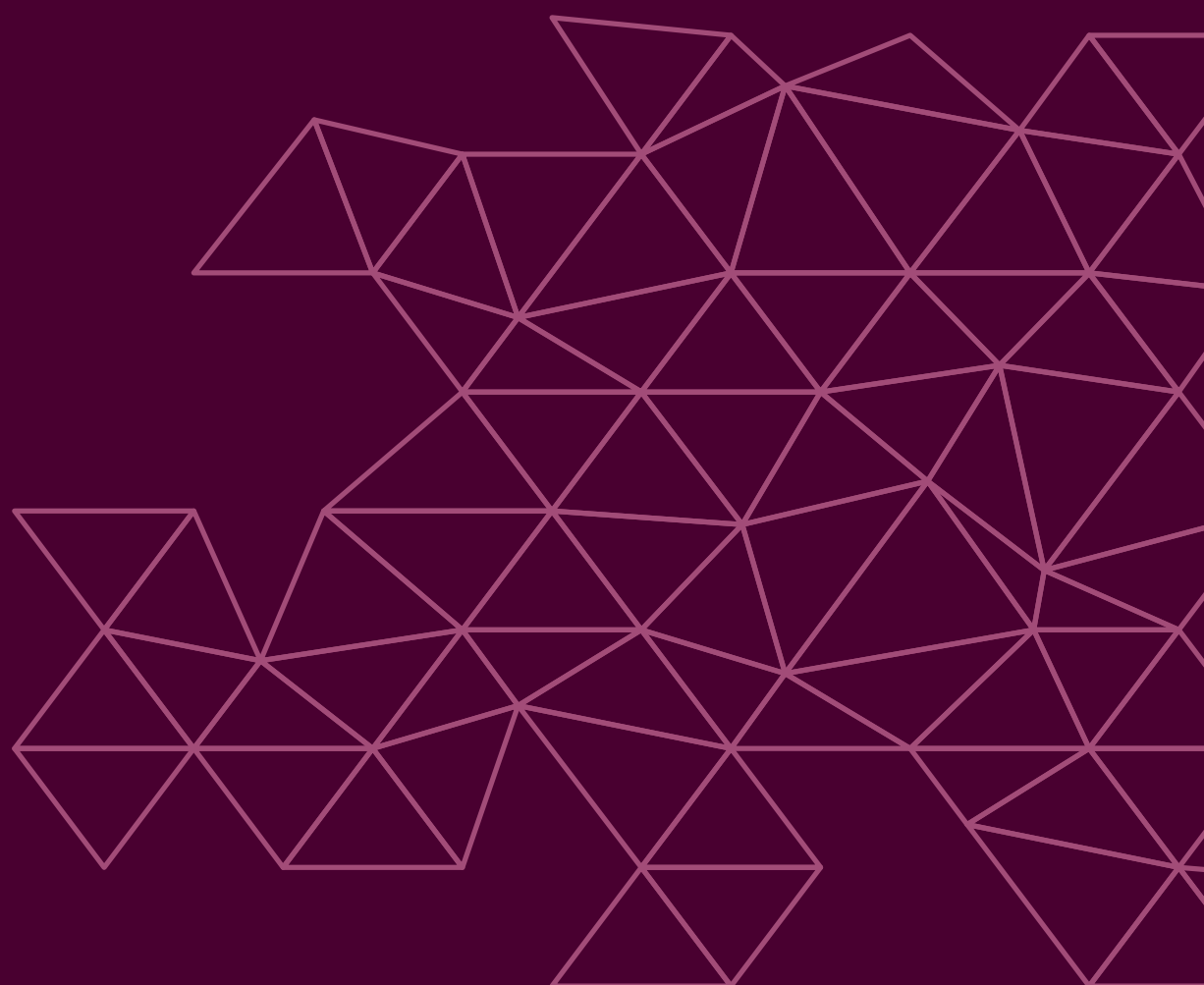


Delplan D65 Nedre Gruvedalen

19.04.2026

Planprogram



Saksnr.: 2025/797

Fastsatt: 19.05.2026, sak.nr.: 18/26

Longyearbyen lokalstyre / Planprogram



Innhold

Delplan D65 Nedre Gruvedalen 19.04.2026

I

1.	Plangrense	2
2.	Bakgrunn	3
2.1	Overordnet bakgrunn og målsetting.....	3
2.2	Formål.....	4
2.3	Forslagsstiller og plankonsulent	4
2.4	Eiendomsforhold.....	4
2.4	Tidligere vedtak og føringer.....	5
3.	Beskrivelse av planlagt tiltak/virkosmhet	5
3.1	Bakgrunn og erstatning av dagens bebyggelse	5
3.2	Innledende boligregnskap	6
3.3	Planlagt ny bebyggelse.....	8
3.3	Parkering og adkomster.....	10
3.4	Uteoppholdsareal og gangveier	11
3.5	Renovasjon, overvann og teknisk infrastruktur	12
3.6	Utomhusplan og volumstudier	14
4.	Beskrivelse av planområdet	16
5.	Lovgrunnlag	18
5.1	Lov om miljøvern på Svalbard (svalbardmiljøloven) med forskrifter.....	18
5.2	Spesielt om forholdet til svalbardmiljøloven § 59	18
6.	Gjeldende planer	18
6.1	Lokalsamfunnsplan 2022-2033, vedtatt i LS 27.09.2025	18
6.2	Arealplan for Longyearbyen planområde, vedtatt av LS 13.02.2017	19
6.3	Tilgrensende delplaner og pågående delplanarbeid	20
7.	Utredningsprogram	21
7.1	Utredningstema	21
7.2	Metodebeskrivelse og vekting.....	21
7.3	Naturmiljø	21
7.4	Landskap	22
7.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	22
7.6	Samfunnssikkerhet og beredskap	23
7.7	Byggegrunn og naturfare.....	23
7.8	Forhold til nærmiljø, samt eksisterende og planlagt bebyggelse.....	24
7.9	Klima, miljø og bærekraft.....	24
7.10	Barn og unges interesser.....	25
7.11	Adkomst, trafikk og transport	25
8.	Planprosess	26
8.1	Medvirkning og informasjon	26



8.2 Medvirkning, oppstartsvarsel og høring planprogram	26
Forslagsstillers merknadsbehandling	26
8.3 Framdriftsplan	33

1. Plangrense

Planområdet ligger i Nedre gruvedalen og omfatter store deler av byggeområde B12 og B11 i arealplanen for Longyearbyen. Planområdet avgrenses av vei 232 mot nord og taubanetraseen mot sør, mot vest avgrenses planområdet mot Blåmyra og bebyggelsen innenfor felt B9 i Arealplanen. Planområdet strekker seg over taubanetraseen i nordvest for å medta allerede avsatt areal til gangvei over traseen.



Ill. 1.1 Planområdet vist med gråskravur.





Ill. 1.2. Planområdet vist med stiplet linje på kartgrunnlag.

Foreslått plangrensen er satt i samråd med Longyearbyen Lokalstyre og endelig plangrense vil følge av planprosessen.

2. Bakgrunn

2.1 Overordnet bakgrunn og målsetting

Store Norske Boliger (SNB) har et samfunnsoppdrag som innebærer å bidra til en stabil, trygg og bærekraftig boligforsyning i Longyearbyen, i tråd med føringene i gjeldende Svalbardmelding. Boligpolitikken er et sentralt virkemiddel for å nå statens mål om å opprettholde og videreutvikle Longyearbyen som et robust familiesamfunn, samtidig som hensyn til miljø, sikkerhet og arktiske rammebetingelser ivaretas.

Longyearbyen står overfor en betydelig omstilling som følge av både klimaendringer og behovet for fremtidige energiløsninger. I 2021 kunngjorde regjeringen at kullkraftverket i Longyearbyen skal fases ut og erstattes av en sikrere og mer klimavennlig løsning innen to til fem år. Dette arbeidet ble videre konkretisert gjennom Longyearbyen lokalstyres Energiplan for Longyearbyen 2023–2030, der det også ble satt en politisk målsetting om å redusere energiforbruket i byens totale bygningsmasse med minst 30 % innen 2030.

En hovedutfordring er at store deler av dagens boligmasse er aldrende og teknisk utsatt, blant annet som følge av tre-pelefundamenter og et klima i endring med økt temperatur og nedbør. I tillegg er det behov for erstatningsboliger etter tidligere skredhendelser, samt utfasing av boliger i områder med uakseptabel skred- og klimarisiko. Dette er tydelig identifisert i statlige føringer som en forutsetning for videre bosetting og samfunnsutvikling på Svalbard.

På bakgrunn av dette er det gjennomført utredninger som viser at nybygg og fortetting i egnede områder er samfunnsøkonomisk lønnsomt sammenlignet med videreføring av eksisterende boliger som er fundamentert på trepæler. SNB har derfor som mål å utvikle nye boliger i områder med forutsigbare grunnforhold, sentrumsnær beliggenhet og god tilgjengelighet, slik at boliger av god kvalitet kan realiseres innenfor realistiske økonomiske rammer.



Arbeidet med ny delplan er et viktig ledd i denne strategien. Planen skal legge til rette for fremtidig boligbygging, nødvendig infrastruktur og helhetlig arealbruk, og bidra til å følge opp de langsiktige statlige målsettingene for samfunnsutvikling, sikkerhet og bærekraft i Longyearbyen.

2.2 Formål

Hensikten med planforslaget er å erstatte dagens nedslitte, rasutsatte og utdaterte boligmasse gjennom en utvikling av planområdet med boligformål, parkeringsarealer, uteoppholdsarealer samt nødvendige oppgraderinger av trafikk og infrastrukturarealer. Plantiltaket omfatter riving av flere eksisterende bygninger innenfor foreslått planområde og påfølgende oppføring av ny boligbebyggelse for inntil 165 boenheter. Leilighetstørrelsene vil bli fordelt mellom 2-, 3- og 4-romsleiligheter, hvor den største andelen vil være familieleiligheter med 3 rom eller flere.

2.3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Store Norske Bolig (SNB)

Plankonsulent: AT Arkitektur AS

2.4 Eiendomsforhold

Gnr/bnr.:	Eier og grunnleietaker:
Gnr.: 22, bnr.: 1	Eier: Nærings- og fiskeridepartementet Grunnleietaker: ingen
Gnr.: 22, bnr.: 39	Eier: Nærings- og fiskeridepartementet Grunnleietaker: Store Norske Bolig
Gnr.: 22, bnr.: 42	Eier: Nærings- og fiskeridepartementet Grunnleietaker: LL vil bli Statsbygg
Gnr.: 22, bnr.: 50	Eier: Nærings- og fiskeridepartementet Grunnleietaker: Store Norske Bolig
Gnr.: 22, bnr.: 40	Eier: Nærings- og fiskeridepartementet Grunnleietaker: Store Norske Bolig
Gnr.: 22, bnr.: 41	Eier: Nærings- og fiskeridepartementet Grunnleietaker: Store Norske Bolig
Gnr.: 22, bnr.: 504	Eier: Nærings- og fiskeridepartementet Grunnleietaker: Erik Eriksen
Gnr.: 22, bnr.: 505-507	Eier: Nærings- og fiskeridepartementet Grunnleietaker: Statsbygg
Gnr.: 22, bnr.: 508	Eier: Nærings- og fiskeridepartementet Grunnleietaker: Sameie 504-514
Gnr.: 22, bnr.: 509-514	Eier: Nærings- og fiskeridepartementet Grunnleietaker: Store Norske Bolig



2.4 Tidligere vedtak og føringer

Det er innsendt planinitiativ og det er avholdt formelt oppstartsmøte mellom Longyearbyen lokalstyre, forslagstiller og plankonsulent. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt planprogrammet i sin helhet. Planinitiativet er videreført, supplert og revidert samt lagt til grunn for planprogrammet.

