STORE NORSKE

Longyearbyen Lokalstyre
P.b. 350
9171 LONGYEARBYEN

Vedlegg F2

23.06.2026

Vedlegg F2 – Tiltakshavers utfyllende begrunnelse og vurdering

Søknad om tillatelse til leverandørforlegning i Vei 311-2, gbnr. 22/580

1. Innledning

På vegne av tiltakshaver Store Norske Næringsbygg AS vises det til søknad om tillatelse til etablering av leverandørforlegning på gbnr. 22/580 ved den gamle brannstasjonen i Longyearbyen.

Dette dokumentet er tiltakshavers utfyllende begrunnelse for tiltaket. Formålet er å redegjøre for behovet for leverandørforlegning, valgt lokalisering, forholdet til boligpolitikk og boligmarked i en prosjektperiode, samt grunnlaget for å gi tillatelse uten forutgående delplan.

Tiltaket omfatter etablering av tre bygninger over to etasjer, med til sammen 88 forlegningsenheter og felleshus. Tiltaket er planlagt som en samlet og avgrenset innkvarteringsløsning for tilreisende arbeidskraft og leverandører som skal delta i nødvendige oppgraderings-, vedlikeholds- og utbyggingsprosjekter i Longyearbyen.

Det søkes primært om en behovsbasert og tidsavgrenset tillatelse på 15 år, med unntak fra delplankravet. Subsidiært søkes det om tillatelse for en kortere periode, frem til tiltaket eventuelt er innarbeidet i plan gjennom delplan eller rullering av arealplanen.

Etter tiltakshavers vurdering må leverandørforlegningen forstås som en nødvendig støttefunksjon for gjennomføring av samfunnsviktige prosjekter i Longyearbyen. Tiltaket skal dekke et tidsavgrenset, men langvarig og reelt behov for innkvartering av tilreisende prosjekt- og leverandørressurser på tvers av flere kommende prosjekter og aktører.

En samlet og forutsigbar leverandørforlegning vil redusere regulerings- og gjennomføringsrisikoen i kommende prosjekter, i en situasjon hvor innkvartering av nødvendig arbeidskraft allerede er en kjent og relevant problemstilling. Uten en slik løsning vil flere nødvendige prosjekter kunne bli mer krevende å planlegge, mer tidkrevende å gjennomføre og i større grad avhengige av enkeltstående, midlertidige og mindre egnede innkvarteringsløsninger. Dette vil samtidig kunne øke belastningen på et allerede presset bolig- og overnattingsmarked i Longyearbyen, og som konsekvens også gi en mindre rasjonell og mer kostnadskrevende prosjektgjennomføring.

2. Bakgrunn og behov

Longyearbyen står i årene fremover overfor omfattende oppgraderings-, vedlikeholds- og utbyggingsprosjekter. Dette gjelder blant annet energiforsyning, boligprosjekter, vannforsyning, flyplassrelatert infrastruktur og annen grunnleggende teknisk infrastruktur.

Hoveddelen av disse prosjektene er nødvendige for å opprettholde et robust og fungerende lokalsamfunn. Prosjektene vil kreve arbeidskraft og spesialisert kompetanse som ikke fullt ut kan dekkes av fastboende kapasitet i Longyearbyen. Dette gjelder blant annet håndverkere, teknisk personell, prosjektressurser, rådgivere, entreprenører og øvrige leverandører.

Behovet gjelder derfor ikke bare innkvarteringskapasitet isolert sett. Det gjelder tilgang til stabil, forutsigbar og egnet innkvartering som kan inngå som en del av planleggingsgrunnlaget for flere kommende prosjekter. Dersom innkvartering må avklares særskilt for hvert enkelt prosjekt, øker risikoen for forsinkelser, endrede gjennomføringsforutsetninger, midlertidige enkelttiltak og mindre helhetlig arealbruk.

Dette er særlig relevant på Svalbard, hvor logistikk, mobilisering, transport, værforhold, sesongvariasjoner og begrenset lokal kapasitet allerede gjør gjennomføring av bygge- og infrastrukturprosjekter mer krevende enn på fastlandet.

