CMS Kluge

Longyearbyen Lokalstyre
Postboks 350
9171 Longyearbyen

Sendes kun på e-post: postmottak@lokalstyre.no

CMS Kluge
Bryggegata 6
Postboks 1548 Vika
NO-0117 Oslo

T +47 23 11 00 00
F +47 23 11 00 01
E post@cms-kluge.com
Organisasjonsnummer

cms.law

Tarjei Pedersen
Partner
Vår ref 309662-009
Din ref 2026/178 - 29/26

Oslo, 29. september 2026

SAK 2026/178 - KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM OPPFØRING AV LEILIGHETSBYGG PÅ GNR/BNR 22/658 ELVESLETTA NORD, BNF5 BOLIGBLOKK 4

1. INNLEDNING

Det vises til Longyearbyen lokalstyres vedtak av 15. september 2026, vedtaksnr. 29/26 i sak 2026/178-2, der det ble gitt avslag på søknad om oppføring av leilighetsbygg (boligblokk 4) på gnr/bnr 22/658, Elvesletta Nord, BNF5 (Avslaget). Avslaget er hjemlet i Svalbardmiljøloven § 58 første ledd, jf. § 3.3.1 i delplan D41.

På vegne av tiltakshaver Svalbard utbygging AS (Tiltakshaver) påklages Avslaget. Klagen er rettidig.

Tiltakshaver anfører at Avslaget bygger på uriktig rettsanvendelse og en utvidende tolkning av § 3.3.1 i reguleringsbestemmelsene som er i strid med både ordlyden og tilblivelsen av bestemmelsen, og dermed også i strid med legalitetsprinsippet. Tiltakshaver fastholder at det omsøkte 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.

2. KORT OM SELVE SØKNADEN, TILTAKET OG AVSLAGETS BEGRUNNELSE

Tiltakshaver har ved Baus Arkitektur AS som ansvarlig søker, omsøkt oppføring av ett leilighetsbygg (boligblokk 4) i tre etasjer med 15 boenheter på gnr/bnr 22/658, Elvesletta Nord, BNF5 (Tiltaket).

CMS Kluge Advokatfirma AS is a member of CMS LTF Limited (CMS LTF), a company limited by guarantee incorporated in England & Wales (no. 15367752) whose registered office is at Cannon Place, 78 Cannon Street, London EC4N 6AF United Kingdom. CMS LTF coordinates the CMS organisation of independent law firms. CMS LTF provides no client services. Such services are solely provided by CMS LTF's member firms in their respective jurisdictions. CMS LTF and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS LTF and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices. Further information can be found at cms.law

CMS-lokasjoner: Aberdeen, Abu Dhabi, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Bengaluru, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Brisbane, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Chennai, Cologne, Dubai, Dublin, Duesseldorf, Ebene, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Gothenburg, Gurugram, Hamburg, Hong Kong, Hyderabad, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Maputo, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Mumbai, Munich, Muscat, Nairobi, New Delhi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, São Paulo, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Silicon Valley, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Stockholm, Strasbourg, Stuttgart, Sydney, Tel Aviv, Tirana, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

Søknaden omfattet også opparbeidelse av omkringliggende område. Bebygd areal (BYA) utgjør 1 873 kvm.

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse – bolig/forretning/næringsvirksomhet i henhold til delplan D41, felt BKB. Delplan D41 ble opprinnelig vedtatt 13. mai 2019, og ble sist endret ved vedtak av 18. februar 2026 i anledning Tiltaket (sak P5/2026, saksnummer 2024/162). Ved sistnevnte endring ble ordlyden i utfyllende bestemmelse § 3.3.1 beholdt uendret.

Det synes å være enighet om at Tiltaket oppfyller samtlige tekniske og materielle krav i planbestemmelsene:

Leilighetssammensetning: Det er oppgitt 40 boenheter over 65 m² BRA og 32 boenheter under 65 m² BRA innenfor planområdet. Kravet om at minimum halvparten av boenhetene skal være over 65 m² BRA er oppfylt. Over halvparten av boligene i Tiltaket er 3-roms eller større, i samsvar med kravet til familieboliger.

Byggehøyde: Tiltaket er etter reviderte tegninger i samsvar med maksimalt tillatt byggehøyde i henhold til § 3.3.2.

Parkering: Det er prosjektert med 55 parkeringsplasser for bil ute og 6 under bygget, i samsvar med § 3.3.4.

