LONGYEARBYEN
LOKALSTYRE

Baus Arkitektur AS
Jordeshagen 15C
3540 NESBYEN

Jan Erik Tilghman

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:	Utvalg:	Vedtaksnr.:
	2026/178-2-22/658	Siv Hauge	15.09.2026	DBS	29/26

22/658 - Avslag -Leilighetsbygg Elvesletta Nord, BNF5 boligblokk 4

Tiltakshaver: Svalbard utbygging AS
Ansvarlig søker: Baus arkitekter AS
BYA: 1873 kvm

Vedtak

Med hjemmel i svalbardmiljøloven § 58, 1.ledd gis det avslag på søknad om oppføring av leilighetsbygg (boligblokk) på g/bnr. 22/658, Elvesletta Nord.

Avslaget begrunnes slik:

- tiltaket er ikke i samsvar med planbestemmelse § 3.3.1 og planforutsetningene knyttet til antall boenheter

Vedtaket er fattet med henvisning til administrativt delegasjonsreglement av 17.2.2020.

I byggeforskrift for Longyearbyen (BfL. 2016) er deler av plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 med forskrifter gjort gjeldene. Alle henvisninger til pbl. i dette vedtaket er hjemlet i BfL.

Vedtaket tar ikke for seg privatrettslige forhold utover det som beskrives i vedtakstekster, spesielt utgår eiendomsforhold.

Saksopplysninger:

Beskrivelse av tiltaket:
Det søkes om oppføring av ett leilighetsbygg i 3 etasjer. Det er 15 boenheter i bygget. Det søkes også om opparbeidelse av omkringliggende område.

Nabovarsling:
Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader til søknaden.

Longyearbyen lokalstyre Postboks 350 9171 Longyearbyen Besøksadr.: Næringsbygget E-post: postmottak@lokalstyre.no Telefon: 79 02 21 50 Telefaks: 79 02 21 51 Bank: 4750.15.73333 Org.nr.: 984 047 851 www.lokalstyre.no

Uttalelse/krav fra andre myndigheter:
Saken er sendt til Sysselmesteren fordi Lokalstyret var av den formening at tiltaket ikke er i samsvar med gjeldende arealplans bestemmelse 3.3.1 og intensjon om at antallet boliger ikke skal økes i forhold til antallet boliger som var i 2015/2017. Sysselmesteren har i brev datert 31.08.2026 skrevet at det er Lokalstyre som er planmyndighet og skal avgjøre om tiltaket er i samsvar med utfyllende bestemmelser.

Planstatus:
Miljøverndepartementet har i brev datert 9.2.2002 delegert planansvaret og planmyndigheten for Longyearbyen arealplanområde til Longyearbyen lokalstyre, og vurderingen av tiltaket i forhold til arealplan er foretatt med hjemmel i denne delegasjonen.

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

Reg.best 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. Minumum 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.

Det er i søknaden oppgitt at det er 32 boenheter under 65 m² BRA, og 40 boenheter som er over 65 m² BRA. Kravet til at minst halvparten av boenhetene er over 65 m² er oppfylt. Videre er det i søknaden oppgitt at over halvparten av boligene er 3 roms eller mer.

3.3.2 Byggehøyder (revidert etter vedtak om mindre endring datert 15.3.2021) Ny bebyggelse kan oppføres i 4 etasjer med maksimal tillatt byggehøyde på kote +34.6. Inntil 50% av den samlete bebyggelsen kan bygges i 5 etasjer med maksimal byggehøyde på kote +37.8.

Bygget er senket noe slik at det etter en revidert tegning er i samsvar med maksimalt tillatt byggehøyde.

3.3.4 Parkering (revidert etter vedtak om mindre endring datert 15.3.2021)
Det tillates inntil 55 parkeringsplasser for bil innenfor byggeområdet. Eventuelle parkeringsplasser etablert i underetasje på bygg vil ikke komme til fradrag i antall tillatte parkeringsplasser innenfor byggeområdet. Det tillates p-plasser utenfor byggegrensen men innenfor formålsgrensen til byggeområdet.

Det er oppgitt at det er prosjektert med 55 parkeringsplasser for bil ute, og 6 under bygget. Videre at det er 87 parkeringsplasser for scooter og 164 plasser for sykkel.

3.3.5 Utearealer
Uteområder skal tilrettelegges med lekeplasser med lekeutstyr, åpne flater for lek og aktivitet, gangveger, belysning, integrerte løsninger for overvannshåndtering og flomveger og opparbeidede møteplasser med bord/benker.

