LONGYEARBYEN
LOKALSTYRE

Politisk sak

Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
2025/436-21-22/250	Siv Hauge	28.10.2026

Saksframlegg klagebehandling - 22/250 Vei 401.24 og Vei 401.22 - Nybygg

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Administrasjonsutvalget	50/26	04.11.2026

Administrasjonssjefens anbefaling:

Klagen tas ikke til følge. Tidligere vedtak om avslag opprettholdes.

Saken sendes til Sysselmesteren for endelig behandling.

Sammendrag og konklusjon
Det er ved avgjørelsen særlig lagt vekt på bygningens størrelse og plassering, herunder at bygningen strekker seg over to separate eiendommer, de korte avstandene til eiendomsgrensene og den samlede høye utnyttelsen av arealet.

At det finnes andre tett bebygde eiendommer i nærområdet, gir ikke grunnlag for et annet resultat. Det må også innenfor et allerede tett bebygd område gå en grense for ytterligere fortetting.

Etter en konkret og samlet vurdering er det konkludert med at hensynene bak avstandsbestemmelsen i Bfl. § 2 jf. pbl. § 29-4 ikke er tilstrekkelig ivaretatt

Saksopplysninger:

Det er søkt om å rive eksisterende bygg på gnr. 22, bnr. 249 og gnr. 22, bnr.250. Videre er det søkt om å føre opp et nytt bygg. Det nye bygget består av to hovedvolumer i to etasjer, som er bundet sammen med et midtparti på èn etasje. I bygg 1 er det næring/kontor i begge etasjene. I bygg 2 er det lager/verksted i 1. etasje, og hybler i 2. etasje. Nytt bygg ligger på to eiendommer, gnr. 22 og bnr. 249 og 250.

Søknaden er avslått i vedtak datert 29.09.2026. Avslaget er hjemlet i Byggforskrift for Longyearbyen (Bfl.) § 2, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Administrasjonen mente at den omsøkte plasseringen ikke gir tilstrekkelig avstand mellom byggverkene og at hensynene bak pbl. § 29-4, herunder lysforhold, luft, romvirkning, utearealkvalitet og områdets struktur, ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

Avslaget er påklaget i brev datert 19.10.2026. Det anføres hovedsakelig at bygget ikke fremstår som dominerende, hverken i seg selv, eller i forhold til andre bygg i området. Det oppgis i supplering til klagen at målet er oppgitt feil, fra takutstikk til eiendomsgrense. Avstanden fra fasadelivet til eiendomsgrensen er i samsvar med naboerklæringen. I klagen oppgis det at plattingen kan erstattes med grus.

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

Vurdering:

Administrasjonen har vurdert anførslene i klagen, herunder at det finnes andre eiendommer i nærområdet som er tett bebygd og har høy utnyttelse. Dette er relevant ved vurderingen av områdets eksisterende bebyggelsesstruktur. At andre eiendommer i området er tett bebygd, innebærer likevel ikke at ytterligere fortetting uten videre må aksepteres. Det må også i et område med eksisterende tett bebyggelse gå en grense for hvor tett den enkelte eiendom kan bebygges. Dersom eksisterende høy utnyttelse i området i seg selv skulle begrunne ytterligere fortetting, ville dette kunne føre til en gradvis nedbygging, uten at hensynene bak avstandsbestemmelsen ble tilstrekkelig ivaretatt.

Administrasjonen legger i sin vurdering vekt på at den omsøkte bygningen strekker seg over to separate eiendommer og krysser eiendomsgrensen mellom disse. Den omsøkte løsningen innebærer at én sammenhengende bygningsmasse dekker store deler av begge eiendommene. Dette bidrar ytterligere til at området fremstår tett og sammenhengende bebygd, med lite åpent areal og redusert romvirkning mellom bebyggelsen. Det er dermed ikke bare avstanden til de ytre eiendomsgrensene som inngår i administrasjonens vurdering. Det må også ses hen til den samlede virkningen av at bygningen dekker areal på to eiendommer som ellers utgjør separate tomter. Dette forsterker etter administrasjonens vurdering inntrykket av en svært høy utnyttelse.

Bygningen er videre plassert vesentlig nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensene på flere sider. 4 meter er i loven oppgitt som en minimumsavstand til eiendomsgrensen for å sikre luft og lys, og hindre brannspredning. Fasadelengdene opptar store deler av tomtenes utstrekning, og de gjenværende ubebygde arealene er begrensede og i stor grad disponert til parkering eller er opparbeidet med platting.

Administrasjonen mener at det er den samlede virkningen av bygningens størrelse, plassering over to eiendommer, de korte avstandene til eiendomsgrensene og den høye utnyttelsen av arealet som må være avgjørende. Bygningsmassen gir dessuten lite rom for fleksibilitet i fremtidig bruk av eiendommen.

Selv om det foreligger avstandserklæringer fra berørte naboer, endrer ikke det administrasjonens vurdering. Det må foretas en selvstendig vurdering av plasseringen, og av om hensynene bak avstandsbestemmelsen er tilstrekkelig ivaretatt.

Det er i klagen opplyst at plattingen kan fjernes og erstattes med grus. Administrasjonen har vurdert dette, men mener at endringen ikke er vesentlig for den totale vurderingen av tiltaket. Avslaget er ikke begrunnet i plattingen isolert sett, men i den samlede virkningen av selve bygningskroppens størrelse og plassering. Bygningen opptar en betydelig del av arealet og ligger med korte avstander til eiendomsgrensene, også dersom plattingen erstattes med grus. Det er derfor først og fremst bygningsvolumet og den høye utnyttelsen av eiendommene som gjør at tiltaket fremstår som dominerende både på tomtene og i forhold til de bygde omgivelsene. En utskifting av plattingen med grus endrer ikke disse forholdene og gir derfor ikke grunnlag for en annen vurdering.

Etter en samlet vurdering mener administrasjonen at grensen for hva som kan aksepteres av fortetting på de aktuelle eiendommene er nådd. Hensynene til lys og luft, rom mellom bebyggelsen, utearealkvalitet og en hensiktsmessig bebyggelsesstruktur er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Administrasjonen anbefaler derfor at Administrasjonsutvalget ikke tar klagen til følge, og at tidligere vedtak opprettholdes. Dersom Administrasjonsutvalget opprettholder vedtaket, sendes saken til Sysselmesteren, som er klageinstans, for endelig avgjørelse.

Vedlegg

1 Klage avslag datert 19.10.2026
2 Avslag rammesøknad - 22/250 Vei 401.24 og Vei 401.22 - Nybygg
3 D01 Situasjonsplan Rev B.pdf
4 E01 plan 01+02 Rev B.pdf
5 E02 Snitt Rev B.pdf
6 E03 Fasader Rev B.pdf
7 E04 Hemseplan Rev A.pdf

Andre vedlegg (ikke vedlagt):