Utearealer: Totalt lekeareal utgjør 720 kvm, som er innenfor rammene av § 3.3.5.

Naboer ble varslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Det ble ikke mottatt merknader til søknaden.

Saken ble oversendt Sysselmesteren, som i brev datert 31. august 2026 uttalte at det er Lokalstyre som er planmyndighet og som skal avgjøre om tiltaket er i samsvar med utfyllende bestemmelser. Sysselmesteren tok med dette ikke selvstendig stilling til spørsmålet, men overlot vurderingen til Lokalstyre.

Longyearbyen Lokalstyre avslo søknaden den 15. september 2026. Avslaget ble utelukkende begrunnet med at tiltaket ikke er i samsvar med planbestemmelse § 3.3.1 og planforutsetningene knyttet til antall boenheter. Lokalstyre viste til Svalbardmeldingens retningslinjer om at antall boenheter ikke skal økes utover nivået fra 2015/17, Sysselmesterens uttalelse av 15. desember 2025, og et internt «boligregnskap» som etter Lokalstyres vurdering viste at det ikke forelå ledig kapasitet for nye boenheter.

Tiltakshavers argumenter for Tiltaket er ikke nærmere redegjort for, eller drøftet i Avslaget.

3. NÆRMERE OM KLAGEGRUNNENE

3.1 Rettslig grunnlag

De sentrale bestemmelser omtales kort nedenfor.

Svalbardmiljøloven § 58 første ledd fastsetter at den som vil sette i gang virksomhet i et planområde med godkjent arealplan, skal gi melding til Lokalstyre. Virksomheten kan igangsettes tre uker etter at melding er gitt, med mindre den er i strid med arealplanen. Er virksomheten i strid med planen, kan den

ikke settes i gang uten at planen endres. Sysselmesteren kan gi tillatelse til virksomhet som er i strid med utfyllende bestemmelser.

Svalbardmiljøloven § 53 bestemmer at ny virksomhet skal være i samsvar med arealbruk og bestemmelser i godkjent arealplan.

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 første ledd fastslår at når søknaden er komplett, skal kommunen så snart som mulig gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Bestemmelsen er gjort gjeldende for Longyearbyen gjennom **byggeforskrift for Longyearbyen (BfL 2016) § 2**. Bestemmelsen innebærer det såkalte «ja-lov»-prinsippet: tiltakshaver har rettskrav på tillatelse dersom tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og materielle bestemmelser. Kommunen kan ikke foreta en skjønnsmessig vurdering for å avslå søknaden dersom tiltaket oppfyller kravene.

Dette prinsippet er uttrykkelig bekreftet i *Innst. 270 L (2013–2014)*:

> *«Med mindre det foreligger en materiell avslagsgrunn, har kommunen plikt til å gi tillatelse. Kommunen kan ikke etter en skjønnsmessig vurdering velge å gi avslag dersom tiltaket er i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.»*

Grunnloven § 113 og det forvaltningsrettslige legalitetsprinsippet krever at myndighetenes inngrep overfor den enkelte har grunnlag i lov. I *HR-2024-2211-A avsnitt 36* uttaler Høyesterett:

> *«Det følger av legalitetsprinsippet at myndighetenes inngrep overfor den enkelte må ha grunnlag i lov.»*

Høyesterett har videre i *Rt-2014-1281 avsnitt 48* presisert at reguleringsbestemmelser skal tolkes med tilstrekkelig klarhet og forutberegnelighet for borgerne, og at ordlyden er sentral ved tolkningen.

3.2 Tiltaket er i samsvar med § 3.3.1 i reguleringsbestemmelsene – ordlyden kan ikke lovlig tolkes utvidende slik Lokalstyre har gjort

Det sentrale spørsmålet i saken er om Tiltaket er i strid med § 3.3.1 i delplan D41.

Tiltakshaver anfører som nevnt innledningsvis at dette ikke er tilfellet, og at Lokalstyres utvidende tolkning av bestemmelsen er rettslig uholdbar, jf. nedenfor.

Ordlyden i § 3.3.1 er som følger:

> *«Ved byggesak skal antall boenheter, leilighetssammensetting og funksjonsfordeling i samlete tiltak innenfor byggeområdet være godkjent av Longyearbyen Lokalstyre.»*

Bestemmelsen fastsetter riktignok et godkjenningskrav – Lokalstyre skal ta stilling til antall boenheter, leilighetssammensetning og funksjonsfordeling i det samlede tiltaket innenfor byggeområdet. Bestemmelsen oppstiller imidlertid ikke 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.