3. Beskrivelse av planlagt tiltak/virksomhet

3.1 Bakgrunn og erstatning av dagens bebyggelse

Det planlegges for en erstatning av store deler av dagens bygningsmasse, innenfor planområdet. Det skal etableres nye og tilpassete boliger bygget på sikker og byggbar grunn. De nye boligene skal sikre høyere kvalitet enn dagens bygningsmasse og utearealer. Planområdet skal utbygges med klimamessige gode og bærekraftige løsninger. Planlagt utvikling er en nødvendig oppgradering av dagens nedslitte, rasutsatte og utdaterte boligmasse.

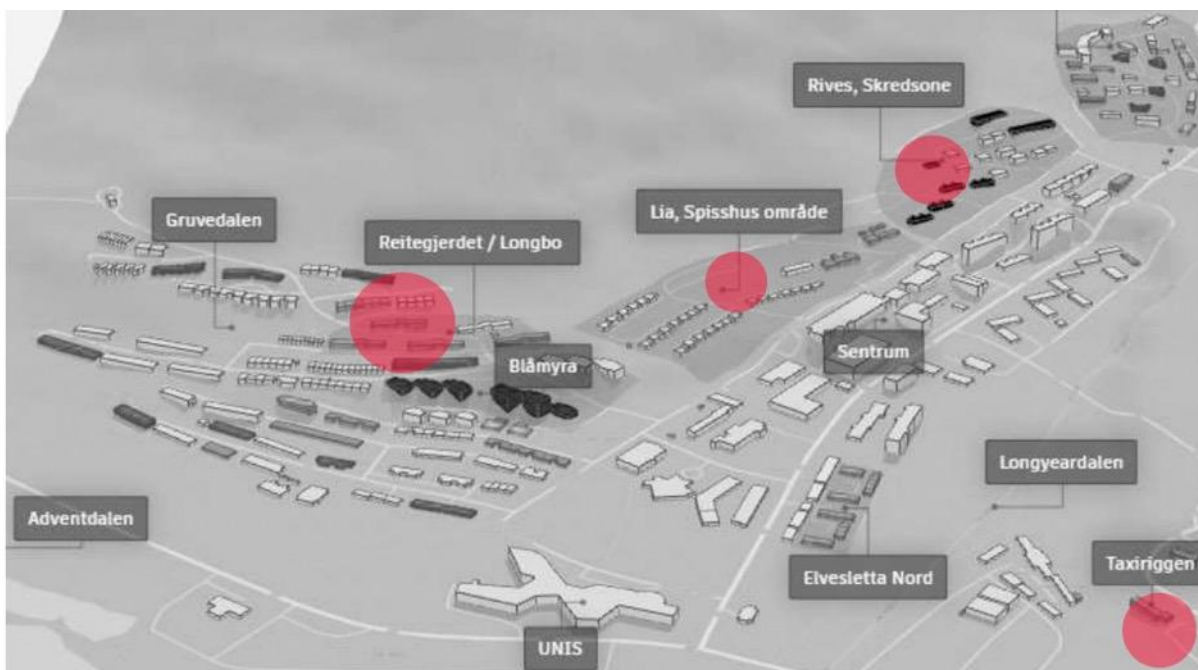
Innenfor planområdet er det i dag 5 lamellblokker med ca. 95 boenheter oppført på siste halvdel av 1970-tallet, samt 10 rekkehusleiligheter oppført på tidlig 2000-tallet. De fem lamellene planlegges revet, men rekkehusene forutsettes opprettholdt.

Den overordnede bakgrunnen for planlagt utvikling er et behov for erstatningsboliger for eksisterende boliger som er teknisk utdatert, skredutsatt og allerede ødelagte boliger, som følge av skred.

For å møte disse utfordringene og dekke dette behovet er prosjektet i Nedre Gruvedalen etablert. Prosjektet bør erstatte følgende boliger:

- 76+ 19 enheter i Longbo innenfor planområdet (teknisk utgått).
- 12 enheter i Taxiriggen (teknisk utgått).
- 31 enheter i Lia (skredutsatt område).
- 12 enheter fra tidligere skred og skredsikringsarbeid i 2015.





Ill. 3.1 Oversikt over boliger som er planlagt erstattet (ref. KVV-rapport boligforvaltning SNB, 2024)

Boligbehovet i kombinasjon med en arealbruksmessig bevissthet tilknyttet det samlede fotavtrykket i et sårbart landskap, fordrer en tilnærming med arealeffektivitet som premiss i kombinasjon med økt boligstandard og energieffektive løsninger.

3.2 Innledende boligregnskap

I oppstartsmøtet har Longyearbyen lokalstyre påpekt at boligregnskapet i den videre planleggingen bør vise hvilke boliger som erstattes samt hvilke boligtyper som inngår i planforslaget. Dette er fulgt opp ved at boligregnskapet er strukturert med en inndeling i leiligheter og familieleiligheter, der familieleiligheter defineres som boliger egnet for minimum to



voksne og ett barn, tilsvarende 3-roms leiligheter eller større. For detaljer om adresser, antall og areal vises det til tabellen under

Generell info - separate bygg				Arealer mv.						
Adresse	Område	Beskrivelse	Byggeår	Antall bygg	Antall boenheter	Små leiligheter	Familieleiligheter	Bruksareal (BRA)	Oppvarmet areal (OPA)	Byggets fotavtrykk (BYA)
				stk	stk	stk	m ²	m ²	m ²	
Vei 232 10	Gruvedalen	Småhus	1975	1	19	19		769	731	490
Vei 232 18	Gruvedalen	Småhus	1975	1	19	19		769	700	490
Vei 232 201 (12)	Gruvedalen	Småhus	1975	1	19	19		769	731	490
Vei 232 203 (14)	Gruvedalen	Småhus	1975	1	19	19		769	731	490
Longbo SNB				4	76	76	-	3076	2893	1960
Vei 232 16 (Statsbygg/LL)	Gruvedalen	Småhus	1975	1	19	19		769	700	490
Reitgjerdet SB/LL				1	19	19	-	769	700	490
DELSUM - Innenfor planområdet				5	95	95	-	3845	3593	2450
Adresse	Område	Beskrivelse	Byggeår	Antall bygg	Antall boenheter	Små leiligheter	Familieleiligheter	Bruksareal (BRA)	Oppvarmet areal (OPA)	Byggets fotavtrykk (BYA)
Vei 306 6	Skjeringa	Småhus	1975	1	12	12		640	608	315
Taxiriggen SNB				1	12	12	-	640	608	315
Vei 222 3A	Lia	Småhus	2002	1	20	20		1166	1060	572
Vei 226 2/4/6/8	Lia	Tomannsbolig, vertikaldelt	1978	2	4		4	602	532	680
Vei 226 17/19	Lia	Tomannsbolig, vertikaldelt	1978	2	2		2	300	268	340
Vei 222 9	Lia	Småhus	1975	1	4		4	369	325	220
Vei 224 7	Lia	Enebolig	1975	1	1		1	160	146	183
Riveplan Lia SNB				7	31	20	11	2697	2331	1995
Vei 226 10/12	Lia	Småhus	1976	1	8		8	620	590	350
Vei 226/29	Lia	Tomannsbolig, vertikaldelt	1976	1	1		2	145	138	150
Vei 226 31/33	Lia	Småhus	1976	1	8		8	620	590	350
Vei 228 6/10	Lia	Småhus	1976	1	2		2	150	144	90
Vei 230 16/18/20/28	Lia	Enebolig, kjedet	1978	1	4		4	544	432	436
Vei 230 30	Lia	Enebolig, kjedet	1978	1	1		1	136	108	109
Sanerte bolig i forbindelse med skred og skredsikring SNB				6	24	0	25	2215	2002	1485
DELSUM - Foreløpig boliger SNB vil ta med i boligregnskap				14	67	32	36	5452	4941	3795
SUM - Total				19	162	127	36	9297	8534	6245

Innenfor planområdet berøres i hovedsak **95 boenheter** knyttet til brakkebebyggelsen på Longbo/Reitgjerdet. Av disse eier Store Norske Boliger **76 boenheter**, mens Longyearbyen lokalstyre/Statsbygg eier **19 enheter**. Samtlige av disse er små leiligheter, og ingen tilfredsstillende definisjonen av familieleilighet.

I tillegg til boliger innenfor selve planområdet har Store Norske, i en innledende fase av planarbeidet, valgt å inkludere øvrige boliger som eies eller tidligere er revet, for å gi et helhetlig bilde av samlet erstatnings- og boligbehov. Avgrensningen av hvilke boliger som inngår i



boligregnskapet kan justeres i løpet av planarbeidet. Disse boligene omfatter blant annet Taxiriggen, boliger i Lia som planlegges revet, samt tidligere revet boligmasse, jf. vedlagt tabell.

Boligregnskapet viser samlet sett at boliger som erstattes i hovedsak består av små leiligheter, særlig innenfor planområdet. Samtidig inngår det en betydelig andel familieleiligheter i boligmasse som tidligere er revet eller planlegges revet utenfor planområdet.

Det vurderes som viktig at den videre planleggingen gir tilstrekkelig fleksibilitet i utforming av prosjektet og i boligsammensetningen, og at denne ikke låses til eksisterende eller historisk fordeling av boligtyper. Store Norske Boliger har gjennom forvaltning av boligporteføljen og tett dialog med leietakere og større arbeidsgivere opparbeidet god kunnskap om faktiske og forventede boligbehov i Longyearbyen. Det anses som hensiktsmessig at boligsammensetningen kan tilpasses disse behovene innenfor planens rammer.

Boligregnskapet gir et nødvendig og oversiktlig grunnlag for planarbeidet, samtidig som den endelige boligsammensetningen forutsettes avklart i videre prosjektering, basert på faktiske behov.

3.3 Planlagt ny bebyggelse

Det planlegges for ca. 165 boenheter fordelt mellom 2-,3-, og 4 roms leiligheter og med det en samlet utnyttelse på ca. 13-14 000m² BRA.

Innledningsvis er det planlagt følgende leilighetsfordeling innenfor planområdet. Antallet inkluderer ikke de 10 boenhetene i rekkehusene øverste i planområdet.

