5 boligblokk 4

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Administrasjonsutvalget		04.11.2026

Administrasjonssjefens anbefaling:

Administrasjonsutvalget opprettholder vedtak av 15. september 2026 om avslag på søknad om rammetillatelse for oppføring av boligblokk på Elvesletta nord. Klagen oversendes Sysselmesteren på Svalbard for endelig avgjørelse.

.

Sammendrag og konklusjon:

Avslaget er hjemlet i delplan 41 § 3.3.1, som fastsetter at antall boenheter, leilighetssammensetning og funksjonsfordeling i samlede tiltak innenfor byggeområdet skal godkjennes av Longyearbyen lokalstyre. Etter en samlet vurdering er det ikke grunnlag for å godkjenne det omsøkte antallet boenheter.

Ved vurderingen er det lagt vekt på at tiltaket vil medføre en økning i den samlede boligmassen i Longyearbyen, og at dette ikke er forenlig med de overordnede føringene for samfunns- og boligutviklingen slik disse kommer til uttrykk i Meld. St. 26 (2023–2024) *Svalbard*.

Saken gjelder klage på vedtak om avslag på søknad om rammetillatelse for oppføring av boligblokk på Elvesletta nord. Det omsøkte tiltaket omfatter 15 nye boenheter.

Klager anfører at tiltaket er i samsvar med arealformålet i gjeldende delplan, og at det derfor ikke foreligger rettslig grunnlag for å avslå søknaden. Det anføres videre at delplan 41 § 3.3.1 ikke inneholder noe forbud mot økning i antall boenheter, og at bestemmelsen ikke kan tolkes i lys av politiske føringer som er fastsatt etter at planen ble vedtatt.

Administrasjonen anbefaler at vedtaket opprettholdes. Selv om arealformålet åpner for boliger, følger det uttrykkelig av delplanens § 3.3.1 at antall boenheter skal godkjennes av

Longyearbyen lokalstyre. Bestemmelsen innebærer etter administrasjonens vurdering at planen ikke gir en ubetinget rett til å etablere det antallet boenheter tiltakshaver ønsker.

Ved vurderingen er det lagt vekt på føringene i Meld. St. 26 (2023–2024) *Svalbard*. Meldingen legger til grunn at Longyearbyen ikke skal vokse utover 2015 nivå, og at det ikke skal legges til rette for en utvikling som utløser behov for større investeringer i infrastruktur eller utvidelse av velferds- og tjenestetilbudet.

Det er vurdert som ikke ønskelig å godkjenne den omsøkte økningen i antall boenheter. Boligregnskapet viser at det ikke foreligger tilgjengelig kapasitet for nye boenheter som ikke erstatter boliger som er eller skal tas ut av bruk.

Administrasjonen finner på denne bakgrunn ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket.

Det følger av delegasjonsreglementet for 2026-2028 at klage på administrasjonssjefens vedtak som gjelder tolkning av arealplaner med bestemmelser skal behandles i Administrasjonsutvalget (AU). Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Sysselmesteren for endelig behandling.

Saksopplysninger:

Rammesøknad:
Det er 06.03.2026 søkt om oppføring av boligblokk ved Elvesletta nord. Bygget er siste trinn av den planlagte bebyggelsen i området. Denne skal bestå av større familieleiligheter (65 m2 – 100 m2). Det er også søkt om mindre justeringer av utomhusområdet. Avfallscontainerne er foreslått flyttet på utsiden av ‘’gårdsrommet’’, og arealet er erstattet med sykkelparkering knyttet til lekeplassen. Lekeplassen er også utvidet i tråd med siste endring av delplan.

Planstatus:
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse – bolig/forretning/næringsvirksomhet i henhold til delplan 41, felt BKB.