En forutsigbar leverandørforlegning vil gi byggherrer, entreprenører og offentlige aktører et mer robust grunnlag for planlegging av prosjektporteføljer over tid. Dette er særlig viktig når flere store prosjekter kan komme til å pågå delvis parallelt eller i tett rekkefølge.

3. Forholdet til boligmarkedet og boligpolitikken

Tiltaket er ikke ment å etablere nye ordinære boliger i Longyearbyen. Leverandørforlegningen skal ikke fungere som fast bosetting eller permanente boenheter. Bruken er knyttet til prosjektgjennomføring, leverandørbehov og tidsavgrensede opphold for tilreisende arbeidskraft.

Dette skillet er sentralt. Boligmassen i Longyearbyen er begrenset, og boligpolitikken er et viktig virkemiddel i svalbardpolitikken. Dersom nødvendig prosjektpersonell må innkvarteres i det ordinære boligmarkedet, vil det kunne fortrenge boliger som ellers kunne vært brukt av fastboende, arbeidstakere med varig tilknytning til lokalsamfunnet eller familier.

Leverandørforlegningen skal derfor avlaste den ordinære boligmassen, ikke øke boligveksten. Formålet er å sikre at nødvendige oppgraderings- og infrastrukturprosjekter kan gjennomføres uten at tilreisende prosjektressurser i unødig grad konkurrerer med fastboende om eksisterende boliger, korttidsleie eller annen overnattingskapasitet.

Tiltaket bør også sees i lys av skillet mellom ordinære boenheter og særskilte innkvarteringsformer. Studentboliger, røkterboliger, fritidsboliger, boligbrakker, forskerhotell og lignende behandles ikke på samme måte som ordinære boenheter i boligregnskapet. Den omsøkte leverandørforlegningen har en tilsvarende funksjonell avgrensning. Den skal dekke et særskilt og behovsbasert innkvarteringsbehov, og skal ikke etableres som en del av den ordinære boligmassen.

Tiltaket innebærer dermed ikke ordinær befolkningsvekst. Det skal bidra til å balnt annet å opprettholde og rehabilitere boligkapasiteten i Longyearbyen ved å sikre nødvendig innkvartering for dem som skal gjennomføre tiltakene.

4. Hvorfor behovet ikke bør løses gjennom boliger, hotell eller korttidsleie

Hotell- og korttidskapasitet er ikke egnet som hovedløsning for langvarige, turnusbaserte og personelltunge bygge- og infrastrukturprosjekter. Slik kapasitet er i utgangspunktet tilpasset andre behov, herunder reiseliv, kortere opphold, møter, arrangementer og annen aktivitet i byen.

Dersom større bygge- og infrastrukturprosjekter i vesentlig grad baseres på hotell, korttidsleie eller ordinære boliger, vil det gi økt press på kapasiteter som allerede er begrensede. Det vil også gjøre prosjektgjennomføringen mer sårbar. Prosjektbemanning varierer over tid, og behovet for innkvartering må kunne håndteres planmessig gjennom ulike faser.

Uten en fast og egnet innkvarteringsløsning må hvert enkelt prosjekt løse dette særskilt. Dette gir større usikkerhet, høyere risiko for forsinkelser og mindre forutsigbare rammer for entreprisegjennomføring og fremdrift.

Økonomiske forhold er relevante, men er ikke det bærende argumentet. Det sentrale er at eksisterende boliger, hotell og korttidsleie ikke gir tilstrekkelig robusthet, forutsigbarhet eller kapasitet for den typen gjennomføring Longyearbyen står overfor.

5. Hvorfor en samlet leverandørforlegning er bedre enn prosjektvise brakkerigger

Et alternativ til omsøkt tiltak er at hvert enkelt prosjekt etablerer egne midlertidige brakkerigger etter hvert som behovene oppstår. Etter tiltakshavers vurdering er dette en dårligere løsning for Longyearbyen.

Prosjektvise brakkerigger vil kunne medføre gjentatte riggoperasjoner, flere enkeltavklaringer, større samlet logistikkbelastning og svakere helhetlig styring. Brakker kan måtte fraktes opp og ned fra fastlandet, flyttes mellom ulike tomter eller etableres midlertidig på arealer som ikke er optimalt egnet. Dette gir økt regulerings- og gjennomføringsrisiko, fordi innkvartering må løses på nytt for hvert prosjekt.