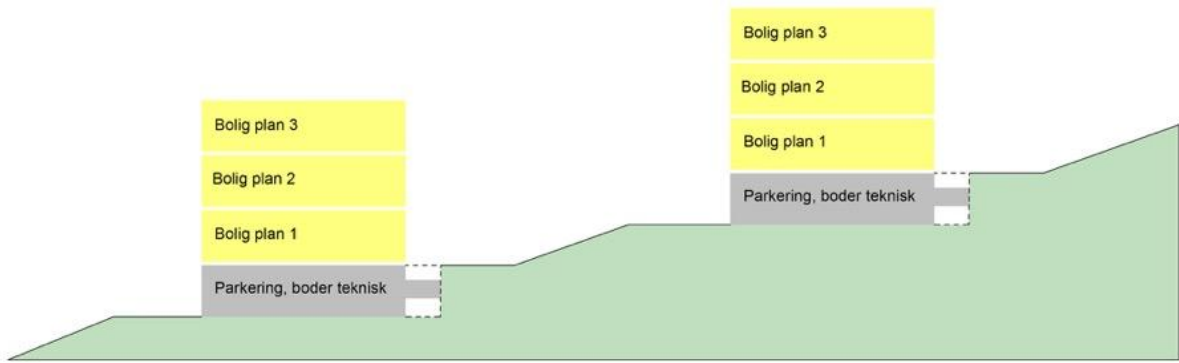
Type	Antall	Størrelser ca. BRA
2-roms	60	50-60m ²
3-roms	69	80-90m ²
4-roms	36	90-100m ²
Totalt	165	11 000m ² -12 600m ² *

* BRA-tallene er beregnet uten balkonger, parkering og utvendige boder.

Den nye bebyggelsen er innledningsvis planlagt bygget som modulbygg med underetasje på pæler med nødvendig areal for boder, adkomster og parkering plassert under bebyggelsen, bygget inn i terrenget. Det er også planlagt at nødvendige rørføringer og annen teknisk infrastruktur legges bak i underetasje eller så tett på bebyggelsen som mulig.

Terrengets beskaffenhet og innledende grunnundersøkelser gir grunnlag for en strategi for bebyggelsen hvor det etableres en helt eller delvis utgravet underetasje med overliggende plan på søyler. Det planlegges tre plan med boliger over taket på underetasjen. Arealet mellom boligplanene, på bakkeplan vurderes som potensielle mindre uteoppholdsarealer.





III. 3.2 Prinsipielt diagram over innledende organisering og oppbygging for ny bebyggelse og infrastruktur.

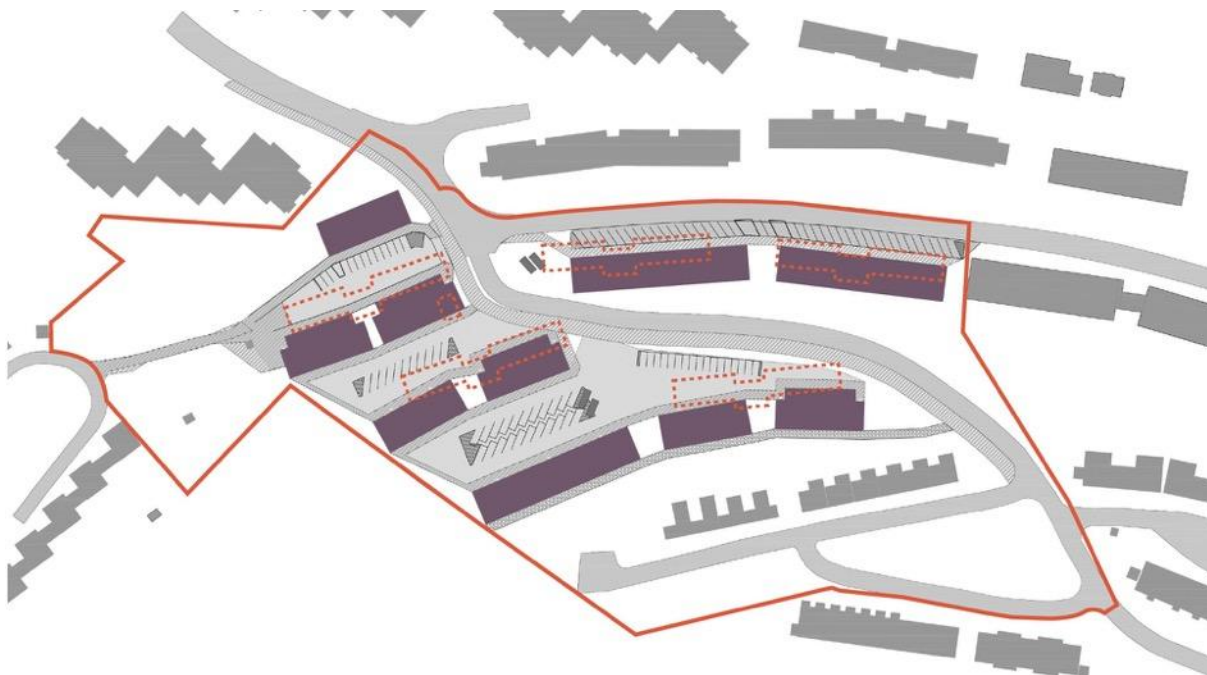
Det er i det innledende arbeidet ikke tatt stilling til takform. Uavhengig av endelig takform vil det i planens bestemmelser settes en høydebegrensning relatert til gesimshøyde med eventuell tilhørende høyere mønehøyde, ved skråtak eller pulttak. Takform og byggehøyder vil bli vurdert i videre planprosess og avklart i endelig forslag til delplan.



III. 3.3 Dagens bebyggelsesstruktur.



III. 3.4 Planlagt bebyggelsesstruktur



Ill. 3.5 Prinsipiell plan for ny bebyggelsesstruktur med dagens bygningsmasse stiplet.

3.3 Parkering og adkomster.

Parkeringsløsninger og -dekning vil følge normen i gjeldende arealplan. Behovet og kravet kan dekkes i en kombinasjon av parkeringsplasser på terreng og under bebyggelsen.

Sykkelparkering planlegges løst gjennom plassering i bod i kombinasjon bilparkering, arealer avsatt ved inngangspartier og i felles uteopphold mellom og inntil bebyggelsen.

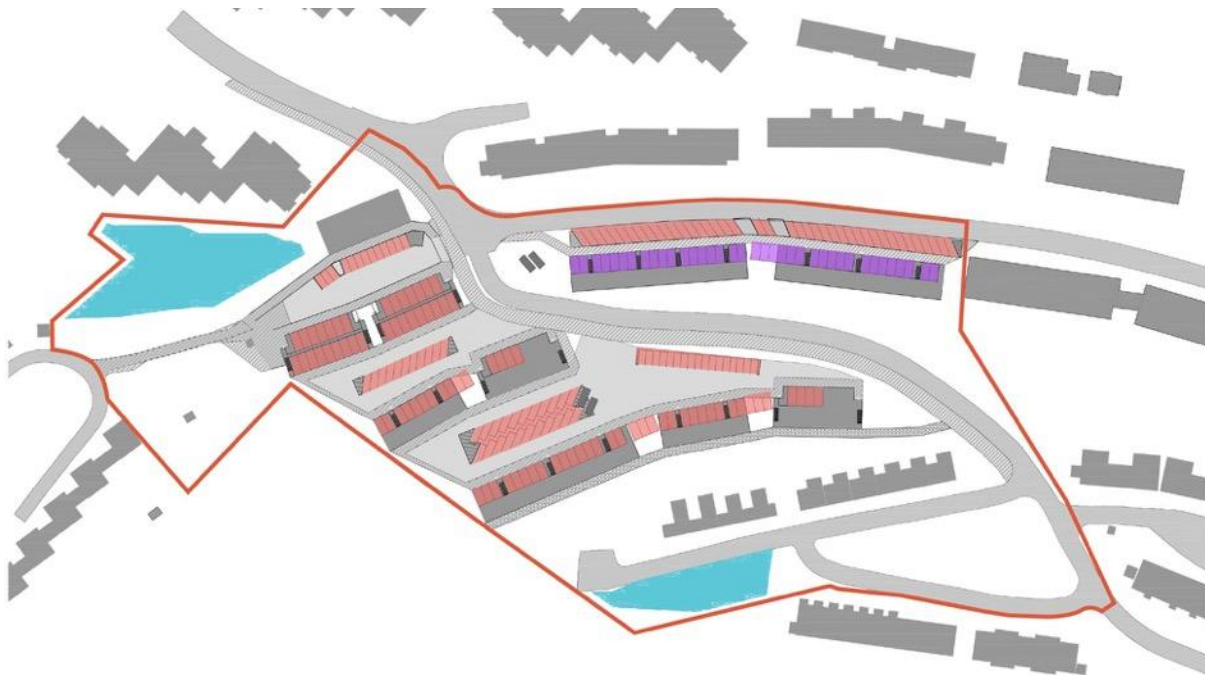
Det er planlagt avsatt og opparbeidet minst to arealer til scooterparkering med tilhørende areal/oppbevaring for nødvendig utstyr og drivstoffkanner.

Parkeringskrav etter p-normen i arealplanen for Longyearbyen.

Type bolig	Antall	P-krav bil	P-krav scooter	P-krav sykkel
2-roms	60	60 plasser	60 plasser	120 plasser
3-roms	69	69 plasser	69 plasser	138 plasser
4-roms	36	72 plasser	72 plasser	108 plasser
Totalt	165	201 plasser	201 plasser	366 plasser

I det innledende arbeidet har kravet til parkeringsdekning og mulig plassering av parkeringsarealene vært et viktig innledende premiss for både bebyggelsesstruktur og rammene for oppbygging av kommende bebyggelse. Innledende kapasitetsstudier viser at det vil være mulig å løse parkeringsplasser i tråd med normen fastlagt i Arealplanen. Illustrasjonen under viser en kapasitet på ca. 226 plasser for bil. Innledende skisser og vurderinger dokumenterer at parkeringskravene i arealplanen vil oppfylles. Det vil gjøres ytterligere vurderinger for særlig bebyggelsen i nord. Her vil endelig parkeringsløsning vurderes og avklares opp mot trafiksikkerhetssikkerhet for myke trafikanter langs vei 232.