Delplan 41 § 3.3.1 lyder:
3.3 Byggeområde BKB
3.3.1 Formål BKB Arealet avsettes til kombinert bebyggelse. Det tillates boliger, forretninger og næringsvirksomhet innenfor byggeområdet. Ved byggesak skal antall boenheter, leilighetssammensetting og funksjonsfordeling i samlete tiltak innenfor byggeområdet være godkjent av Longyearbyen lokalstyre. Minimum halvparten av boligene innenfor området skal være familieboliger (3 roms eller større, minimum 65 m2 BRA). Det skal etableres minimum 500 kvm næringslokaler innenfor byggeområdet. Næringsarealene skal lokaliseres mot veg 500 på gateplan og publikumsarealer skal lokaliseres med henvendelse mot og i sammenheng med gaten. Hele fasade mot vei 500 må oppfattes som publikumsrettet.

Planbestemmelsen fastsetter dermed både hvilke formål som er tillatt, og at antall boenheter, leilighetssammensetning og funksjonsfordeling skal godkjennes særskilt av Longyearbyen lokalstyre.

Vedtak avslag:

Søknad om nytt boligbygg ble avslått ved vedtak datert 15.09.2026. Etter svalbardmiljøloven § 58, 1.ledd skal den planansvarlige vurdere om tiltaket er i samsvar med gjeldende arealplan. Tiltak som ikke er i samsvar med planen kan avslås. Avslaget er hjemlet i delplan 41 § 3.3.1. som stiller krav om at Longyearbyen lokalstyre skal godkjenne antall enheter. Det omsøkte antallet boenheter ble ikke godkjent.

Det ble lagt til grunn at bestemmelsen innebærer at planen ikke gir en ubetinget rett til etablering av nye boenheter innenfor feltet. Antallet boenheter skal undergis en særskilt vurdering og godkjenning av Longyearbyen lokalstyre. Ved vurderingen ble det vist til de overordnede føringene for utviklingen av Longyearbyen i Meld. St. 26 (2023–2024) *Svalbardmeldingen,* og Sysselmesterens uttalelse til endringen av delplanen datert 05.11.2025. I disse dokumentene er det anbefalt at antall boenheter ikke skal økes utover nivået som var i 2015/17. I uttalelsen fra Sysselmesteren står det følgende: *"Sysselmesteren tolker ellers at reguleringsendringen vil ikke føre til at den totale utnyttelsesgrad øker i delplan D41 og vil heller ikke medføre til økt antall boenheter. Antall boliger skal uansett godkjennes av byggesak. Når byggesøknaden sendes til Longyearbyen lokalstyre forventer Sysselmesteren at det utarbeides et boligregnskap som viser at boligmassen ikke utvides utover nivået fra før skredene i 2015 og 2017*". Som grunnlag for praktiseringen av bestemmelsen har Longyearbyen lokalstyre utarbeidet et boligregnskap. Det ble i avslaget vist til at boligregnskapet viser at det ikke foreligger tilgjengelig kapasitet for etablering av 15 nye boenheter. Boligregnskapet ble benyttet som faktisk beslutningsgrunnlag for vurderingen, ikke som en selvstendig rettslig hjemmel for avslaget.

Klagen:
Klager anfører at avslaget bygger på uriktig rettsanvendelse og en utvidende tolkning av delplan 41 § 3.3.1. Etter klagers syn er tolkningen i strid med bestemmelsens ordlyd, tilblivelseshistorie og legalitetsprinsippet.

Det anføres at § 3.3.1 ikke oppstiller noe forbud mot økning av antall boenheter. Den sier heller ikke at antallet boenheter skal begrenses til et bestemt nivå, eller vurderes opp mot boligbehov på kommunalt eller regionalt nivå. Ordlyden i § 3.3.1 har vært uendret siden delplan D41 ble opprinnelig vedtatt den 13. mai 2019. Bestemmelsen er følgelig identisk med den ordlyden som ble vedtatt lenge før Svalbardmeldingen ble påbegynt og fremlagt. § 3.3.1 kan av samme grunn ikke tolkes i lys av retningslinjer som ble vedtatt på et senere tidspunkt.

Videre anføres det at referansen til «byggeområdet» i § 3.3.1 er uansett avgrenset til det konkrete planområdet innenfor delplan D41, og ikke til Longyearbyen, eller Svalbard som helhet. Svalbardmeldingens retningslinjer om boligutvikling på samfunnsnivå faller dermed utenfor bestemmelsens anvendelsesområde.