En slik modell vil også kunne gi lavere kvalitet. Dersom tidshorisonten blir kort og forutsigbarheten lav, vil løsningen normalt reduseres til enklere standardrigger med begrensede fellesfunksjoner, enklere estetisk utforming og et mer anleggspreget uttrykk. Dette kan være akseptabelt i korte og isolerte anleggsfaser, men er mindre egnet som hovedløsning for et langvarig og tilbakevendende behov i Longyearbyen.

Den omsøkte løsningen er valgt for å unngå dette. Med en tidsavgrenset tillatelse på 15 år kan det etableres en mer helhetlig leverandørforlegning, tilpasset Svalbardforhold og lokal kontekst. Tiltaket kan gis en bearbeidet arkitektonisk utforming, med saltak, fargesetting i tråd med fargeplan, felleshus med fellesfunksjoner og mer gjennomarbeidede uteområder.

Dette gir bedre kvalitet for brukerne, en mer ryddig situasjon for omgivelsene og mindre behov for gjentatte midlertidige riggløsninger andre steder i byen.

6. Behovet for en tidsavgrenset tillatelse på 15 år

Det søkes primært om en behovsbasert og tidsavgrenset tillatelse på 15 år. Etter tiltakshavers vurdering er dette nødvendig og forholdsmessig.

Behovet for leverandørforlegning er midlertidig i den forstand at det er knyttet til en omstillings- og gjennomføringsperiode, og ikke til etablering av ordinær boligvekst. Samtidig er behovet ikke kortvarig. Longyearbyen står foran en periode med flere større prosjekter innen energi, bolig, vannforsyning, flyplass og annen grunnleggende infrastruktur. Behovene kan ikke vurderes isolert prosjekt for prosjekt. Det er summen av kommende tiltak som gjør behovet for en felles og forutsigbar løsning reelt.

En kort tillatelse vil ikke gi samme effekt. Dersom tillatelsen blir for kort eller for usikker, vil det være vanskelig å etablere en løsning med tilstrekkelig kvalitet, fellesfunksjoner og stedstilpasning. Resultatet kan bli enklere, mer midlertidige og mer anleggspregede rigger. En slik løsning vil ikke gi samme avlastning av boligmarkedet, samme reduksjon i gjennomføringsrisiko eller samme kvalitet for brukere og omgivelser.

En 15-årig tillatelse gir nødvendig forutsigbarhet for planlegging, etablering, drift og bruk på tvers av flere kommende prosjekter. Samtidig er tillatelsen tidsavgrenset. Den innebærer ikke at arealbruken gjøres permanent, og den forskutterer ikke en fremtidig planavklaring. Ved utløp av perioden må tiltaket enten avvikles, fornyes etter ny vurdering eller være innarbeidet i plan gjennom delplan eller rullering av arealplanen.

Dersom Lokalstyre og Sysselmesteren vurderer at tillatelsen bør knyttes til særskilte vilkår, kan avvikling, videre bruk eller senere planavklaring reguleres gjennom tillatelsen, grunnleieavtale eller annen egnet rettslig ramme. Det sentrale er at rammene gir tilstrekkelig forutsigbarhet til at tiltaket kan etableres som en kvalitativt god og helhetlig løsning.

Subsidiært kan det vurderes en tidsavgrenset tillatelse frem til tiltaket kan innarbeides i delplan eller arealplan ved senere rullering. Dersom en slik løsning velges, bør forhold som allerede er vurdert og avklart i byggesaken, ikke gjøres til gjenstand for nye rekkefølgekrav eller uavklarte forutsetninger i ettertid.

7. Valg av tomt og vurderte alternativer

Tiltakshaver har vurdert en rekke mulige lokaliseringer for leverandørforlegning. Over 10 konkrete plasseringer har vært vurdert og drøftet med Longyearbyen lokalstyre og Nærings- og fiskeridepartementet. Etter en samlet vurdering er gbnr. 22/580 ved den gamle brannstasjonen vurdert som best egnet.

Tomten har tilstrekkelig areal til å samle behovet i ett avgrenset anlegg. Den ligger i et område med eksisterende teknisk infrastruktur og i en del av byen som allerede er preget av næring, logistikk, tekniske anlegg og tidligere utbygging. Området er ikke et urørt areal, men et areal som allerede er teknisk påvirket og del av eksisterende bystruktur.