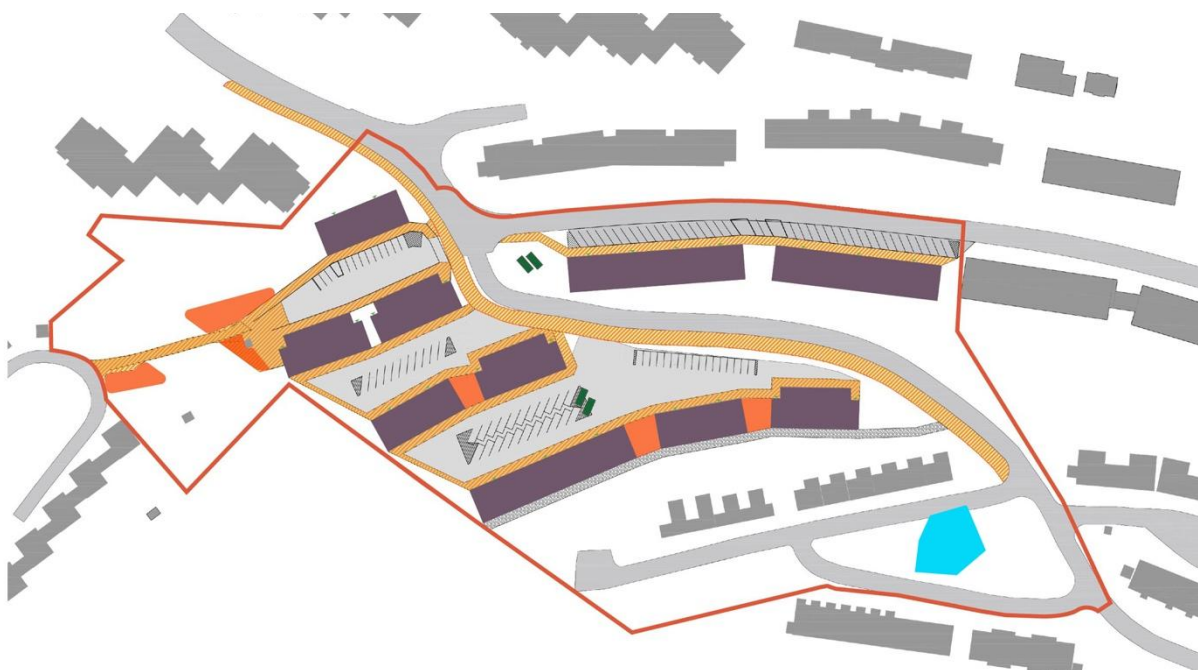




Ill. 4.6 Diagram som viser parkeringsløsninger for bil (226 plasser i rødt/lilla) og turkis areal for scooter (2400kvm)

3.4 Uteoppholdsareal og gangveier

Det er allerede etablert en lekeplass sør i planområdet, på toppen bak eksisterende rekkehus. Denne vil bli vurdert oppgradert. Det er vurdert to-tre nye arealer nord i planområdet for etablering av nye og supplerende lekeplasser. Det er videre vurdert at arealer mellom bebyggelsen vil fungere godt som mindre felles uteoppholdsarealer.



Ill. 4.7 Diagram som viser nye og etablerte arealer for lek og felles uteopphold

Det er avsatt ca. 700 kvm nye arealer (orange) til lekeplass og uteopphold. Dette kommer i tillegg til eksisterende lekeplass (blått) øverst i planområdet på ca. 300 kvm.



3.5 Renovasjon, overvann og teknisk infrastruktur

Diagrammene under viser innledende vurderinger på sentrale temaer som igjen gir et arealbehov og rammer for utforming endelig planforslag og påfølgende prosjektering.



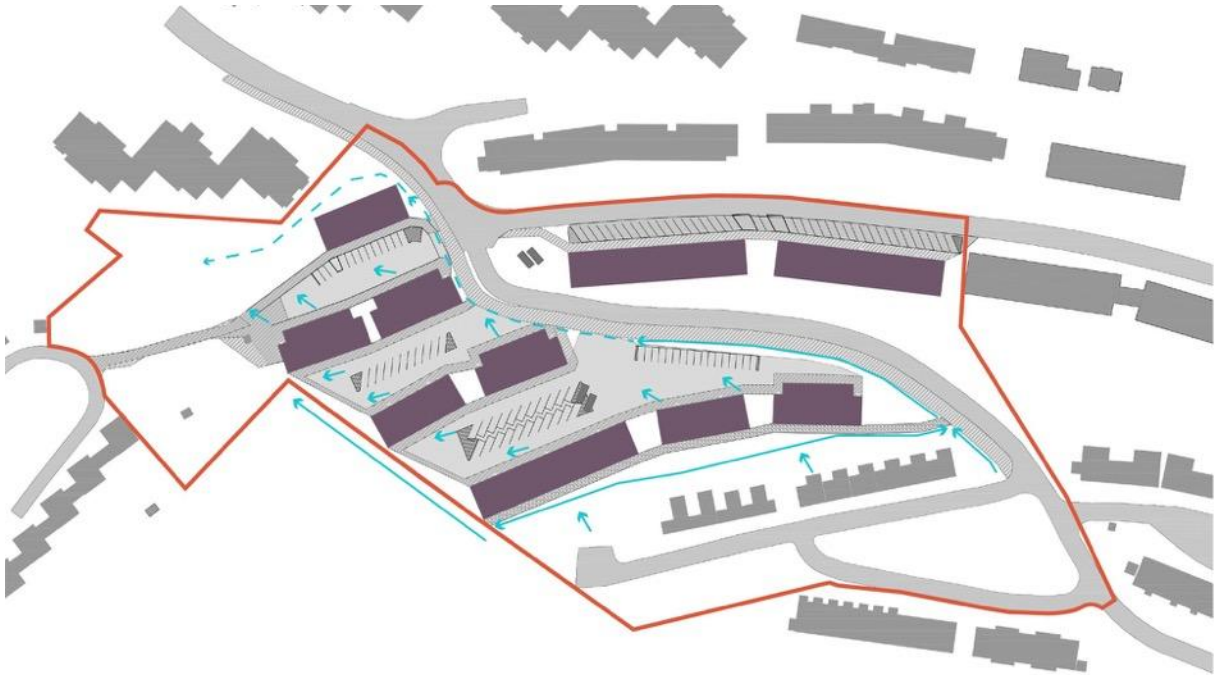
Ill. 4.8 Diagram som viser gangveier og trygg skolevei over taubanetraseen.

Det er innledningsvis planlagt opprettholdelse og utvidelse av dagens renovasjonsløsning i krysset på vei 232. Det også skissert inn muligheter for en supplerende lokalisering midt i planområdet med tilstrekkelig manøvrerings- og arbeidsareal for liten lastebil. Det er beregnet tilstrekkelig areal også for brann og utrykningskjøretøy inn til bebyggelse og inngangspartier.



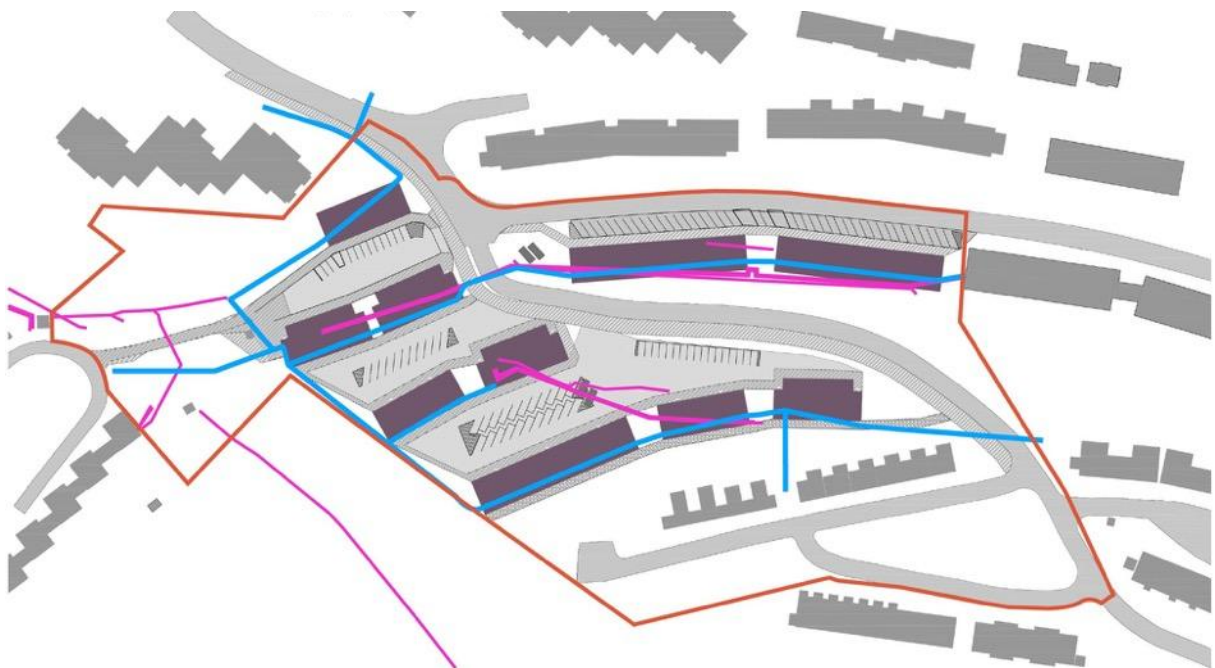
Ill. 4.9 Diagram som viser renovasjonspunkter i grønt og manøvreringsarealer med springkurver.

Det er gjort innledende vurderinger på overvannsløsninger og vannveier.



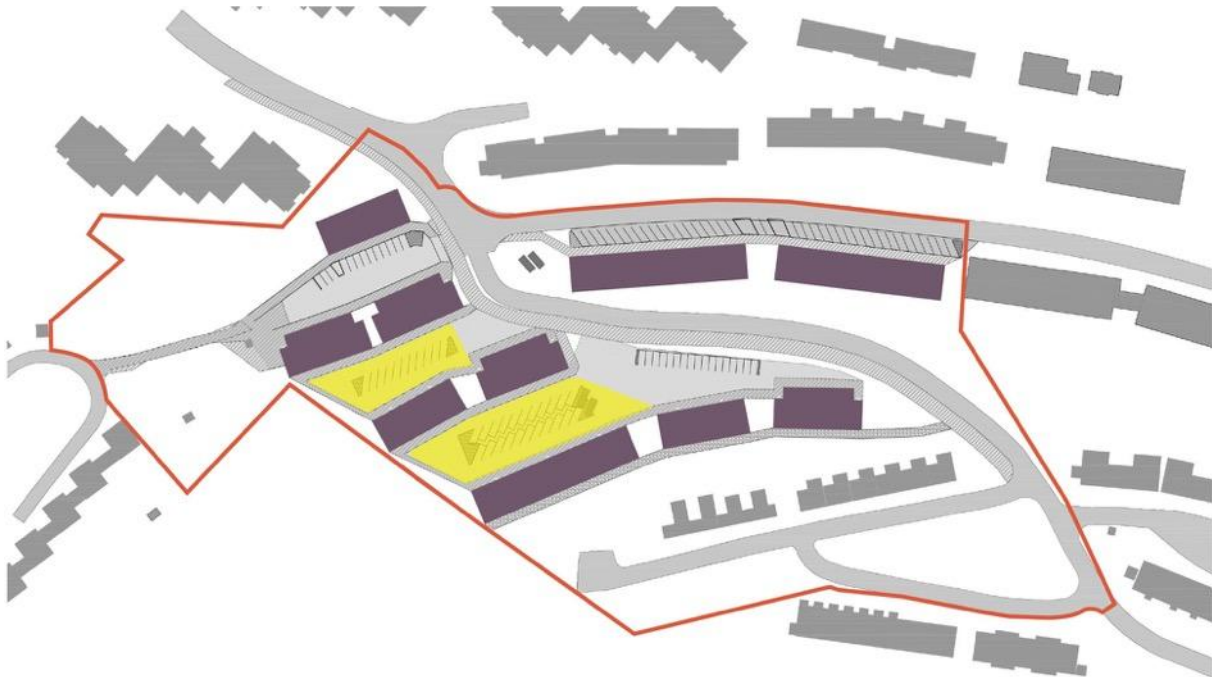
Ill. 4.10 Diagram som viser vannveier og håndtering av overvann.