Boligregnskapet er et administrativt styringsverktøy utarbeidet av Longyearbyen lokalstyre. Det er ikke vedtatt som del av planens utfyllende bestemmelser gjennom en planprosess, og det har ikke vært gjenstand for offentlig høring eller politisk vedtak som gir det rettslig bindende virkning overfor private rettssubjekter.

Tiltakshaver fastholder at det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og plan- og bygningslovgivningen for øvrig, og gjør derfor gjeldende at Tiltakshaver har krav på rammetillatelse slik den er omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd, jf. byggeforskrift for Longyearbyen (BfL 2016) § 2.

Vurdering av klage:

Rettslig utgangspunkt:
Etter svalbardmiljøloven § 58, 1.ledd skal Longyearbyen lokalstyre vurdere om tiltaket er i samsvar med gjeldende arealplan. Tiltak som ikke er i samsvar med planen kan avslås. Eiendommen ligger innenfor område BKB i delplan 41 for Elvesletta sør. Etter § 3.3.1 skal antall boenheter, leilighetssammensetning og funksjonsfordeling i samlede tiltak innenfor byggeområdet godkjennes av Longyearbyen lokalstyre. Bestemmelsen innebærer at arealplanen ikke gir en ubetinget rett til etablering av nye boenheter innenfor feltet, men at antallet skal undergis en konkret vurdering og godkjenning av Longyearbyen lokalstyre.

Tolking av § 3.3.1:
Klager har anført at § 3.3.1 ikke oppstiller noe forbud mot økning av antall boenheter, og at bestemmelsen derfor ikke kan benyttes som hjemmel for avslag. Administrasjonen er ikke enig i dette.
Selv om bestemmelsen ikke uttrykkelig fastsetter et maksimalt antall boenheter, følger det uttrykkelig av bestemmelsen at Longyearbyen lokalstyre skal godkjenne antallet boenheter. Formålet med bestemmelsen er å sikre at utviklingen skjer i tråd med behovene for boliger. En vurdering av om det er behov for ytterligere boenheter er derfor ikke en utenforliggende vurdering, men derimot en sentral del av den vurderingen bestemmelsen forutsetter. Dersom enhver søknad om nye boenheter måtte innvilges så lenge de tekniske og fysiske kravene til bygget er oppfylt, ville § 3.3.1 ikke ha noen praktisk funksjon. Bestemmelsen må derfor forstås slik at Longyearbyen lokalstyre kan vurdere om det omsøkte antallet boenheter er forenlig med de hensyn og behov planområdet skal ivareta. Dersom antallet ikke godkjennes, er kravet i § 3.3.1 ikke oppfylt.

Betydningen av nyere føringer:
Longyearbyen lokalstyre er heller ikke enig i klagers anførsel om at § 3.3.1 må tolkes utelukkende på grunnlag av de forhold som forelå da bestemmelsen ble vedtatt. Planbestemmelser er ment å virke over tid og må anvendes på de faktiske forholdene som foreligger på vedtakstidspunktet. Når en bestemmelse uttrykkelig legger opp til en vurdering av hvilke behov et område skal dekke, må denne vurderingen nødvendigvis skje i lys av samfunnsutviklingen og de behov som til enhver tid gjør seg gjeldende. Nettopp fordi bestemmelsen er skjønnsmessig utformet, må også oppdaterte og relevante forhold kunne inngå i vurderingen. Dersom vurderingen skulle låses til de faktiske forholdene som forelå i 2019, ville bestemmelsen i praksis miste mye av sin funksjon som styringsverktøy for framtidig utvikling av arealbruken. Administrasjonen kan derfor ikke se at det er rettslig grunnlag for å avskjære vurderinger basert på nyere kunnskap om boligbehov, samfunnsutvikling og overordnede mål (Svalbardmeldingen) for utviklingen av Longyearbyen. Slike forhold utgjør ikke selvstendige hjemler for avslaget, men er relevante momenter ved utøvelsen av det skjønnet § 3.3.1 forutsetter at Lokalstyret skal foreta.