Det skal opparbeides internt gangvegsystem med kjørbar adkomst for nød- og nyttetransport til inngangsparti for alle boenheter. Hensynet til barns sikkerhet skal vektlegges spesielt ved utforming av utomhusanlegg og ganglinjer.
Det skal anlegges 20 m2 lekeareal per leilighet/bolig, dog maksimalt 700 m2 samlet lekeplass for hele delområdet. Lekeplass skal utføres som en samlet lekeplass for hele feltet og plasseres sentralt i området. Minimum 50% av lekeplassen innenfor BKB skal ha sol kl. 15.00 fra 01.04 - 15.09. Det kan tillates avvik fra kravet dersom det er sol på større del av lekeplass på gitt tidspunkt innenfor tidsrommet 14.00-16.00.
Det skal ved byggesak dokumenteres hvordan lekeplasser og felles utearealer er utformet for å skjerme for fremherskende vind og forventede økte vindstyrker, både som følge av bebyggelsen selv og som følge av forventede klimaendringer.
Det skal på basis av planens vedlagte utomhusplan ved byggesøknad vedlegges en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser bebyggelse og anlegg, tilpasning til terreng, adkomst til boliger, uteoppholdsarealer, lekeplass, terrengbehandling, overflatematerialer, avfallshåndtering, sykkel- og parkeringsløsninger. Utomhusplanen skal godkjennes av lokalstyret før rammetillatelse kan gis.

Det er oppgitt at eksisterende lekeplass skal utvides til 650 kvm, i tillegg til eksiterende lekeplass på 70 kvm. Totalt lekeareal er da 720 kvm. Krave ter maksimalt 700 kvm.

Administrasjonens vurdering:

Vurdering av melding etter svalbardmiljøloven § 58 – antall boliger:

Etter svalbardmiljøloven § 58, 1.ledd skal lokalstyret vurdere om tiltaket er i samsvar med gjeldende arealplan. Tiltak som ikke er i samsvar med planen kan avslås.

Eiendommen ligger innenfor område B3 i delplanen for Elvesletta sør. I utfyllende bestemmelse § 3.3.1 står det at antall boenheter skal 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 lokalstyret.

Bestemmelsen må forstås i lys av de overordnede føringene for utviklingen av Longyearbyen, (Svalbardmeldingen og Sysselmesterens uttalelse til endring av delplanen datert 15.12.2025.) hvor det er lagt til grunn at antall boenheter ikke skal økes utover nivået som var i 2015/17. Som grunnlag for praktiseringen av bestemmelsen har Lokalstyret utarbeidet et boligregnskap som viser at det per i dag ikke foreligger ledig kapasitet for nye boenheter.

Boligregnskapet vil ligge til grunn for vurdering av søknader om nye boenheter.
Hensynet bak bestemmelsen i § 3.3.1 om at antall boenheter ikke skal øke, sett hen til nivået i 2015/17, er å anse som en del av de utfyllende bestemmelsene. Fordi boligregnskapet viser at det ikke er ledig kapasitet med tanke på boenheter, vil en tillatelse til etablering av 15 nye boenheter være i strid med utfyllende bestemmelse § 3.3.1.

Vedtak:

Omsøkt tiltak omfatter etablering av 15 nye boenheter. Etter lokalstyrets vurdering vil tiltaket medføre en økning i antall boenheter utover det nivået som er forutsatt lagt til grunn for planbestemmelsen. Lokalstyret finner derfor ikke grunnlag for å godkjenne det omsøkte antallet boenheter etter utfyllende bestemmelse § 3.3.1.

Tiltaket er på denne bakgrunn ikke i samsvar med gjeldende arealplan.

Søknaden avslås derfor med hjemmel i svalbardmiljøloven § 58,1 ledd jf. utfyllende bestemmelse § 3.3.1.

Ved all kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2026/178.

Med hilsen

Karine Margrethe Hauan
sektorsjef samfunnsutvikling

Siv Hauge
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk, og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi til:
Svalbard Utbygging AS Pb 133

Fristen til å klage
Klagefristen er 3 – tre – uker etter at dette brevet har kommet fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du oppgi når denne meldingen kom frem.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom du ikke allerede har fått begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få det. Slikt krav m å settes fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.

Klagens innhold
Klagen skal angi det vedtak som påklages. Klagen skal inneholde en begrunnelse og hva som ønskes endret. Klagen må undertegnes.

Utsetting av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har imidlertid adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Du må i tilfelle henvende deg til Longyearbyen lokalstyre. Du kan ved henvendelse hit også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglene for saksbehandlingen ellers.

Særlige opplysninger
For ytterligere klageregler vises til forvaltningsloven.