Det har vært innledende dialog tilknyttet fjernvaneløsninger. Det er en intensjon om at både plassering og tilgang til infrastruktur løses som et premiss for endelig bebyggelsesstruktur. Infrastrukturen søkes lagt uten for mange kryssinger av hovedvei og i størst mulig grad tilknyttet bebyggelsen. Endelig løsning forventes løst i henhold til teknisk norm og i dialog med seksjon for VA i lokalstyret.



Ill. 4.11 Diagram som viser eksisterende rørgater i lilla og indikerte omlegginger og ny infrastruktur i blått.

Det er gjort vurderinger tilknyttet fremtidige riggområder for kommende byggeperiode. Det er derfor valgt ut områder hvor det uansett er vurdert nødvendig med inngrep i terreng og helning.

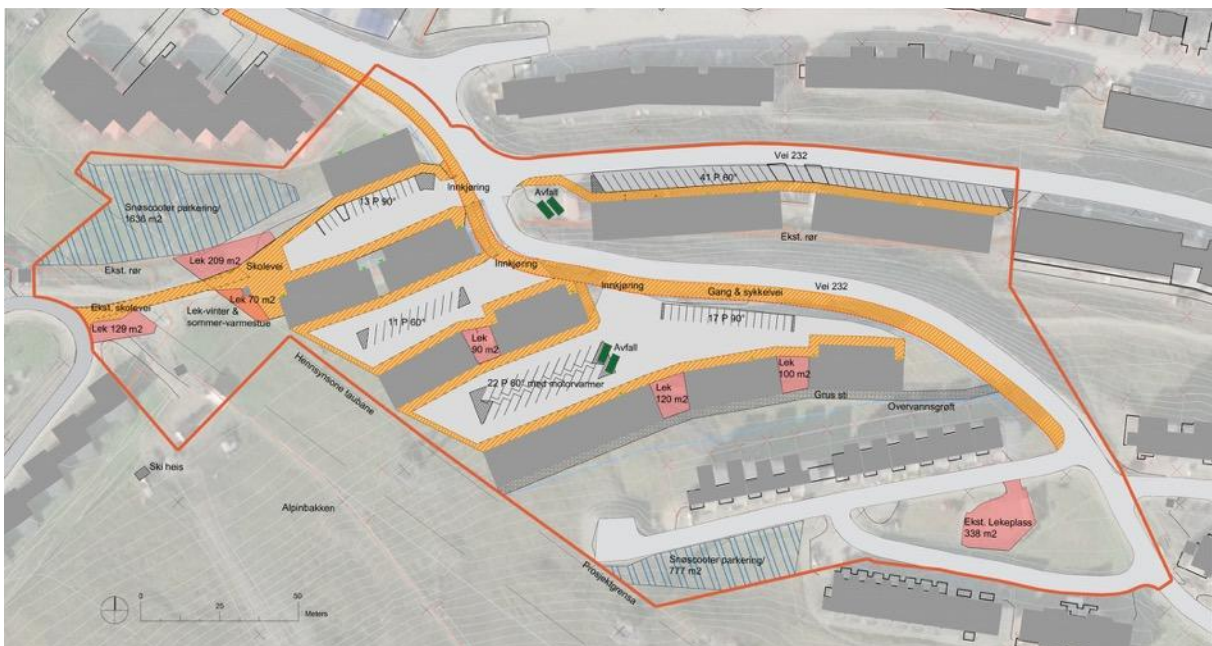


Ill. 4.12 Diagram hvor mulige riggområder er indikert med gult.

3.6 Utomhusplan og volumstudier

Overstående beskrevne rammer for videre prosjekt- og planutvikling forventes videreutviklet i dialog med Longyearbyen lokalstyre og tilhørende tekniske etater gjennom både innspill til planprogrammet og i konkrete avklaringer fram mot utarbeidelse av endelig planforslag med tilhørende illustrasjonsprosjekt.

Under vises en skisse til utomhus-/situasjonsplan samt volumstudier av planlagt bebyggelse.



Ill. 4.13 Utkast til situasjonsplan hvor innledende vurderinger er sammensatt.



Videre prosjekt- og planutviklingen vil følge den prinsipielle logikken beskrevet i avsnittene ovenfor. Når disse forholdene er på plass ferdigstilles det endelige prosjektet som igjen legges til grunn for plandokumentene til delplanforslaget.



III. 4.14 Volumstudier sett fra sør-øst



III. 4.15 Volumstudier sett fra sør.



4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Lokalisering

Planområdet ligger på høyden i Nedre Gruvedalen, nord-øst i Longyearbyen. Planområdet er avgrenset av taubanetraseen mot sør-vest og består ellers av et etablert boligområde mot nord. Planområdet inngår i et større område tilgrensende nyere og eldre boliger sammenkoblet av eksisterende adkomstveier.



III. 4.1 Planområdets plassering indikert med rød sirkel.



III. 4.2 Planens avgrensning i blått på ortofoto.

4.2 Grunnforhold og landskap

Det er gjort grunnundersøkelser i innledende fase av planarbeidet og påvist en avstand mellom 3-6 meter ned til fjell.

Planområdet består i hovedsak av flater som allerede er berørt av byggeri og aktivitet tilknyttet bebyggelsen gjennom årene. Planområdet er plassert i utkanten av byggesonen opp mot friområder, taubane og videre natur mot sør.



III. 4.3 Utsnitt fra Web-kamera, som viser planområdet i dag som bebyggelse øverst i byggesonen.

Planområdet ligger på nedre del av et større landskap som den dag i dag, foruten å være en hensynssone for taubanen. Tilstøtende hensynssonen og sørover ligger alpintrekket. Tilstøtende landskap til planområdet vil best kunne beskrives som en buffersone mot den uberørte naturen sørover.

4.3 Naturgrunnlag og mangfold

Planområdet er i sin helhet omfattet av boligbebyggelse, veier og ubebygde arealer mellom dem. Det er ingen områder som fremstår som uberørt og upåvirket av sin kontekst. I foreliggende kunnskapsgrunnlag (naturbase) er det registrert fire arter som enkeltstående funn. Det er ikke registrert mistanke om forurensing i grunnen (naturbase, NVE-atlas).

4.4 Trafikk og teknisk infrastruktur

Planområdet er i dag fullt utbygget med teknisk infrastruktur av differensiert kvalitet og alder. Det samme gjelder hovedveier og interne adkomster. Delplanen vil sikre oppgradering og etablering av nye anlegg med eventuelle justeringer.

4.5 Oppsummert

Planområdet er i dag fullt utbygget med eldre bebyggelse som er planlagt revet og erstattet med nye boliger. Dagens tekniske infrastruktur vil helt eller delvis erstattes eller oppgraderes. Det samme gjelder adkomster og veier. Det er i den innledende fasen ikke avdekket forhold i eksisterende situasjon som tilsier noe annet enn at overordnet plan for området kan realiseres og konkretiseres gjennom en delplan.



5. Lovgrunnlag

5.1 Lov om miljøvern på Svalbard (svalbardmiljøloven) med forskrifter

Delplanen skal utarbeides i henhold til sml. kapittel V og VI slik at det blir lagt til rette for samordning av de ulike interessene som knytter seg til arealdisponering og utforming av bebyggelsen i planområdene.

Planprosessen skal tilrettelegge for og sikre et kunnskapsbasert beslutningsgrunnlag.

5.2 Spesielt om forholdet til svalbardmiljøloven § 59

Tiltakshaveren skal få utarbeidet konsekvensutredning for virksomhet som trenger tillatelse etter loven her og som

- a) kan få mer enn ubetydelig virkning for naturmiljøet utenfor planområdene, eller
- b) kan få betydelig og langvarig virkning for miljø og samfunn i et planområde.

Planforslaget er vurdert til ikke å utløse kravet om særskilt konsekvensutredning da det viderefører dagens arealbruk og boligfunksjoner.

6. Gjeldende planer

6.1 Lokalsamfunnsplan 2022-2033, vedtatt i LS 27.09.2025

Lokalsamfunnsplan for Longyearbyen er en overordnet og langsiktig plan, og skal legges til grunn for all planlegging og aktivitet i lokalsamfunnet. Lokalsamfunnsplanen peker ut målene for Longyearbyen som samfunn og hvilke verdier som skal ligge til grunn for å klare dette. Planen inneholder overordna satsingsområder og strategier som er viktige for videreutviklingen av lokalsamfunnet og Longyearbyen Lokalstyre som organisasjon.

Planen peker på 6 prioriterte mål som skal være styrende for utviklingen av samfunnet i Longyearbyen. Målene er forankret i FNs bærekraftsmål og spesifisert konkret mot Longyearbyen. For delplanen er det særlig følgende mål, foruten Svalbardmeldingen, som er relevante og legges til grunn som overordnede føringer:

- Bærekraftige by og samfunn – gjennom utvikling av oppgradert boligområde.
- Handling mot klimaendringene – gjennom valgte arealbruk og valgte løsninger oppgraderinger og nybygg innenfor planområdet.
- Industri, innovasjon og infrastruktur – gjennom særlig valg av tekniske oppgraderinger og løsninger for infrastruktur.

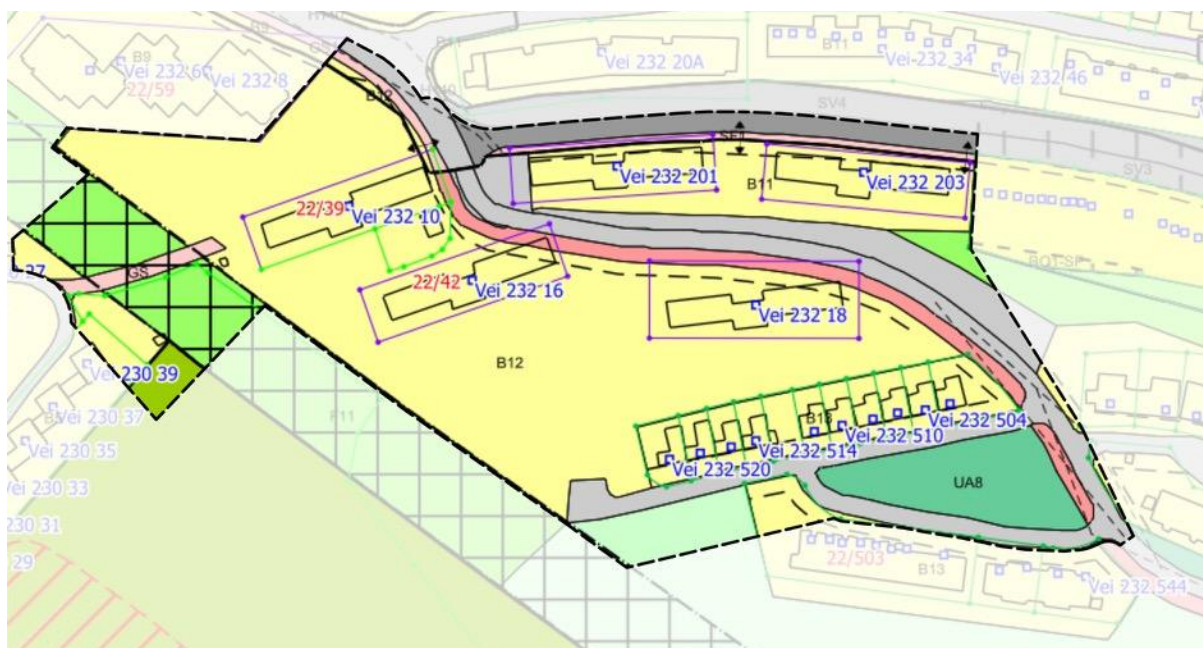


6.2 Arealplan for Longyearbyen planområde, vedtatt av LS 13.02.2017

Arealplanen er det viktigste overordnede planverket i Longyearbyen som sikrer prinsipielle løsninger for samferdsel, arealbruk samt rammeverket for oppfølgende delplaner.