Lokaliseringen innebærer også at tiltaket ikke kommer i konflikt med andre planlagte eller strategisk viktige aktiviteter i samme grad som flere alternative plasseringer. Dette gjelder blant annet arealer knyttet til havn, mer bynære arealer og områder hvor fremtidig byutvikling, logistikk eller annen samfunnsviktig arealbruk kan være mer aktuell.

Ved å samle leverandørforlegningen på denne tomten reduseres behovet for spredte midlertidige løsninger andre steder i byen. Lokaliseringen gir dermed praktiske, planmessige og samfunnsmessige fordeler, samtidig som belastningen på ordinære boliger og mer sentrale byområder begrenses.

8. Forholdet til gjeldende arealplan

Området ligger innenfor arealplanens felt F/N1, forretning og næringsformål. Planens utfyllende bestemmelser åpner for næringsvirksomhet, men stiller krav om at området detaljeres gjennom delplan før tillatelse til tiltak eller virksomhet kan gis.

Etter tiltakshavers vurdering er den omsøkte leverandørforlegningen ikke i strid med arealformålet som sådan. Tiltaket må forstås som en næringsrelatert støttefunksjon for gjennomføring av bygge-, anleggs- og infrastrukturprosjekter. Det er ikke tale om ordinær boligbebyggelse eller etablering av varige boenheter.

Leverandørforlegningen er knyttet til prosjektgjennomføring, leverandørbehov og tidsavgrenset opphold for arbeidskraft. Funksjonen har dermed direkte sammenheng med nærings- og anleggsvirksomhet, og med de praktiske forutsetningene for å gjennomføre nødvendige prosjekter i Longyearbyen.

Søknaden gjelder derfor ikke fravik fra arealformålet. Det søkes om tillatelse til tiltak uten forutgående delplan, det vil si unntak fra en utfyllende bestemmelse om krav til videre detaljering. Dette er et sentralt skille. Arealformålet i plankartet ligger fast, mens det søkes om at kravet om delplan kan fravikes i den konkrete saken.

9. Grunnlag for å gi tillatelse uten forutgående delplan

Svalbardmiljøloven har ikke en generell dispensasjonshjemmel tilsvarende plan- og bygningsloven på fastlandet. Det er ikke adgang til å dispensere fra arealformålet. Sysselmesteren kan likevel gi tillatelse til virksomhet som er i strid med planens utfyllende bestemmelser. Denne adgangen er ment som en sikkerhetsventil i særlige tilfeller, blant annet der forholdene har endret seg vesentlig etter planvedtaket, eller der det foreligger andre helt spesielle grunner.

Etter tiltakshavers vurdering foreligger det i denne saken slike særlige forhold som gjør det forsvarlig og forholdsmessig å gi tillatelse uten forutgående delplan.

For det første har forutsetningene for Longyearbyen endret seg vesentlig siden arealplanen ble vedtatt. Byen står i en omfattende omstillingsperiode. Energiforsyningen skal omstilles, boligmasse skal rehabiliteres og oppgraderes, vannforsyning og annen teknisk infrastruktur må videreutvikles, og det er behov for gjennomføring av flere større samfunnsviktige prosjekter. Dette gir et annet og mer sammensatt behov for leverandørkapasitet enn det som fullt ut kunne forutses da arealplanen ble vedtatt.

For det andre er innkvartering av tilreisende arbeidskraft en kjent og relevant problemstilling i gjennomføringen av slike prosjekter. Uten en samlet løsning må innkvartering avklares prosjektvis, med økt reguleringsrisiko, økt gjennomføringsrisiko og større behov for midlertidige enkeltløsninger.

For det tredje er tiltaket tidsavgrenset og behovsbasert. Det etablerer ikke en permanent ny arealbruk, og det endrer ikke hovedgrepet i arealplanen. Tiltaket skal dekke et særskilt behov i en avgrenset periode, og kan avvikles eller vurderes på nytt dersom behovet bortfaller eller dersom arealbruken senere avklares gjennom ordinær planprosess.

