Longyearbyen lokalstyre
Postboks 350
9171 LONGYEARBYEN

SYSSELMESTEREN PÅ SVALBARD

Vår dato:	*Vår ref:(bes oppgitt ved svar)*	*Deres dato:*
15.12.2025	25/02598-6	05.11.2025

Sysselmesterens uttalelse til endring av delplan D41 for feltene B/N og BKB - Studentsamskipnaden

Vi viser til høring og offentlig ettersyn av delplan D41 for felt B/F/N5 - Studentsamskipnaden, mottatt fra Longyearbyen lokalstyre 05.11.2025. Høringsfrist er 09.12.2025. Sysselmesteren ba om utsatt frist grunnet høy restanseliste, ny høringsfrist 16.12.2025.

Bakgrunn
Longyearbyen lokalstyre har sendt på høring endringsforslag som foreslår å endre bruksarealet (BRA) for byggeområdene B/N (Studenthyblene) og BKB (Elvesletta boligpark) i delplanen. Selve størrelsen på eiendommene skal ikke endres.

Av planbeskrivelsen kommer frem følgende formål med endringen: «*Endringsforslaget for Delplan D41 består av å overføre deler av ikke benyttet BRA innenfor B/N over til byggeområde BKB.*

Årsaken til økt behov for BRA-ramme innenfor byggeområde BKB er en direkte konsekvens av en mindre justering av de utfyllende bestemmelsene vedtatt i mars 2021. Her ble inntatt en mulighet for å benytte arealet mellom bakkenivå og underkant 1 plan i bebyggelse til boder og parkering. Disse arealene som i opprinnelig plan ikke var medregnet i BRA-rammen for byggeområdet utgjorde økt BRA-tall for realiserte byggetrinn, slik at siste byggetrinn innenfor BKB ikke kunne realiseres. BRA-rammen for byggeområde B/N viste seg under detaljprosjektering som mer enn romslig, det er derfor identifisert et «overskudd» i dette byggeområdet som er avtalt overført til BKB.

Reguleringsendringen vil dermed ikke øke samlet utnyttelsesgrad i delplan D41 og vil heller ikke medføre økt antall boenheter. Vurderinger av konsekvenser tilknyttet endringene er innledende reflektert i planprogrammet og ytterligere gjennomgått som eget avsnitt kap. 8.»

Videre står at:
Vurdering av endring antall boenheter
I delplan 041 ble det ikke satt noen øvre eller nedre grense for antall boenheter innenfor BKB. Bestemmelsene sikrer at minimum 50% av boenhetene skulle være på over 65kvm. Saksfremlegget fra 2019 indikerer ca. 50 boenheter innenfor byggeområdet. Sett i lys av

arealrammene i vedtatt og gjeldende plan, synes dette tallet å være kunstig lavt og ikke i tråd med bestemmelsens intensjon om en kombinasjon av små og store enheter.

Gjennomsnittsstørrelse ved kun 50 enheter ville vært nærmere 100kvm, og vurderes mer som en inkurie i produksjonen av saksfremlegget.

Før den kommende realiseringen av byggetrinn 4 vil BKB bestå av 57 boenheter. Det planlegges 15 store enheter i siste byggetrinn. Ferdig utbygget vil byggeområdet inneholde 72 boenheter, hvorav 55% er over 65kvm.

Den samlete utnyttelsesgraden på byggeområdet er ca.125% med en BYA på ca. 45% (inkludert parkering). Utnyttelsen vurderes til å være tilpasset bysituasjonen lokalt, men også tilstrekkelig høy tetthet og arealeffektiv i et større perspektiv. Sikker byggegrunn i sentrale områder av Longyearbyen bør utnyttes arealeffektivt i et overordnet perspektiv og med fokus på bokvalitet og energieffektive løsninger i lokalt/prosjekt-perspektiv.

Det vurderes derfor at planendringen ikke utfordrer gjeldende plans intensjoner hva gjelder antall planlagte boenheter og avsatte utnyttelsesrammer innenfor BKB. Utnyttelsesgraden og antall endelige boenheter vurderes også til å være i tråd med prinsipper om arealeffektiv utnyttelse i et overordnet bærekraftperspektiv.