6.2.1 Plankart

Planområdet er i arealplan for Longyearbyen avsatt til boligformål med tilhørende uteoppholdsarealer og samferdselsanlegg. Arealplanen sikrer etablering av gang-sykkelvei langs vei 232, der dette ikke er etablert tidligere samt gangvei over taubanetraseen, nord-vest i planområdet.



Ill. 6.1 Planens avgrensning på plankartet til Arealplan for Longyearbyen

6.2.2 Utfyllende bestemmelser

Det er i arealplanen gitt følgende utfyllende bestemmelser spesifikt for felt B12:

§ 6.11 Fremtidig bolig, felt B12 (Nedre Gruvedalen)

Innenfor felt B12 tillates det rivning av eksisterende bebyggelse og utbygging av nye familieboliger.

Før det kan gis tillatelse til tiltak eller virksomhet innenfor felt B12 må arealplanen detaljeres ytterligere gjennom utarbeidelse av delplan for deler av feltet eller hele feltet samlet.

Hensynet til registrerte naturverdier må redegjøres for og hensyntas i fremtidig utbygging. I delplanen skal det sikres gang- og sykkelvei gjennom området, som knytter vei 232 sammen med vei 230.

Det er i arealplanen sikret en rekke forhold for utbygging og krav utarbeidelse og innhold i delplaner gjennom planens utfyllende bestemmelser:

§ 2 Fellesbestemmelser tilknyttet plankrav før utbygging med særskilte krav til utredninger og dokumentasjon av funksjoner, kvaliteter og hensyn, inkludert parkeringsnorm og løsninger.



§ 3 Rekkefølgekrav og bestemmelser som sikrer opparbeiding av utearealer og offentlige trafikkarealer.

§4 Fellesbestemmelser tilknyttet utformingskrav og generelle bestemmelser for blant annet høyde og fundamentering.

6.2.3 Planbeskrivelsen

Planområdet, og i særdeleshet felt b12, er i planbeskrivelsen nevnt som eksisterende boligområde med stort behov for fornyelse. Bebyggelsen planlegges revet og erstattet. Det legges videre opp til en økt utnyttelse og økt fokus på større leiligheter, fremfor dagens bebyggelse med stort andel hybelleiligheter.

Arealplanen trekker også fram gangveien/tråkket mellom vei 232 og 230 som en viktig akse for myke trafikanter og barn/ungdom.

Det vises til avsnittene over hvor begge disse forholdene er adressert og lagt til grunn for rammer og planer i til det endelige planforslaget.

6.3 Tilgrensende delplaner og pågående delplanarbeid

Det er ikke registrert noen pågående planprosesser tilgrensende planområdet. Delplan 049 ble vedtatt i 2018 og representerer en relativt ny delplan, utarbeidet fra samme arealplan, og tilgrensende planområdet.



III. 6.2 Planens avgrensning i blått med delplan 049

7. Utredningsprogram

7.1 Utredningstema

Innledende vurderinger av planfaglige temaer og behovet for særskilte tematiske delutredninger følger av gjennomgangen under. Avklarte og utførte delutredninger vil følge planmaterialet som egne vedlegg samt oppsummeres og konkluderes i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens utfyllende bestemmelser.

Følgende temaer foreslås som utredningstemaer til delplan D65:

Alle temaer vurderes som relevante, men vil ha ulik relevans og dermed ulikt omfang i det ferdige planmaterialet. Det er vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning av tiltaket, men følgende temaer foreslås beskrevet og vurdert i delplanen som egne vedlagte delutredninger.

- Grunnundersøkelse – stabil byggegrunn og ras- flomfare
- Vann, avløp, fjernvarme og overvannshåndtering – overvannshåndtering lokalt og mot klimaendringer
- Samfunnssikkerhet og beredskap – gjennom ROS-analysen

7.2 Metodebeskrivelse og vekting

For hvert deltema skal det gis en kort beskrivelse av dagens situasjon, samt en vurdering av tiltakets virkninger for det aktuelle tema. Eventuelle avbøtende tiltak og konkrete valgte løsninger vil sikres gjennom utfyllende bestemmelser eller disponering i plankartet samt omtales i planbeskrivelsen.

7.3 Naturmiljø

7.3.1 Problemstilling:

Bestemmelsene i arealplanen forutsetter en oppfølgende registrering og vurdering av kjente naturverdier innenfor planområdet. Planområdet er i dag delvis utbygget og avsatt til boligbebyggelse med tilhørende trafikkarealer i overordnet planverk.

7.3.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

NINA-rapport 252: Biologisk mangfold – temarapport som grunnlag for arealplan Longyearbyen planområde (2007).

Naturverdiene i nærområdet rundt Longyearbyen planområde, Norsk Polarinstitutt (2015).

Helhetlig kartlegging av fremmede karplanter i Longyearbyområdet, Ecofact rapport 536 (2016).

Naturbase, Miljødirektoratets kart-og kunnskapsdatabase.

7.3.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Det vil bli utarbeidet en oppdatert rapport og kartlegging av naturmangfold og naturmiljø basert på foreliggende kunnskapsgrunnlag.



7.3.4 Dokumentasjon:

Forholdene og sammenfattet beskrivelse vil bli omtalt i planbeskrivelsen og behandlet i ROS-analysen.

7.4 Landskap

7.4.1 Problemstilling:

Hensikten med planarbeidet er riving av stor del av eksisterende bebyggelse med påfølgende oppføring av ny boligbebyggelse. Det vil legges til grunn en fortetning i forhold til dagens situasjon med påfølgende behov for økte byggehøyder og tettere bebyggelsesstruktur.

7.4.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

Gjeldende arealplan samt tilgrensende delplaner.

7.4.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Det vil bli utarbeidet skisser og illustrasjonsprosjekt for planlagt ny bebyggelse. Materialet vil legges til grunn for analyser og dokumentasjon av konsekvenser av utbygget nytt planområde i planbeskrivelsen.

7.4.4 Dokumentasjon:

Situasjonsplan, utomhusplan og illustrasjonsprosjekt vil følge som dokumentasjon i det komplette planmaterialet. Følgende forhold vil vektlegges gjennom tegning, diagrammer, fotomontasjer, 3D-studier og tekst:

Fjernvirkning, byggehøyde, bebyggelsesstruktur og sambruk mellom anlegg for infrastruktur og uteoppholdsarealer- Listen er ikke uttømmende, men det legges et hovedprinsipp til grunn som skal sikre at ny bebyggelse og omgivelser opprettholder og utvikler dagens kvaliteter i en fortettet situasjon, med ny oppgardert teknisk infrastruktur.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

7.5.1 Problemstilling:

Planområdet er direkte tilgrensende hensynssone 770_2 i Arealplanen. Det er gitt klare føringer og bestemmelser for kulturminner tilstøtende og innenfor planområdet.

7.5.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

Askeladden

Prioriterte kulturminner og kulturmiljøer på Svalbard 2013-2023, versjon 1.1

Tekniske og industrielle kulturminner i Longyearbyen med omegn. Verneverdi og forvaltning, Sysselmannen 2010.

7.5.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Det vurderes som tilstrekkelig å benytte foreliggende kunnskapsgrunnlag, avsatt hensynssone med påfølgende utfyllende bestemmelser i Arealplanen.



7.5.4 Dokumentasjon:

Omtale i planbeskrivelsen samt videreføring av hensynssone med utfyllende bestemmelser i komplett planmateriale.

7.6 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det vil bli utarbeidet ROS-analyse i henhold til LL sin mal. Dette gjøres tidlig i planarbeidet og gir grunnlag for valg av løsninger i delplanen og delplanens særskilte tematiske delutredninger.

Følgende tema forventes å kunne gi føringer for arbeidet med delplanen:

- Flom og erosjon
- Trafikkavvikling og forholdet til myke trafikanter/ulykker
- Byggegrunn – permafrost og overvann
- Brann og uttryknings-nyttekjøretøy

7.7 Byggegrunn og naturfare

7.7.1 Problemstilling:

Ny bebyggelse skal plasseres i hellende terreng med relativt lav dybde til fjell. Det er videre planer om parkeringsarealer under bebyggelsen. Oppsummert vil planlagt bebyggelse og utvikling av planområdet fordre avklarte løsninger basert på kvalitetssikret kunnskapsgrunnlag allerede i delplanen.

7.7.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

Skredfarekartlegging i utvalgte områder på Svalbard, Multiconsult 2016.

Flom- og erosjonssikringstiltak Longyareelva, NVE 2016.

NVEs skredfaresoner 2022-2023

7.7.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Det er i forkant av planprosessen utført grunnundersøkelser. Kunnskapen i denne vil videre benyttes til innledende vurdering av fundamenteringsløsninger. Disse vurderingene vil igjen legges til grunn for kunnskapsgrunnlag for overvannshåndtering, frost og teleproblematikk i grunnen og overordnet utomhusplan. Det er i utført grunnundersøkelse avdekket gode og stabile grunnforhold med avstander fra 3-6 meter til grunnfjell.

7.7.4 Dokumentasjon:

Egen delutredning som del av planmaterialet med oppfølgende behandling i planbeskrivelse og eventuelle utfyllende bestemmelser.



7.8 Forhold til nærmiljø, samt eksisterende og planlagt bebyggelse

7.8.1 Problemstilling:

Organisering av ny bebyggelse, opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer samt nye adkomster til internveger og parkeringsløsninger for ny bebyggelse, vurderes alle som sentrale forhold i det kommende planforslaget.

7.8.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

Foruten erfaringer fra dagens bruk og foreliggende løsninger, ligger arealplanens utfyllende bestemmelser som retningslinjer for utarbeidelse av delplanen.

7.8.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Nødvendige tematiske utredninger, utarbeidelse av illustrasjonsprosjekt med tilhørende utomhusplan, sol-skyggeanalyser og vindanalyser mm, vil utarbeides som del av planmaterialet. Boligsammensetning i ny bebyggelse vil bli redegjort for og dokumentert i planbeskrivelsen.

7.8.4 Dokumentasjon:

Konsekvenser av planforslaget, analyser av innhentet og foreliggende kunnskapsgrunnlag vil legges til grunn for omtale og utredning i planbeskrivelsen samt tilhørende relevante plandokumenter.

7.9 Klima, miljø og bærekraft

7.9.1 Problemstilling:

Den økte bevisstheten knyttet til klima, miljø og bærekraft vil følge som sentral overordnet tematikk i planforslaget. Dette er forhold som har ekstra høy prioritet og relevans på Svalbard. Planområdet er allerede bebygget, slik at det innledningsvis vurderes som både nødvendig og bærekraftig med utskifting av eldre bebyggelse og at ny utvikling bør skje gjennom arealeffektiv fortetting med fokus på økt bokvalitet og energieffektivitet byggeri.

