LONGYEARBYEN
LOKALSTYRE

LPO arkitekter as

Lilli Wickström

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:	Utvalg:	Vedtaksnr.:
	2025/436-9-22/250	Siv Hauge	29/09/2026	DBS	93/26

Nybygg - Avslag rammesøknad - 22/250 Vei 401.24 og Vei 401.22

Tiltakshaver:	Svalbard Wildlife Eiendom AS
Ansvarlig søker:	LPO Arkitekter AS
BYA:	Ikke oppgitt
BRA:	521 m²

Vedtak

I medhold av byggeforskrift for Longyearbyen § 2 jf. pbl § 21-4 gis det avsag på oppføring av nytt bygg med næringsdel og boligdel med 4 hybler på g/bnr. 22/250 og 249.

Tiltaket oppfyller ikke kravene til plassering etter plan- og bygningsloven § 29-4.

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 vedtaksteksten, spesielt utgår eiendomsforhold.

Saksopplysninger:

Beskrivelse av tiltaket:
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.

BRA er oppgitt å være 521 m² totalt.

Areal BRA:
Etg. 1: Næring + VF= 183 m2, Verksted/lager: 70m2, Bolig:13m2 (inngang + sportsbod)
Etg. 2: Næring: 161 m2 Bolig: 86 m2
Hems B: Næring: 8 m2

Totalt: Næring (+ Verksted/lager): 422 m2 Bolig:99 m2 = 521 m2

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

%-andel: Næring: 81 %, Bolig: 19 %

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

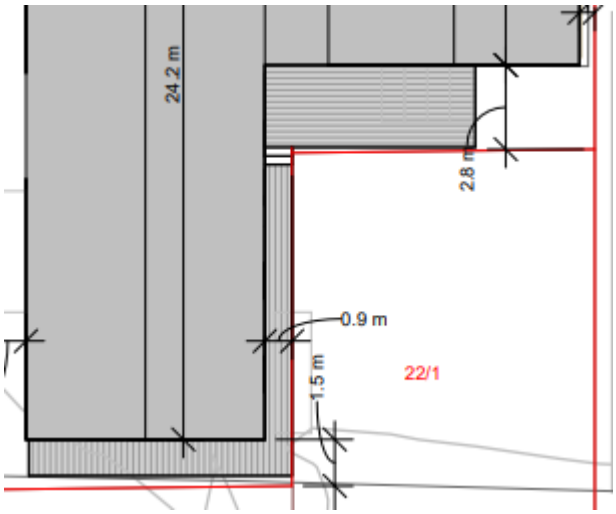
Det er gitt samtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensen fra eier/fester av følgende eiendommer:

- Gbnr. 22/1
- Gbnr. 22 /248
- Gbnr. 22/633
- Gbnr. 22/251

Felles for alle samtykkene er at bygget utføres brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for øvrige grunnleietakere.

I samtykke fra gnr. 22, bnr. 1 er det krav om minimum avstand fra tiltak til eiendomsgrensen på 1,5 meter mot sør. Bygget er oppgitt å ha en avstand til eiendomsgrensen på 1,4 meter, og platting som henger sammen med bygget er nærmere.

«Som hjemmelshaver til gnr 22 bnr 1, 249 og 250 på Svalbard, samtykker herved Staten v/ Nærings- og fiskeridepartementet til at Svalbard Wildlife Eiendom AS v/Arne Kristoffersen som grunnleietager av eiendom gnr 22 bnr 249 og 250 får tillatelse til å plassere nytt næringsbygg, jf. tiltak varslet ved nabovarsel datert 26. mars 2025 fra LPO Arkitekter AS, inntil 1,5 meter fra eiendomsgrensen mot gnr 22 bnr 1 i sør, jf. byggforskrift for Longyearbyen § 2, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.»



Uttalelse/krav fra andre myndigheter:
Søknaden er forelagt Sysselmesteren, som i brev datert 31.08.2026, svarer at Byggeforskriften har selvstendige avslagshjemler og at lokalstyret kan foreta en konkret skjønnsmessig vurdering. Det vises til arealplanens krav om estetikk i § 2.7.

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 bolig/næring i Arealplan for Longyearbyen, Felt B/N2.

§ 21.2 Bolig / næring, felt B/N2 (Sjøskrenten)
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av forretning og håndverksvirksomhet, i tillegg til bolig og museum / utstillingsvirksomhet. Innenfor området kan inntil 20 % av hvert næringsbygg inneholde boliger.

Parkeringsplasser skal etableres på nordsiden av bebyggelsen, avkjørsel til vei 600 tillates ikke.

§ 2.7 Estetikk
Tiltak og virksomhet skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og med respekt for de naturgitte og bebygde omgivelser.

Byggeforskrift for Longyearbyen § 2 fastsetter at pbl. § 29-4 om krav til plassering av byggverk gjelder.