Forholdet mellom byggeområdet og Longyearbyen som helhet:
Administrasjonen er videre ikke enig i at referansen til «byggeområdet» utelukkende avskjærer vurderinger knyttet til den samlede boligutviklingen i Longyearbyen. Planområdet inngår som en del av Longyearbyens samlede areal- og boligstruktur. Hvorvidt det er behov for ytterligere boenheter i Longyearbyen, er derfor et relevant moment ved vurderingen av om tiltaket er i samsvar med de behov området skal dekke.

Boligregnskapets betydning:
Når det gjelder boligregnskapet er administrasjonen enig i at dette ikke er et rettslig bindende dokument. Boligregnskapet er imidlertid heller ikke tillagt slik virkning i vedtaket.
I Svalbardmeldingen og Sysselmesterens uttalelse til endring av delplanen datert 15.12.2025 er det lagt til grunn at antall boenheter ikke skal økes utover nivået som var i 2015/17. Svalbardmeldingen legger til grunn at utviklingen av Longyearbyen skal være kontrollert og skje innenfor rammene av nasjonale mål for svalbardpolitikken. Det fremheves blant annet at befolkningsutvikling og boligtilbud må ses i sammenheng med samfunnets kapasitet, infrastruktur og øvrige samfunnshensyn. Som grunnlag for praktiseringen av § 3.3.1 i lys av svalbardmeldingen, har Longyearbyen lokalstyre utarbeidet et boligregnskap som viser oversikten over boenheter i 2015/17 og dagens boenheter.

Boligregnskapet er benyttet som et faktisk kunnskaps- og beslutningsgrunnlag ved vurderingen av eksisterende boligmasse og tilgjengelig kapasitet for nye boenheter. At et dokument ikke er rettslig bindende, er ikke til hinder for at relevante og etterprøvbare faktiske opplysninger i dokumentet inngår i avgjørelsesgrunnlaget.

Boligregnskapet viser etter administrasjonens vurdering at det ikke foreligger tilgjengelig kapasitet for 15 nye boenheter som ikke erstatter boliger som er fjernet eller skal tas ut av bruk.

Samlet vurdering
Det omsøkte tiltaket er ikke i strid med boligformålet som sådan. Delplan 41 § 3.3.1 stiller imidlertid i tillegg et uttrykkelig krav om at antallet boenheter skal godkjennes av Longyearbyen lokalstyre.
Tiltaket vil medføre etablering av 15 nye boenheter. Etter en samlet vurdering finner administrasjonen at det omsøkte antallet ikke er forenlig med de dokumenterte rammene for boligutviklingen eller de overordnede målene for utviklingen av Longyearbyen.

Det er derfor ikke grunnlag for å godkjenne det omsøkte antallet boenheter. Kravet i delplan 41 § 3.3.1 er dermed ikke oppfylt.

Det er ikke fremkommet nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre den tidligere vurderingen.

Konklusjon

Administrasjonen finner ikke grunnlag for å omgjøre vedtak av 15.09.2026.

Kravet i delplan 41 § 3.1.1 om at antall boenheter skal godkjennes av Longyearbyen lokalstyre er ikke oppfylt. Avslaget er videre i samsvar med de overordnede føringene for utviklingen av Longyearbyen slik disse kommer til uttrykk i Svalbardmeldingen.

Det anbefales at Administrasjonsutvalget ikke tar klagen til følge, og at saken sendes til Sysselmesteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg

1 Sysselmesterens uttalelse
2 DP41-+Utfyllende+bestemmelser
3 2 Følgebrev-Rammesøknad Blokk 4-Elvesletta.pdf
4 4 Utomhusplan A1-102 Teknisk plan utomhus.pdf
5 5 Situasjonsplan A3-100
6 8 Tegning Ny Fasade A3-ARK-10-20 Fasader.pdf
7 Avslag - 22/658 Leilighetsbygg Elvesletta Nord, BNF5 boligblokk 4
8 Klage på avslag - 22/658 Elvesletta Nord - søknad om oppføring av leilighetsbygg