For det fjerde er tiltaket egnet til å belyses gjennom byggesaken. F1 og øvrige vedlegg vurderer tiltakets forhold til relevante utredningstema, herunder naturmiljø, kulturmiljø, støy og luftkvalitet, byggegrunn, naturfare, trafikk, nærmiljø, teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet. Byggesaken kan dermed avklare mange av de samme forholdene som ellers ville vært aktuelle i en delplan, men innenfor en mer avgrenset og målrettet prosess.

Etter tiltakshavers vurdering vil en delplanprosess i dette konkrete tilfellet ikke gi vesentlig merverdi for den grunnleggende arealavklaringen. Tiltaket er konkret, avgrenset, tidsbegrenset og knyttet til et dokumentert behov. Samtidig vil en delplanprosess kunne forsinke etableringen av nødvendig gjennomføringskapasitet, og dermed øke risikoen i kommende prosjekter.

10. Forankring i Svalbardmeldingen og overordnede føringer

Tiltaket er etter tiltakshavers vurdering i tråd med de overordnede føringene for samfunnsutviklingen i Longyearbyen.

Svalbardmeldingen legger til grunn at boligmassen i Longyearbyen ikke skal vokse utover nivået før skredene i 2015 og 2017. Samtidig fremgår det at det vil være behov for noe overkapasitet i boligforvaltningen for å kunne gjennomføre nødvendig rehabilitering. Meldingen åpner også for at det kan være behov for midlertidig innkvartering for å huse håndverkere mv. der dette ikke kan løses ved bruk av korttidsleie av eksisterende boligmasse.

Den omsøkte leverandørforlegningen svarer på denne problemstillingen. Tiltaket skal ikke øke den ordinære boligmassen, men gjøre det mulig å gjennomføre nødvendige tiltak uten at ordinære boliger og korttidsmarkedet belastes ytterligere.

Longyearbyen er samtidig avhengig av robust kritisk infrastruktur. Energiforsyning, vannforsyning, flyplass, teknisk infrastruktur og boligkapasitet er grunnleggende for lokalsamfunnet. Flere av de kommende prosjektene har derfor en side mot samfunnssikkerhet og beredskap. Leverandørforlegningen er ikke i seg selv et beredskapstiltak, men den er en praktisk forutsetning for å gjennomføre prosjekter som styrker eller opprettholder samfunnsviktige funksjoner.

Tiltaket er derfor ikke et tiltak for vekst, men et tiltak for styrt gjennomføring. Det legger til rette for at Longyearbyen kan gjennomføre nødvendige oppgraderinger innenfor rammene av gjeldende svalbardpolitikk, uten å skape varig press på boligmasse, tjenestetilbud eller infrastruktur.

11. Interesseavveining

Tiltakshaver erkjenner at tiltaket har virkninger for omgivelsene. Tiltaket har et visst volum, vil bli synlig i området og tilfører en ny innkvarteringsfunksjon i et område med næringspreg, teknisk infrastruktur og kulturhistoriske kvaliteter. Tiltaket kan også påvirke siktlinjer og opplevelsen av kulturmiljøet i området. I tillegg vil tiltaket gi noe økt aktivitet og trafikk.

Disse virkningene må veies mot tiltakets samfunnsmessige nytte og mot realistiske alternativer.

Etter tiltakshavers vurdering er omsøkt løsning bedre enn alternativet med flere spredte og kortvarige brakkerigger. Den omsøkte løsningen gir bedre arkitektonisk bearbeiding, bedre fellesfunksjoner, mer ryddig drift og bedre kontroll med arealbruken. Den gir også større forutsigbarhet for kommunen og øvrige myndigheter, fordi bruken samles og avgrenses på én kjent tomt.

Tiltaket er videre lokalisert til et allerede påvirket område, innenfor eksisterende bystruktur og i nær tilknytning til teknisk infrastruktur. Tomten er ikke et urørt naturareal. Gjennom tiltaket vil eksisterende bebyggelse rives, tomten ryddes og eventuell forurensning håndteres i nødvendig utstrekning. Dette kan gi en miljømessig og bymessig opprydding i et område som allerede er belastet av tidligere bruk.

Når ulempene veies mot behovet for gjennomføringskapasitet, avlasting av boligmarkedet, redusert reguleringsrisiko og redusert gjennomføringsrisiko i kommende prosjekter, mener tiltakshaver at fordelene taler for at tillatelse bør gis.

