LONGYEARBYEN
LOKALSTYRE

Politisk sak

Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
2026/545-5-22/580	Siv Hauge	28.10.2026

Saksframlegg Klage på avslag - 22/580 Vei 311 2 - Leverandørforlegning

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Administrasjonsutvalget	51/26	04.11.2026

Administrasjonssjefens anbefaling:

Vedtak av 16.09.2026 om avslag på søknad om rammetillatelse for etablering av leverandørforlegning i Vei 311-2, gbnr. 22/580 opprettholdes.

Klagen fra Store Norske Næringsbygg AS tas ikke til følge.

Saken sendes til Sysselmesteren for endelig behandling.

Sammendrag og konklusjon:

Det er søkt om å etablere en leverandørforlegning på gnr. 22, bnr. 580 Tiltaket er avslått fordi det er krav om delplan i området. Tiltaket er i strid med planformålet i området, som er forretning/næring.

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

Det legges til grunn at tiltaket ikke omfattes av unntaket fra kravet om delplan etter § 2.1 bokstav a. Dette gjelder både det omsøkte hovedalternativet på 15 år og det subsidiære alternativet på inntil 2 år. Tiltaket er heller ikke er i samsvar med tillatt arealbruk for felt F/N1 etter arealplanens § 22.2.

Saksopplysninger:

Store Norske Næringsbygg AS har påklaget vedtak av 16.09.2026, om avslag på søknad om rammetillatelse for etablering av leverandørforlegning i Vei 311-2, gbnr. 22/580.

Søknaden gjelder etablering av en leverandørforlegning. Det er søkt om tre bygg over to etasjer. To bygg med 88 forlegningsenheter og ett fellesbygg med kjøkken og felles oppholdsarealer. Tiltaket er søkt etablert for en periode på 15 år. Subsidiært er det søkt om tillatelse for en periode på inntil 2 år.

Tiltaket er i vedtak datert 16.09.2026 avslått med den begrunnelse av tiltaket ikke er i samsvar med planformålet, og at kravet til delplan ikke er oppfylt.

I brev datert 07.10.2026 klages det på vedtak med avslag. Klagen begrunnes i hovedsak med at tiltaket ikke skal vurderes som ordinær boligbebyggelse, men som en organisert og tidsavgrenset forlegning for tilreisende arbeidskraft og leverandører. Det anføres videre at tiltaket dekker et konkret behov knyttet til blant annet energianlegg, og at særlig det subsidiære alternativet på inntil 2 år må vurderes særskilt som et midlertidig tiltak. I klagen vises det også til sml. § 58, 4. ledd og planveilederen om midlertidige tiltak.

Vurdering:

Området omfattes av Arealplan for Longyearbyen planområde 2016–2026 ble vedtatt 13.02.2017. Felt F/N1 avsatt til Forretning/næring.

§ 2.1 Delplan
a) Enkelte områder angitt i bestemmelsene må detaljeres ytterligere gjennom utarbeidelse av delplan, før tillatelse til virksomhet eller tiltak kan gis. Krav til delplan gjelder ikke for mindre tiltak som er i samsvar med vedtatt arealbruk og som ikke er til hinder for helhetlig utvikling av området.

§ 22.2 Forretning/næring, felt F/N1 og F/N2.
Innenfor feltene tillates næringsvirksomhet i form av industri-, lager- og håndverksvirksomhet og forretning til plasskrevende varer.

Etter arealplanens utfyllende bestemmelse § 2.1 bokstav a, skal enkelte områder detaljeres ytterligere gjennom utarbeidelse av delplan før tillatelse til virksomhet eller tiltak kan gis. Bestemmelsen har følgende unntak:

«Krav til delplan gjelder ikke for mindre tiltak som er i samsvar med vedtatt arealbruk og som ikke er til hinder for helhetlig utvikling av området.»

Det følger dermed av bestemmelsen at tre vilkår må være oppfylt for at et tiltak skal kunne gjennomføres uten delplan: Tiltaket må være **mindre**, det må være **i samsvar med vedtatt arealbruk**, og det må **ikke være til hinder for helhetlig utvikling av området**.

Hensikten med delplankravet er å sikre en samlet plan for området før større utbygging skjer. Delplanen skal blant annet avklare hvor og hvor mye det kan bygges, hvordan veier og adkomst skal løses, og hvor det skal være parkering, utearealer og fellesområder.

<u>Samsvar med vedtatt arealbruk:</u>

Felt F/N1 er avsatt til forretning/næring. Etter arealplanens § 22.2 tillates det innenfor feltet næringsvirksomhet i form av industri-, lager- og håndverksvirksomhet samt forretning til plasskrevende varer.

Det omsøkte tiltaket består av tre bygg, hvorav to bygg med til sammen 88 forlegningsenheter og ett fellesbygg med kjøkken og felles oppholdsarealer. Tiltakets hovedfunksjon er innkvartering av personer. Etter administrasjonens vurdering omfattes slik innkvartering ikke av de formene for næringsvirksomhet som § 22.2 åpner for. Tiltaket er på denne bakgrunn ikke i samsvar med vedtatt arealbruk.

Kravet om delplan:
Etter administrasjonens vurdering kan leverandørforlegningen **ikke anses som et mindre tiltak** i bestemmelsens forstand. Det må her ses hen til tiltakets samlede omfang og funksjon, og ikke alene til om de enkelte forlegningsenhetene er selvstendige boenheter.

Klagers anførsel om at forlegningsenhetene ikke er ordinære boliger, fordi kjøkken og oppholdsarealer er organisert i et fellesbygg, endrer derfor ikke vurderingen av delplankravet. Det avgjørende etter § 2.1 er om det samlede tiltaket kan karakteriseres som et mindre tiltak som kan etableres uten den helhetlige planavklaringen arealplanen krever.