Delplan D41 ble endret ved vedtak av 18. februar 2026 som sak P5/2026 i anledning Tiltaket (saksnummer 2024/162). Ved denne reguleringsendringen ble ordlyden i § 3.3.1 beholdt ***uendret***.

Det ble heller ikke vedtatt nye rekkefølgekrav, eller andre bestemmelser som begrenset adgangen til å etablere de omsøkte nye boenheter.

Ordlyden i § 3.3.1 har dermed 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.

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.

Det forvaltningsrettslige legalitetsprinsippet, jf. Grunnloven § 113 og HR-2024-2211-A, setter klare grenser for hvor vidtrekkende en planbestemmelse kan tolkes. I Rt-2014-1281 avsnitt 48 uttaler Høyesterett at reguleringsbestemmelser må tolkes med tilstrekkelig klarhet og forutberegnelighet for borgerne, og at ordlyden er det sentrale tolkningsmomentet. En utvidende tolkning som legger inn begrensninger som ikke fremgår av bestemmelsens ordlyd, og/eller dens tilblivelse, er i strid med legalitetsprinsippet, og kan derfor ikke brukes som avslagshjemmel slik Lokalstyre har gjort i denne saken.

3.3 Boligregnskapet er ikke rettslig bindende

Lokalstyres avslag henviser til et internt «boligregnskap» som ifølge Avslaget viser at det ikke foreligger ledig kapasitet for nye boenheter. På samme måte som Lokalstyres utvidende tolkning av ordlyden i § 3.3.1 ikke kan hjemle det gitte Avslaget, kan heller ikke «boligregnskapet» utgjøre en rettslig avslagshjemmel av Tiltaket.

Boligregnskapet er et administrativt styringsverktøy utarbeidet av Lokalstyres administrasjon. 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.

Etter Svalbardmiljøloven § 58 første ledd kan et tiltak avslås dersom det er i strid med *gjeldende arealplan*. Det relevante rettslige grunnlaget er planbestemmelsene slik de er vedtatt – ikke interne administrative verktøy, eller politiske føringsdokumenter som Svalbardmeldingen. Et avslag som i realiteten bygger på boligregnskapet og Svalbardmeldingen, mangler hjemmel i arealplanbestemmelser og er dermed i strid med legalitetsprinsippet.

3.4 Tiltakets kvaliteter oppfyller overordnede mål for boligbebyggelse på Svalbard

Tiltakshaver finner grunn til å bemerke at Tiltaket oppfyller samtlige overordnede kvalitetsmål i Svalbardmeldingen for boligbygging på Svalbard:

For det første har Tiltaket tilgang til nødvendig teknisk infrastruktur. Eiendommen er allerede opparbeidet med vei, vann, avløp og øvrig infrastruktur, slik at utbyggingen ikke krever ny, kostbar infrastrukturutvikling.

For det andre innebærer ikke Tiltaket bruk av ubebygde naturområder. Utbyggingen skjer innenfor et allerede regulert og delvis utbygd felt, i tråd med prinsippet om fortetting fremfor utvidelse av Longyearbyens fotavtrykk.

For det tredje består Tiltaket utelukkende av etterspurte familieboliger. Over halvparten av boenhetene er 3-roms eller større med et bruksareal over 65 m², noe som møter det dokumenterte behovet for familieboliger i Longyearbyen.

Det er i denne sammenheng verdt å merke seg at administrasjonssjefen selv konkluderte med at Tiltakets kvaliteter var i samsvar med Svalbardmeldingens intensjoner under den avsluttende behandlingen av endringen av delplan D41. Denne vurderingen, foretatt av Lokalstyres øverste administrative leder, underbygger at det ikke foreligger noen reell motstrid mellom Tiltaket og de overordnede politiske føringene.

4. OPPSUMMERT

Tiltakshaver fastholder at Avslaget er uhjemlet, og at Tiltakshaver har rettskrav på å få rammetillatelse til det omsøkte Tiltaket. Tiltaket oppfyller alle relevante krav i Delplan D41 og krav til boligbebyggelse i Svalbardmeldingen. Lokalstyre bes derfor omgjøre Avslaget til en tillatelse.

Dersom Lokalstyre fastholder Avslaget bes klagen sendt videre til Sysselmesteren.

Med vennlig hilsen

Tarjei Pedersen
Partner
CMS Kluge Advokatfirma AS