Pbl. § 29-4.Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a. når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

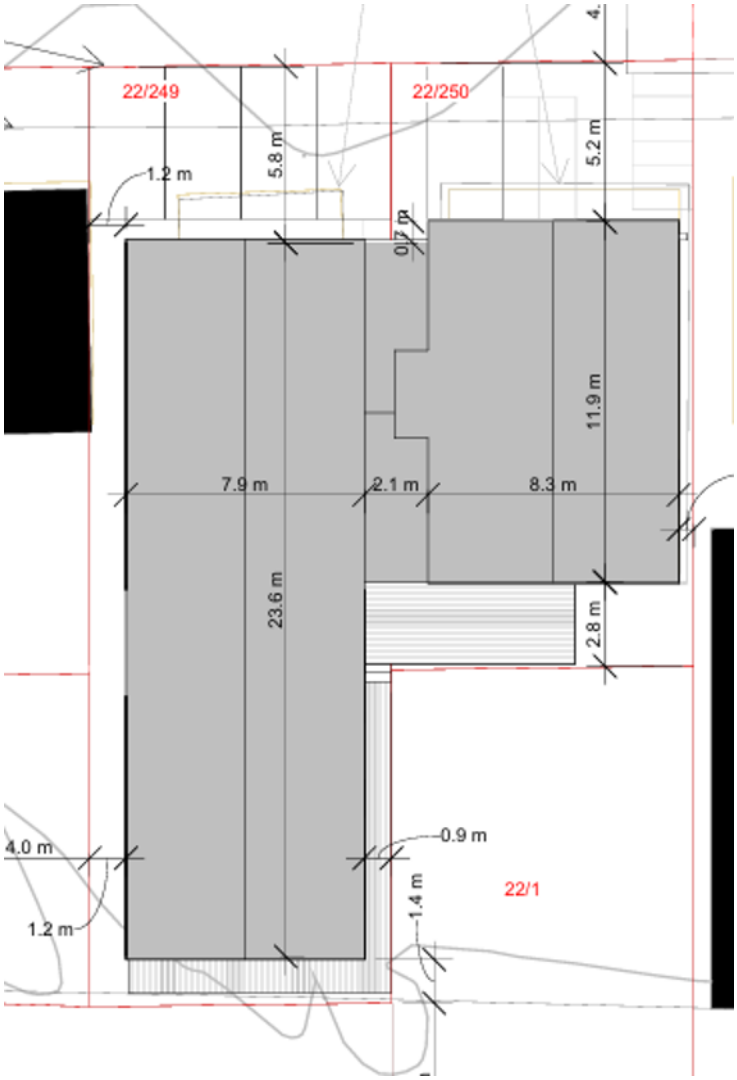
b. ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Administrasjonens vurdering:
Vurdering av melding etter svalbardmiljøloven § 58:

Alle søknader om tiltak eller virksomhet i arealplanområdet skal etter svalbardmiljøloven (sml) § 58 meldes til den planansvarlige. Tiltaket er i samsvar med arealplan for Longyearbyen som har utfyllende bestemmelser som er dekkende for dette tiltaket.

Longyearbyen lokalstyre konkluderer med dette at vilkårene i sml § 58 er oppfylt.

Avstand:
I Bfl. § 2 jf. pbl. § 29-4 er kravet til minste avstand mellom bygg satt til 4 meter. Bestemmelsene skal sikre lys og luft mellom byggverk, struktur i et område og kvalitet i uteoppholdsareal. I denne saken er tomten så og si nedbygd, bortsett fra mot nord hvor det er avsatt areal til parkering. I sør er det et område som kun er bebygd med platting, men dette arealet er lite. Tomten fremstår derfor som tilnærmet fullt nedbygd.
Avstand mot vest er 1,2 meter. Fasaden dekker mesteparten av tomtens lengde. Mot øst er avstanden til eiendomsgrensen 0,5 meter. Også denne fasaden dekker det meste av tomtens lengde. Mot sør er det oppgitt at avstanden fra fasaden av bygget er 2,8 meter og 1,4 meter. Her er det platting helt inntil eiendomsgrensen.



Lokalstyret har ved vurderingen lagt vekt på at tiltaket innebærer en svært høy utnyttelse av tomten. Bygningen opptar en betydelig del av eiendommen, og det blir begrensede utearealer og lite luft mellom bygningene. Tiltaket fremstår som dominerende i forhold til tomtens størrelse og gir etter lokalstyrets vurdering ikke en tilstrekkelig god tilpasning til de bygde omgivelsene. Tiltaket bidrar til en fortetting som ikke er tilstrekkelig tilpasset de bygde omgivelsene og derfor ikke er ønskelig.

Lokalstyret legger videre vekt på at plasseringen av bygget medfører at bygningen plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter. Etter pbl. § 29-4 skal byggverk ha en avstand til nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter, dersom ikke annet følger av plan eller særskilt hjemmel. Selv om det er fremlagt avstandserklæring fra berørte naboer, er et slikt samtykke ikke avgjørende for Lokalstyrets vurdering. Lokalstyret skal foreta en selvstendig vurdering av om plasseringen er forsvarlig og om hensynene bak avstandsbestemmelsen er ivaretatt.
Minimumskravet på 4 meter til eiendomsgrense er betydelig overskredet på tre sider av bygget. Mot nord er det lengere avstand, men her er det planlagt parkering på hele området. Det er minimalt med areal som er åpent. Når tomten i praksis bebygges nesten helt fram til eiendomsgrensene, svekkes de kvalitetene avstandsbestemmelsen skal ivareta. Lokalstyret finner derfor at den omsøkte plasseringen ikke gir en tilfredsstillende bebyggelsesstruktur eller tilstrekkelig rom mellom bygningene, og at hensynene bak pbl. § 29-4 blir vesentlig svekket.

Lokalstyret finner 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.

På denne bakgrunn finner lokalstyret at tiltaket ikke oppfyller kravene til plassering etter pbl. § og 29-4. Søknaden avslås derfor.

Ved all kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2025/436.

Med hilsen

Karine Margrethe Hauan
sektorsjef samfunnsutvikling

Siv Hauge
byggesaksbehandler

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

Kopi til:
Svalbard Wildlife Eiendom AS

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.