Delplankravet skal sikre at spørsmål om blant annet arealbruk, tomtegrenser, byggegrenser, vegsystem, utnyttelse, høyder, parkering, uteoppholdsarealer og fellesområder vurderes samlet før utbygging tillates.

En tillatelse til den omsøkte leverandørforlegningen uten forutgående delplan vil innebære at en omfattende arealdisponering avklares gjennom enkeltsaksbehandling, uten den samlede vurderingen som arealplanens delplankrav forutsetter.

Klager anfører at tiltaket i vedtaket er omtalt som etablering av 88 boenheter, mens det etter klagers syn dreier seg om forlegningsenheter.

Det er ikke nødvendig å ta endelig stilling til om hver enkelt enhet skal klassifiseres som en selvstendig boenhet for å avgjøre klagen. Selv om administrasjonen legger klagers beskrivelse til grunn, det vil si at tiltaket skal benyttes som en samlet leverandørforlegning med fellesfunksjoner, er tiltaket etter en samlet vurdering av et slikt omfang at unntaket for «mindre tiltak» ikke kommer til anvendelse.

Varighet
For hovedalternativet med en varighet på 15 år mener administrasjonen at hensynene bak delplankravet gjør seg gjeldende med betydelig styrke.

En etablering med denne tidshorisonten vil innebære en langvarig arealdisponering. Tiltaket må derfor vurderes gjennom den planprosessen som arealplanen forutsetter, hvor blant annet utbyggingsstruktur, infrastruktur, utnyttelse, høyder, parkering og forholdet til omkringliggende arealer kan vurderes samlet. Klagers opplysninger om behov for innkvarteringskapasitet i forbindelse med kommende prosjekter gir ikke i seg selv grunnlag for å sette det bindende delplankravet til side.

Administrasjonen har også foretatt en særskilt vurdering av det subsidiære alternativet på inntil 2 år.

Det legges til grunn at dette alternativet er vesentlig mer tidsavgrenset enn hovedalternativet, og at klager har vist til et konkret behov for innkvartering i forbindelse med nært forestående prosjekter.
Dette er relevante momenter, men er etter administrasjonens vurdering ikke tilstrekkelig til at tiltaket omfattes av unntaket fra delplankravet.

Bestemmelsen i § 2.1 gjør unntak for **mindre tiltak**, ikke generelt for midlertidige tiltak. Selv med en tidsbegrensning på to år er det derfor tiltakets **omfang og virkninger for den helhetlige utviklingen av området** som må vurderes. En kortere brukstid gjør ikke i seg selv et omfattende forlegningsanlegg til et mindre tiltak.

Det er et stort anlegg med plass til mange mennesker. Videre er det ikke et konkret byggeprosjekt i direkte tilknytning til eiendommen som skal betjenes (ordinær brakkerigg). Administrasjonen mener derfor at heller ikke det subsidiære alternativet kan behandles som et mindre tiltak etter § 2.1 bokstav a.

Forholdet til svalbardmiljøloven § 58
Klagen viser til svalbardmiljøloven § 58 og til planveilederens omtale av midlertidige tiltak.

Det er i arealplanen foretatt et uttrykkelig valg om hvilke tiltak som skal kunne tillates uten delplan. Unntaket er knyttet til **mindre tiltak som er i samsvar med vedtatt arealbruk og som ikke er til hinder for helhetlig utvikling av området**.

Det omsøkte tiltaket faller etter adminsitrasjonens vurdering ikke inn under dette unntaket.

De behovene klager beskriver knyttet til TO-prosjektet, øvrige samfunnsviktige prosjekter, leverandørkapasitet og samfunnsutvikling er relevante argumenter for ønsket etablering. De gir imidlertid ikke grunnlag for å behandle det konkrete tiltaket som et mindre tiltak etter arealplanens § 2.1. Et anlegg bestående av 88 forlegningsenheter med tilhørende fellesbygg har etter administrasjonens oppfatning slikt omfang og en slik arealmessig betydning at det ikke kan anses som et «mindre tiltak» etter § 2.1 bokstav a.

Konklusjon

Klagen inneholder etter administrasjonens vurdering ikke opplysninger eller anførsler som gir grunnlag for å endre vedtak 99/26.

Det er ved klagebehandlingen særskilt vurdert både hovedalternativet med 15 års varighet og det subsidiære alternativet med inntil 2 års varighet.

Etter en samlet vurdering er leverandørforlegningen av et slikt omfang at tiltaket **ikke omfattes av unntaket for mindre tiltak i arealplanens § 2.1 bokstav a**. Kravet om delplan gjelder derfor før det kan gis tillatelse til tiltaket.

Administrasjonen anbefaler på denne bakgrunn at Administrasjonsutvalget ikke tar klagen til følge, og at vedtak av 16.09.2026 opprettholdes. Dersom Administrasjonsutvalget opprettholder vedtaket, sendes saken til Sysselmesteren for endelig behandling.

Vedlegg

1	4 Situasjonsplan D-01.pdf
2	5 Utomhusplan D-02.pdf
3	8 Tegning Ny Plan E-01.pdf
4	9 Tegning Ny Fasade E-04.pdf
5	10 Tegning Ny Plan E-02.pdf
6	12 Tegning Ny Fasade E-05.pdf
7	11 Tegning Ny Fasade E-06.pdf
8	13 Tegning Ny Plan E-03.pdf
9	17 F1 Følgebrev Leverandørforlegning-nabovarsling sign.pdf
10	19 F2 Tiltakshavers utfyllende begrunnelse og vurdering.pdf
11	Vedlegg F3 Klage på vedtak.pdf
12	Klage på avslag Leverandørforlegning.pdf
13	Avslag - 22/580 Vei 311 2 - Leverandørforlegning