LONGYEARBYEN
LOKALSTYRE

LPO arkitekter as
Rosenborggata 19 C
0356 OSLO

Ingvild Sæbu Vatn

| Deres ref.: | Vår ref.: | Saksbehandler: | Dato: | Utvalg: | Vedtaksnr.: |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026/545-3-22/580 | Siv Hauge | 16.09.2026 | DBS | 99/26 |

## 22/580 Vei 311 2 - Avslag - Leverandørforlegning

Tiltakshaver: Store Norske Næringsbygg AS
Ansvarlig søker: LPO Arkitekter AS

## Vedtak

**I medhold av byggeforskrift for Longyearbyen § 2 jf. pbl § 21-4 gis det avslag på rammesøknad om riving av eksisterende bebyggelse og etablering av tre bygg med 88 forlegningsenheter og felleshus på gnr. 22, bnr. 580.**

Det følger av arealplan for Longyearbyen § 22 at området ikke kan bebygges eller tas i bruk til omsøkt formål før det er utarbeidet og vedtatt delplan for området. Kravet om delplan er et rettslig bindende plankrav som må være oppfylt før byggesøknad kan innvilges.

Det er på søknadstidspunktet ikke vedtatt delplan for det aktuelle området. Leverandørforlegning er ikke i samsvar med planformålet i arealplanen. Tiltaket er derfor ikke i samsvar med gjeldende arealplan.

Når tiltaket er i strid med bindende bestemmelser i arealplanen, er vilkårene for å gi tillatelse etter byggeforskrift for Longyearbyen § 2 jf. plan- og bygningsloven § 21-4 ikke oppfylt. Søknaden må derfor avslås.

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.

## Saksopplysninger:

**Beskrivelse av tiltaket:**
Det er søkt om å sette opp tre bygg over to etasjer. To bygg med 88 forlegningsenheter, og ett fellesbygg med treningsrom, badstue, kjøkken og felles oppholdsarealer. Eksisterende bebyggelse på tomten, herunder den gamle brannstasjonen, må rives som ledd i gjennomføringen.
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.

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

**Uttalelse/krav fra andre myndigheter:**
Det er ikke innhentet uttalelse eller tillatelse fra andre myndigheter.

**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 i arealplan for Longyearbyen vedtatt 13.02.2017 avsatt til formål forretning og næringsformål - felt F/N1. For feltet gjelder det er krav om at arealplanen skal detaljreguleres før tillatelse til tiltak eller virksomhet kan gis – planbestemmelse § 22.1.

*§ 22.1 Fellesbestemmelser for felt F/N1-F/N5. Før tillatelse til tiltak eller virksomheter kan gis, må arealplanen detaljeres ytterligere gjennom utarbeidelse av delplan for hele felter eller flere felter samlet, jf. § 2.1.*

Kravet om delplan er fastsatt for å sikre en helhetlig avklaring av arealbruk, bebyggelsesstruktur, infrastruktur, miljøforhold og øvrige hensyn innenfor planområdet.

## Administrasjonens vurdering:

Er tiltaket i samsvar med planformålet

Tiltakshavers anførsler:
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.

Lokalstyrets vurdering:
Forelegningsanlegget er ment benyttet til varig eller midlertidig opphold for personer og må derfor etter Lokalstyrets vurdering anses som bolig- eller innkvarteringsformål. Anlegget er ikke direkte knyttet til et spesifikt byggetiltak i området. Arealformålet for eiendommen er næring og forretning, og planen åpner ikke for boligformål. Tiltaket er derfor ikke i samsvar med planens arealformål.

## Unntak fra kravet til delplan

Tiltakshaver har anmodet om at tiltaket tillates uten at det utarbeides delplan.
Tiltakshavers anførsler:
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.

Lokalstyrets vurdering av delplankravet:
Omsøkt tiltak omfatter etablering av et større forlegningsanlegg med 88 boenheter, felleshus, parkeringsanlegg, teknisk infrastruktur og riving av eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil innebære en vesentlig arealdisponering og etablering av en ny funksjon (boliger) innenfor planområdet. Selv om søknaden er begrenset i tid, vil tiltaket etablere bebyggelse og arealbruk som arealplanen har forutsatt skal vurderes nærmere gjennom en delplanprosess. Tiltakshaver har anført at forhold knyttet til naturmiljø, kulturmiljø, støy, byggegrunn, naturfare, trafikk, teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet er utredet gjennom byggesaken, og at byggesaken derfor kan erstatte behovet for delplan.
Lokalstyret kan ikke se at de utredningene som er fremlagt i byggesaken kan erstatte den helhetlige vurderingen som skal foretas gjennom delplan. Delplankravet er fastsatt for å sikre en helhetlig planmessig vurdering av arealbruken i området, herunder framtidig utbyggingsstruktur, samlet infrastrukturbehov, forholdet til omkringliggende arealer og eventuelle alternative løsninger. Disse vurderingene er ment å skje gjennom en planprosess med den medvirkning, offentlighet og helhetlige avveining som følger av planregelverket.

Lokalstyret finner etter dette at vilkårene for å tillate tiltaket uten forutgående delplan ikke er oppfylt.

Så lenge det ikke foreligger vedtatt delplan for området, er ikke tiltaket i samsvar med gjeldende arealplan. Vilkårene for å gi tillatelse etter byggeforskrift for Longyearbyen § 2 jf. plan- og bygningsloven § 21-4 er dermed ikke oppfylt.

Søknaden avslås derfor.

Ved all kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2026/545.

Med hilsen

| | |
|---|---|
| ÅsmundSandvikÅsmund Sandvik | Siv Hauge |
| administrasjonssjefAdministrasjonssjef | byggesaksbehandler |

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

Kopi til:
Store Norske Næringsbygg AS Vei 610 2

**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.