7.9.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

FNs bærekraftsmål

Lokalsamfunnsplan 2022-2033

Temaplan for klima, miljø og energi 2024-2030

Svalbardmeldingen av 31.05.2024

7.9.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Tematikken vil være sentral i utarbeidelse og vurderinger av planforslaget. Energiløsninger, landskapsutforming, overvannshåndtering vurderes som svært relevante vurderingstemaer

Planforslaget vil inneholde en samlet vurdering av planforslagets forholdsmessighet til det kjente kunnskapsgrunnlaget og relevansen til de overordnede føringene for Svalbard.



7.9.4 Dokumentasjon:

Planforslaget vil reflektere tematikken på overordnet nivå og sikres på byggeteknisk og nærmiljønivå. Premissene vil være en overordnet vurdering av behovet for erstatningsboliger lokalisert på trygg grunn strukturert arealeffektivt i en kombinasjon med lokale løsninger med hovedfokus på bokvalitet og energieffektive løsninger og vurderinger om passivhus.

7.10 Barn og unges interesser

7.10.1 Problemstilling:

En etablering av nye boliger skal også sikre kvalitet på uteoppholdsarealer og i særlig grad lekeplasser og oppholdssoner for barn og unge. Ytterligere viktige forhold er trafiksikkerhet og forbindelser til skole, fritids- og rekreasjonsarealer. Alpinanlegget tilgrensende planområdet er en viktig funksjon og vil trekkes inn som viktig kontekst i arbeidet med delplanen.

7.10.2 Kjent kunnskapsgrunnlag

Bestemmelser og retningslinjer i arealplanen

7.10.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Erfaringer og analyse/registrering av dagens bruk, kvaliteter og eventuelle mangler i dagens situasjon. Komparative analyser av relevante og nylig vedtatte planer vil belyse tematikken. Forholdene vil være sentrale forhold tilknyttet mobilitets- og trafikkanalyser/løsninger, utarbeidelse av utomhusplan samt strukturen og forholdet mellom det bygde ubebygde terrenget innenfor planområdet.

Det er også behov for en utvidet medvirkningsprosess tilknyttet tematikken.

7.10.4 Dokumentasjon:

Illustrasjonsprosjekt, deler av faglige delutredninger og utomhusplanen er alle beskrivende plandokumenter som igjen vil forankres i plankart og/eller utfyllende bestemmelser samt beskrives i planbeskrivelsen.

7.11 Adkomst, trafikk og transport

7.11.1 Problemstilling:

Planforslaget vil medføre et behov oppgradering av tverrprofilen til vei 232, dette i tråd med areal avsatt i arealplanen. Videre vil økt antall krysningspunkter fra byggeområdet over trafikkareal for myke trafikanter være et viktig planfaglig tema. Parkeringsdekning og løsninger for denne vil også være aktuelt utredningstema og sikres i delplanens utfyllende bestemmelser.

Tematikken vil også omhandle vurderinger tilknyttet selve anleggsperioden, hvor plassering av rigg, adkomst, støy- og støvforhold vil være sentrale forhold.

7.11.2 Kjent kunnskapsgrunnlag:

Arealplan for Longyearbyen planområde, vedtatt av lokalstyret 13.2.2017.

Temaplan ferdsel og opplevelser, Agraff 2017.

Hovedplan vei 2015-2022



7.11.3 Behov for nytt kunnskapsgrunnlag:

Trafikkvurderinger og parkeringsbehov/krav samt overordnede vegtegninger vil utarbeides som del av planprosessen og planmaterialet.

7.11.4 Dokumentasjon:

Trafikkvurderinger og tekniske overordnede vegtegninger vil legges til grunn for plankart, utomhusplan og omtales i planbeskrivelsen. Det legges videre til grunn at dette igjen sikres gjennom utfyllende bestemmelser og krav til teknisk plan ved byggesak.

Anleggsperioden vil beskrives og nødvendige forhold vil ved behov kunne sikres i selve plankartet og vil uansett sikres som særskilte krav og dokumentasjonskrav i de utfyllende bestemmelsene.

8. Planprosess

8.1 Medvirkning og informasjon

Medvirkning følger av sml. § 50. Berørte parter, interessegrupper og offentlige sektormyndigheter varsles ved planoppstart og involveres gjennom høring av planforslaget. Det gjennomføres informasjonsmøter i prosessen etter behov.

Det er innledningsvis planlagt et møte med ungdomsrådet tilknyttet barn og unges interesser.

8.2 Medvirkning, oppstartsvarsel og høring planprogram

Oppstart av reguleringsarbeid og høring av planprogram ble varslet per brev, kunngjort i Svalbardposten og lagt ut på Lokalstyrets hjemmeside den 21.11.2024. Merknadsfristen ble satt til 16.02.2026. 8 merknader kom inn innen fristens utløp. Alle innkomne merknader er behandlet i fastsatt planprogram og sammenfattet under.

Forslagsstillers merknadsbehandling

Oppstart av reguleringsarbeid og høring av planprogram ble varslet per brev, kunngjort i Svalbardposten og lagt ut på Lokalstyrets hjemmeside den 21.11.2024. Merknadsfristen ble satt til 16.02.2026. 8 merknader kom inn innen fristens utløp. Alle innkomne merknader er behandlet i planforslaget, og sammenfattet i fastsatt planprogram/endelig planbeskrivelse.

Nr.	Merknadsstiller	Dato
1	Preben Rasmussen	20.01.2026
2	Avinor	03.02.2026
3	Ola Forstervoll	03.02.2026



4	Jason Roberts	04.02.2026
5	Nærings- og fiskeridepartementet	06.02.2026
6	Norsk Polarinstitut	09.02.2026
7	LPO arkitektur & design	17.02.2026
8	Sysseimesteren på Svalbard	17.02.2026

1	Preben Rasmussen	20.01.2026
<p>Merknadsstiller viser til at:</p> <p>Merknadsstiller stiller en rekke overordnede spørsmål tilknyttet Svalbardmeldingen, konkretisert til boligtildeling, midlertidige boliger under riving og nybygging samt rettigheter for boligtildeling i alle yrkesgrupper. Sitat oppsummering merknad:</p> <p><i>«Jeg ber derfor om en samlet redegjørelse for hvordan delplan D65 er forenlig med Svalbardmeldingens føringer om familiesamfunn og turisme, hvordan boligdisponering, leiepriser, målgrupper og likebehandling er vurdert, og hvordan planen samlet sett bidrar til å forebygge boligmangel for både private og offentlige ansatte.»</i></p> <p>Merknaden er også stilt direkte til Sysseimester og Departementet i tillegg til plankonsulent og Lokalstyret. Både Sysseimester og Nærings- og fiskeridepartementet har svart opp merknadsstiller umiddelbart. Svarene er vedlagt merknadsbehandlingen som utfyllende bakgrunnsinformasjon.</p> <p>Forslagstillers kommentar:</p> <p>Planforslaget i seg selv vil ikke kunne sikre eller svare ut de forholdene som tas opp i merknaden. Planforslaget og planprogrammet er utformet som rammer for å sikre oppgraderte boliger i Nedre Gruvedalen, dette i tråd med Svalbardmeldingen men primært i tråd med overordnede føringer og planer for Longyearbyen fastsatt av Lokalstyret.</p> <p>De problemstillingene merknadsstiller fokuser sin merknad på er forhold som i det store og det hele bør rettes til overordnede planer/myndigheter på lokalt og nasjonalt nivå.</p>		
2	Avinor	03.02.2026
<p>Merknadsstiller viser til at:</p> <p>Avinor har en rekke anmodninger om tematiske bestemmelser og vurderinger som skal inngå i det endelige planmaterialet. Herunder, «birdstrik», belyningsplan under byggearbeid, radiotekniske vurderinger og hinderlys på kraner.</p> <p>Avinor ønsker innledningsvis følgende tematikk reflektert og ordlyd sikret i planens utfyllende bestemmelser:</p>		



Krav til hinderlys på kraner

Kraner skal være utstyrt med faste røde hinderlys i henhold til gjeldende regelverk av hensyn til helikoptertrafikken over Longyearbyen. Eventuell kran som overstiger 30 meter over bakken og er oppstilt i mer enn 4 uker, skal tiltakshaver rapportere inn til NRL (nasjonalt register over luftfartshindre) hos Kartverket minst 30 dager før oppstilling.

Krav til radiotekniske vurderinger

Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg og bruk av kraner innenfor planområdet, skal tiltakshaver avklare med Avinor om det må gjøres radioteknisk vurdering. Dersom radioteknisk vurdering er nødvendig, må den innhentes av tiltakshaver og godkjennes av Avinor.

Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Svalbard lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

Forebyggende tiltak mot birdstrike ved Svalbard lufthavn

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjøre ROS-analyse med hensyn til faren for birdstrike ved planforslaget. ROS-analysen skal i tillegg omhandle den samlede virkningen og belastningen av alle nye og iverksatte planer samt eksisterende arealbruk og hvilken betydning de har for flysikkerheten. ROS-analysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak og oversendes Avinor (post@avinor.no) for vurdering og godkjenning. Det stilles krav om lukket avfallshåndtering.

Avinor stiller krav om at tak og bygningskonstruksjoner utformes og driftes på en slik måte at det blir lite attraktivt for fugler å hekke der.

Forslagstillers kommentar:

Forslagstiller tar merknaden til etretning og vil i løpet av planprosessen ha vurdert og utredet samt ført dialog med Avinor om uklarheter, slik at alle forhold vil være avklart og behandlet i endelig planforslag.

Krav til hinderlys:

Foreslått ordlyd vil medtas i utfyllende bestemmelser.

Krav til radiotekniske vurderinger:

Det legges til grunn en innledende vurdering om at realisering av planen eller selve plantiltaket etter ferdigstilling ikke vil utløse krav til radioteknisk vurdering. Dette påregnes avklart i løpet av planprosessen med påfølgende vurdering av relevans for utfyllende bestemmelser.

Farlig eller villedende belysning

Foreslått ordlyd vil medtas i utfyllende bestemmelser, men det vil vurderes og avklares om dette i stor grad kun vil gjelde for anleggsperioden og dermed som del av anleggsplan.



Birdstrike

Risikoen og eventuelle konkrete avbøtende tiltak utover krav til lukket avfallshåndtering vil utredes som del av ROS-analysen og planbeskrivelsen med påfølgende sikring i utfyllende bestemmelser.

3 Ola Forstervoll

03.02.2026

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller stiller seg kritisk til innledende forslag og skissert plassering av lekeplasser innenfor planområdet. Dette grunnet en bekymring for trafikksikkerhet da barn vil måtte krysse veien.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til orientering. Endelig plassering av lekeplasser og konkrete trafikksikkerhetstiltak vil avklares i endelig planforslag. Det bemerkes dog at majoriteten av boligene ligger på samme side av veien som de foreslåtte lekeplassene. Boligene i vei 232 201 og 203 vil også ha tilgang til og mest sannsynlig benytte seg av «isbjørn-lekeplassen» rett vest for boligene. Denne lekeplassen er tilgjengelige uten kryssing av veien. Det er derfor vurdert at det ikke er hensiktsmessig eller nødvendig med en ytterligere lekeplass på den siden av veien.