12. Avgrensning og mulige vilkår

Tiltaket kan avgrenses og styres gjennom tillatelsen og øvrige rettslige rammer.

Aktuelle avgrensninger kan være at bruken begrenses til leverandørforlegning og prosjektbasert innkvartering, at tiltaket ikke kan brukes som ordinære boliger, at tillatelsen tidsavgrenses, og at videre bruk etter utløp krever ny vurdering eller planavklaring. Avvikling eller tilbakeføring kan reguleres gjennom tillatelse, grunnleieavtale eller annen egnet avtale.

Eventuelle krav til utforming, fargesetting, uteområder, trafikk og teknisk infrastruktur kan fastsettes i byggesaken.

Slike avgrensninger vil sikre at tiltaket ikke utvikler seg til permanent boligbruk eller en uavklart arealbruk utenfor plan. De vil også sikre at tiltaket beholdes innenfor det formålet som begrunner søknaden: en behovsbasert og tidsavgrenset leverandørforlegning for gjennomføring av nødvendige prosjekter i Longyearbyen.

Dersom tillatelsen gis med forutsetning om senere innarbeiding i plan, bør det samtidig avklares at forhold som er vurdert og godkjent i byggesaken, ikke senere gjøres til gjenstand for nye rekkefølgekrav som hindrer bruk av tiltaket. En slik forutsigbarhet er nødvendig for at tiltaket skal kunne fylle sin funksjon.

13. Oppsummering og anmodning

Den omsøkte leverandørforlegningen er etter tiltakshavers vurdering en nødvendig, forholdsmessig og tidsavgrenset løsning for Longyearbyen.

Tiltaket skal ikke etablere ordinær boligvekst. Det skal ikke inngå som nye boenheter i den ordinære boligmassen, og det skal ikke legge til rette for permanent bosetting. Tiltaket skal derimot avlaste det ordinære boligmarkedet og gi nødvendig innkvarteringskapasitet for tilreisende prosjekt- og leverandørressurser i en periode hvor Longyearbyen skal gjennomføre omfattende oppgraderings-, vedlikeholds- og infrastrukturprosjekter.

Leverandørforlegningen vil redusere regulerings- og gjennomføringsrisikoen i kommende prosjekter. Den gir en kjent, samlet og kontrollert løsning på en problemstilling som ellers må løses på nytt i hvert enkelt prosjekt. Dette vil bidra til mer forutsigbar planlegging, mindre behov for spredte midlertidige rigger, bedre kvalitet på innkvarteringen og mindre belastning på boligmarkedet.

Tiltaket er lokalisert på en tomt som etter en samlet vurdering er godt egnet for formålet. Det ligger innenfor et næringspreget og allerede påvirket område, med nærhet til eksisterende infrastruktur og uten å beslaglegge mer strategiske arealer for havn, byutvikling eller annen planlagt aktivitet.

Søknaden gjelder ikke fravik fra arealformålet, men unntak fra delplankravet som utfyllende bestemmelse. Etter tiltakshavers vurdering foreligger det særlige forhold som gjør det forsvarlig og forholdsmessig å gi tillatelse uten forutgående delplan. Dette gjelder særlig endrede forutsetninger siden planvedtaket, behovet for gjennomføring av samfunnsviktige prosjekter, hensynet til boligmarkedet, samfunnssikkerhet og behovet for å redusere regulerings- og gjennomføringsrisiko i kommende prosjekter.

På denne bakgrunn anmodes det om at det gis tillatelse til etablering av leverandørforlegning på gbnr. 22/580 som omsøkt, primært som en behovsbasert og tidsavgrenset tillatelse på 15 år.

Subsidiært anmodes det om at det gis en tidsavgrenset tillatelse frem til tiltaket eventuelt kan innarbeides i delplan eller ved rullering av arealplanen. Dersom en slik løsning velges, bes det om at rammene for bruk og videre planavklaring utformes slik at tiltaket får nødvendig forutsigbarhet og ikke påføres nye rekkefølgekrav i ettertid for forhold som allerede er vurdert og avklart i byggesaken.

Store Norske Næringsbygg AS
Tiltakshaver

V/Emil Lindberg
Leder Plan og Prosjekt