Konsekvenser av at det blir færre studentboliger
Delplanen tilrettelegger for inntil 240 studentboliger. Realisert og ferdig utbygget prosjekt for studentboliger og næringsarealer innenfor B/N inneholder 223 studentboliger. Avviket mellom maksimalt antall studentboliger i delplan 041 og endelig realisert antall, vurderes som ubetydelig, og må forstås som et konkret resultat av detaljprosjekteringen i etterkant av vedtatt plan.

Sysselmesterens rolle
Sysselmesteren skal bidra til å oppfylle målene i svalbardmiljøloven om å opprettholde et tilnærmet uberørt miljø på Svalbard når det gjelder sammenhengende villmark, landskap, flora, fauna og kulturminner. Sysselmesteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp innenfor planområdene på Svalbard. Longyearbyen Lokalstyret er planmyndighet og har ansvaret for at svalbardmiljølovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Sysselmesterens merknader
I det følgende er våre innspill og anbefalinger til planforslaget. Det fremmes ikke innsigelse.

Endring av BRA
Endringen foreslår å endre bruksarealet (BRA) for byggeområdene B/N (Studenthyblene) og BKB (Elvesletta boligpark) i delplanen. Det begrunnes med at økt behov for BRA innenfor byggeområde BKB har oppstått grunnet mindre endring av delplanen gjort i 2021. Endringen gjaldt muligheten til å bruke arealet mellom bakkenivå og gulvnivå på plan 1 til bodarealer og parkering. Arealene som i opprinnelig delplan ikke var medregnet i BRA. Dette har ifølge søker ført til at det ikke er nok bruksarealet til å realisere det fjerde bygget som gjenstår i BKB. For å realisere siste byggetrinn innenfor BKB ønskes det å overføre BRA fra felt B/N til BKB.

Antall boliger
Delplanen sier ikke noe om totalt antall boenheter innenfor felt BKB. I saksfremlegget fra 2019 står det at: *Ved en utnyttelse til rent boligformål, og volumer som vist i illustrasjonsmaterialet, har forslagsstiller anslått ca. 70 boliger. Administrasjonssjefen vurderer dette som veldig høyt, og at antall boliger i praksis vil bli vesentlig lavere.*

Videre står det i bestemmelsen 3.3.1 i delplanen at: *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 er uheldig at antall boliger skal overlates til den enkelte byggesak. Det går frem av Mld. St. 26 (2023-2024) at «I takt med at det ikke er ønskelig at Longyearbyen skal vokse utover dagens nivå, skal heller ikke boligmassen utvides utover nivået fra før disse skredene.» (side 47). Det vises til skredene i 2015 og 2017. Antallet boliger bør være avklart i arealplan for Longyearbyen. Dette må ligge som et helt sentralt premiss i all planlegging som blir gjort innenfor Longyearbyen arealplanområde.

Sysselmesteren skiller ikke mellom bolig og studentboliger siden studentboliger ikke er et eget formål i Svalbardmiljøloven, og ser derfor på totalen for delplanen. 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.

Sysselmesteren har vurdert foreslått planendring ut fra nasjonale og regionale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen ytterligere merknader til planendringen.

Ellers viser vi til Planveileder – Arealplanlegging og konsekvensutredninger på Svalbard

Med hilsen

Vigdis Lystrup
fung. miljøvernsjef
e.f.

Mari Berntsen
rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ikke håndskreven signatur

Vedlegg:
Høring og offentlig ettersyn - D41 endring av delplan for felt B_F_N5 - studentsamskipnaden
Saksprotokoll Endring av delplan for felt B_F_N5 - studentsamskipnaden - 1.gangsbehandling
Saksprotokoll Endring av delplan for felt B_F_N5- studentskipnaden, D41- fastsetting av planprogram
20251010 Delplan041 Planbeskrivelse
DP41E-3 Utfyllende+bestemmelser 20251010
DP41E-2 Plankart 20251010
DP41E-14 Illustrasjonsprosjekt
20250916 Planprogram Endring Delplan 041.docx
Høring og offentlig ettersyn - D41 endring av delplan for felt B_F_N5 - studentsamskipnaden
Saksprotokoll Endring av delplan for felt B_F_N5 - studentsamskipnaden - 1.gangsbehandling
Saksprotokoll Endring av delplan for felt B_F_N5- studentskipnaden, D41- fastsetting av planprogram
20251010 Delplan041 Planbeskrivelse
DP41E-3 Utfyllende+bestemmelser 20251010
DP41E-2 Plankart 20251010
DP41E-14 Illustrasjonsprosjekt
20250916 Planprogram Endring Delplan 041.docx