4 Jason Roberts

04.02.2026

Merknadsstiller viser til at:

Kommentarer til planforslag for delplan 65

Meld. St. 26 (2023–2024) Melding:

- Fastholde føringen om at den samlede bolig-massen ikke skal vokse utover nivået fra før skredene i 2015 og 2017.

Dette sier ganske enkelt at den YTRE totalstørrelsen ikke skal økes.

Lykke til 😊.

Best Regards, *Jason*.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar merknadene til orientering og har en annen tolkning enn merknadsstiller. Svalbarmeldingen sier tvert om at det er antallet boliger som skal opprettholdes og at nye boliger skal tilpasses familier.



5	Nærings- og fiskeridepartementet	06.02.2026
<p>Merknadsstiller viser til at:</p> <p>Departementet har ingen særskilte kommentarer til planforslaget og stiller seg til rådighet for videre dialog i plan- og kommende byggesaksprosess på relevante forhold og ansvarsområder som omhandler dem.</p> <p>Forslagsstiller kommentar:</p> <p>Forslagstiller tar merknaden til etterretning.</p>		
6	Norsk Polarinstitutt	09.02.2026
<p>Merknadsstiller viser til at:</p> <p>Merknadsstiller er positiv til planprosessen og rammene beskrevet i planprogrammet. Polarinstituttet viser til og minner om kunnskapsgrunnlag og viktige analyser tilknyttet vurdering av naturmangfold og kommende vurdering av planforslagets virkning på landskapet og naturgrunnlaget lokalt.</p> <p>Forslagsstiller kommentar:</p> <p>Forslagstiller tar merknadene til etterretning og viser til planprogrammet hvor tematikken, Polarinstituttet viser til, vil bli gjenstand for behandling gjennom planprosessen og legges til grunn for endelig planforslag.</p>		
7	LPO arkitektur & design	17.02.2026
<p>Merknadsstiller viser til at:</p> <p>LPO kommenter særskilt tematikken parkering og gjeldende parkeringsnorm i arealplanen for Longyearbyen og henviser til generelle nasjonale føringer om å tilrettelegge for redusert bilbruk.</p> <p>Redusert antall parkeringsplasser er anerkjente tiltak for å oppnå slik mål. LPO oppfordrer til at delplanen skal følge opp dette ved å legge opp til en lavere p-dekning enn normen i arealplanen. Dette for også å kunne stå friere i arealdisponeringen og struktureringen av de ubebygde arealene innenfor planområdet, med påfølgende økt kvalitet på felles og private uteoppholdsarealer.</p> <p>Forslagsstiller kommentar:</p> <p>Forslagstiller tar merknad til orientering og er langt på vei enig med LPO. Innledende planinitiativ fra forslagstiller har introdusert problematikken. Påfølgende skissering av bebyggelsesstruktur har langt på vei bekreftet i de antagelsene LPO fremhever i sin merknad. Parkeringsnormen, slik den foreligger og forslagstiller eksplisitt har fått som krav til planforslaget i oppstartsmøtet vil beslaglegge mye areal, ikke bare under bebyggelsen, men også som overflateparkering. Forslagstiller forfølger gjerne problemstillingen i det videre planarbeidet. Det vurderes dog som lite formålstjenlig å redusere antall boliger innenfor planområdet, da introdusert tetthet og utnyttelse vurderes om både bærekraftig og fornuftig sett i det større bildet, hvor det ikke er ønskelig å ta i bruk nytt og tidligere uberørt landskap til boligformål.</p>		



Oppsummert vurderes problemstillingen et forhold hvor endelig avgjørelse på eventuelle avvik fra parkeringsnormen i arealplanen hos Lokalstyret.

8 **Sysselmesteren på Svalbard**

17.02.2026

Merknadsstiller viser til at:

Sysselmesteren er i det store og det hele tilfreds med planprogrammet og den beskrevne kommende planprosessen. Sysselmesteren har ingen kommentar til innledende prosjektbeskrivelse eller beskrevne deltemaer, utover en påminnelse om tiltakshavers plikt omhandlende mulig forurensing i grunnen. Sysselmesteren henviser i Svalbardloven § 2.2, tilknyttet dette forholdet. Sysselmesteren henviser også til kulturminner og anmoder om at eventuelle avvik fra hensynssonen i overordnet arealplan avklares med Riksantikvaren.

Sysselmesteren anmoder og legger som premiss for ikke å fremme innsigelse til endelig planforslag at Svalbardmeldingen følges opp med et boligregnskap. Kravet til denne føringen ligger i følgende formulering i nevnte melding:

«Boligmassen i Longyearbyen skal ikke vokse utover nivået før skredene i 2015 og 2017. For å kunne gjennomføre nødvendig rehabilitering av boligmassen, vil det imidlertid være behov for at boligforvalterne har noe overkapasitet.»

Med bakgrunn i det ovennevnte varsler Sysselmesteren innsigelse til planen dersom planen ikke tilstrekkelig hensyntar kravene i svalbardmeldingen om at boligmassen ikke skal vokse ut over nivåene før skredene i 2015 og 2017.

Forslagsstillers kommentar:

Forurenset grunn:

Forslagstiller tar merknaden til etterretning og vil følge opp tematikken gjennom det videre planarbeidet og særlig ved kommende byggesak. Det er innledningsvis vurdert, basert på tidligere og nåværende aktivitet vurdert dithen at det ikke foreligger risiko for forurenset grunn.

Kulturminner

Forslagstiller tar merknaden til orientering og legger til grunn at planforslaget ikke vil avvike fra bestemmelser og retningslinjer tilknyttet hensynssone for kulturmiljø i arealplanen.

Boligmasse og boligregnskap

Forslagstiller tar merknaden til etterretning og vurderer kravet om boligregnskap som et forhold det er helt nødvendig at avklares innledningsvis i den videre planprosessen. Det legges til grunn at tematikken reflekteres i behandlingen av planprogrammet fram mot politisk fastsettelse og at forholdet er tilstrekkelig avklart før ferdigstillelse av komplett planforslag og politisk førstegangsbehandling med påfølgende høring og offentlig ettersyn.

Forslagstiller har sammenfattet et eget tilsvarende til tematikken, gjengitt i sin helhet under. Det er videre også tatt initiativ til en dialog med departementet, slik at målet om avklaring og håndtering



av tematikken før planforslaget underlegges saksbehandling og påfølgende offentlig ettersyn, gis tilstrekkelig oppmerksomhet og oppnås.

Store Norske Boliger AS (heretter SNB) viser til Sysselmesterens uttalelse datert 17.02.2026 til varsel om oppstart av delplanarbeid og høring av planprogram for delplan 065 Nedre Gruvedalen i Longyearbyen arealplan. Vi takker for innspillet og registrerer den positive holdningen til fortetting og heving av boligstandarden, som støtter målsettingen om et robust familiesamfunn slik det er beskrevet i Svalbardmeldingen.

SNB vil innledningsvis presisere at selskapets bolig- og utviklingsarbeid på Svalbard styres av føringene i Svalbardmeldingen og Statens boligmelding. Store Norskes konseptvalgsutredning (KVU) for boligforvaltningen er ferdigstilt med utgangspunkt i disse føringene, og det pågående planarbeidet er utformet i tråd med KVUens premisser og anbefalinger.

Vi har forståelse for Sysselmesterens varsel om innsigelse dersom planarbeidet ikke tilstrekkelig ivaretar føringen om at boligmassen i Longyearbyen ikke skal vokse utover nivået før skredhendelsene i 2015 og 2017. For å bidra til en helhetlig og etterprøvbar håndtering av dette, har Store Norske etablert og vedlikeholder et eget boligregnskap som innspill til Longyearbyen lokalstyres (LL) arbeid med et samlet boligregnskap for Longyearbyen.

SNB viser til sitt «nullregnskap» for egne boliger, der intensjonen er at antall enheter i Store Norskes portefølje ikke skal øke som følge av planforslaget, sammenliknet med nivået før skredhendelsene og påfølgende sikringsarbeider, når delplanen er realisert. Boliger som Store Norske har kjøpt i det åpne markedet i ettertid holdes utenfor regnskapet. Unntaket er de 12 erstatningsboligene etter skredene som Store Norske Boliger AS kjøpte fra LNS i 2019 (Vei 505-23 – 12 enheter), som inngår i «nullregnskapet».

Videre bemerkes at Statsbygg (etter formell overtakelse av boliger fra LL) eier bygget i Vei 232-16 (19 enheter). Før endelig boligregnskap fastsettes og forankres i planarbeidet, legges det opp til at Statsbygg kan vurdere om enkelte enheter i egen portefølje med utgått teknisk standard skal inngå som del av «nullregnskapet», slik at eventuell erstatning innenfor planområdet kan balanseres mot sanering/utfasing andre steder.

Store Norske er velvillig innstilt på å finne løsninger som kan formaliseres og forankres, herunder å dokumentere og avklare boligregnskapet for delplanen opp mot LL, og avklare hvordan eventuelle saneringstiltak som regnskapet forutsetter kan beskrives og sikres på en tydelig og etterprøvbar måte. Store Norske mener det er viktig at staten samlet har en helhetlig kontroll, og som dette prosjektet er en del av og understøtter.

For samfunnsomstillingen er det samtidig viktig at planarbeidet gir rom for en nødvendig midlertidig overkapasitet i en overgangsperiode, slik at boligmassen kan rehabiliteres og erstattes trinnvis. En slik midlertidig overkapasitet bør formaliseres i planarbeidet (for eksempel gjennom planbestemmelser og/eller rekkefølgekrav), slik at «boligkabalene» kan videreføres med tilstrekkelig handlingsrom også for de neste byggetrinnene Store Norske og Statsbygg skal gjennomføre.

På denne bakgrunn anbefaler Store Norske om at planprosessen kan fortsette parallelt, mens avklaringer knyttet til boligregnskapet, inkludert eventuelle saneringsforpliktelser og nødvendig forankring mot relevante aktører, utredes og fastlegges. Dette vil sikre fremdrift i planarbeidet, samtidig som føringene i Svalbardmeldingen ivaretas på en robust og etterprøvbar måte.



8.3 Framdriftsplan

Prosess og planarbeid	2026								
	jan	feb	mars	april	mai	juni	juli	aug	sept
Kunngjøring av planoppstart og høring av planprogram.	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■								
Frist for merknader/uttalelser:		16.02							
Fastsetting av planprogram i TU				21.04					
Grunnlagsutredninger i samsvar med fastsatt program:			—————						
ROS-analyse			—————						
Utarbeiding av planforslag:			—————						
Dialogmøter med LL:			—————						
Medvirknings- og informasjonsmøter:			—————						
1. gangs behandling TU og offentlig ettersyn:									01.09
2. gangs behandling TU og vedtak i lokalstyret:									09.12

Det bemerkes at fremdriftsplanen er tentativ og at endringer i fremdriften ikke kan utelukkes. Forslagstiller vil holde LL fortløpende oppdatert om fremdrift og status på planarbeidet og prosessen forøvrig.

