LONGYEARBYEN
LOKALSTYRE

Politisk sak

Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
2024/162-30-22/658	Silje Meslo Lien	23.10.2025

Endring av delplan for felt B/F/N5 - studentsamskipnaden - 1.gangsbehandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Teknisk-, miljø- og næringsutvalget	38/25	04.11.2025

Administrasjonssjefens anbefaling:

Teknisk-, miljø- og næringsutvalget vedtar å legge delplan for felt B/F/N5- studentsamskipnaden, med plankart datert 08.10.2025, utfyllende bestemmelser senest datert 10.10.2025 og planbeskrivelse senest datert 10.10.2025 ut på høring og offentlig ettersyn.

Før sluttbehandling av planen skal det:

1. Dokumenteres en tilfredsstillende parkering- og renovasjonsløsning.
2. Vurderes om det er behov for mer lekeareal

Vedtaket fattes i henhold til svalbardmiljøloven § 50.

Behandling i Teknisk-, miljø- og næringsutvalget - 04.11.2025

Administrasjonssjefens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Stemte for: Solveig Oftedal (AP), Jo Daniel Gytri (H), Ine-Therese Pedersen (SV), Helle Jakobsen (V), Trine Krystad (V)

Vedtak i Teknisk-, miljø- og næringsutvalget - 04.11.2025

Teknisk-, miljø- og næringsutvalget vedtar å legge delplan for felt B/F/N5- studentsamskipnaden, med plankart datert 08.10.2025, utfyllende bestemmelser senest datert 10.10.2025 og planbeskrivelse senest datert 10.10.2025 ut på høring og offentlig ettersyn.
Før sluttbehandling av planen skal det:
1.Dokumenteres en tilfredsstillende parkering- og renovasjonsløsning.
2.Vurderes om det er behov for mer lekeareal

Vedtaket fattes i henhold til svalbardmiljøloven § 50.

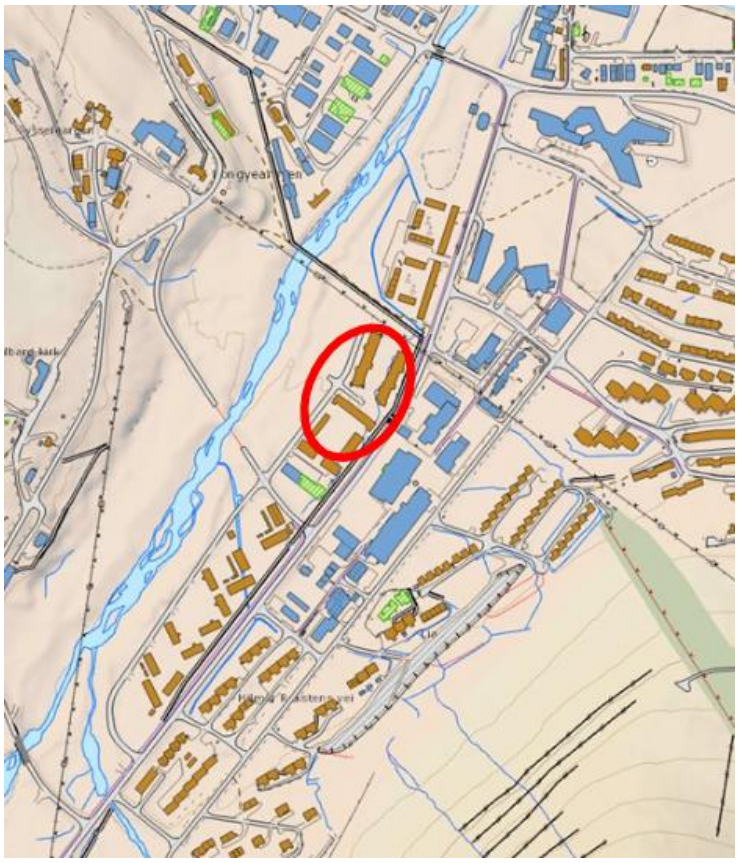
Sammendrag og konklusjon:

Planområdet er i dag kjent som Studenthyblene og Elvesletta boligpark. Planforslaget foreslår å endre planen slik at det arealet som ikke er bygd innenfor B/N (Studenthyblene) kan bygges innenfor BKB (Elvesletta boligpark).
Totalt areal innenfor planområdet vil fortsatt være det samme, men det flyttes mellom feltene.

Administrasjonssjefen anbefaler at planene sendes på høring, men mener at det kan virke som om tettheten blir for høy og er usikker på om planen er gjennomførbar. Administrasjonssjefen anbefaler derfor at før planen kan sluttbehandles, må det dokumenteres en tilfredsstillende renovasjonsløsning og vurderes om det er behov for mer lekeareal.

Saksopplysninger:

Forslagsstiller er Svalbard utvikling AS og plankonsulent er AT arkitektur AS.
Delplanen ble opprinnelig vedtatt av Lokalstyret 13.05.2019.
Planen inneholder to arealformål for bebyggelse, der område B/N er utviklet av Norsk Arktisk Studentsamskipnad (NAS) og område BKB utvikles av Svalbard Utbygging AS. Planområdet er i dag kjent som Studenthyblene og Elvesletta boligpark, og ligger langs vei 500 på gnr/bnr 22/660 og 22/658.



Planområdet er markert med rød sirkel

Gjeldende plankart, felt B/N er kjent som studenthyblene og BKB Elvesletta boligpark

Gjeldende reguleringsplan tillater totalt 19 300 m² bebygd areal. Av dette kan 12 400 m² bygges innenfor område B/N, og 6 900 m² innenfor område BKB.I 2021 ble planen endret slik at arealet under bygningene kan benyttes som parkeringskjeller, boder og annet tilleggsareal, noe som også teller som BRA. Dette har ført til at nesten hele det tillatte arealet i BKB nå er brukt opp.

Planen tillater å bygge fire bygg innenfor BKB. Tre er allerede bygd, men det er ikke nok tillatt areal igjen til å bygge det fjerde.

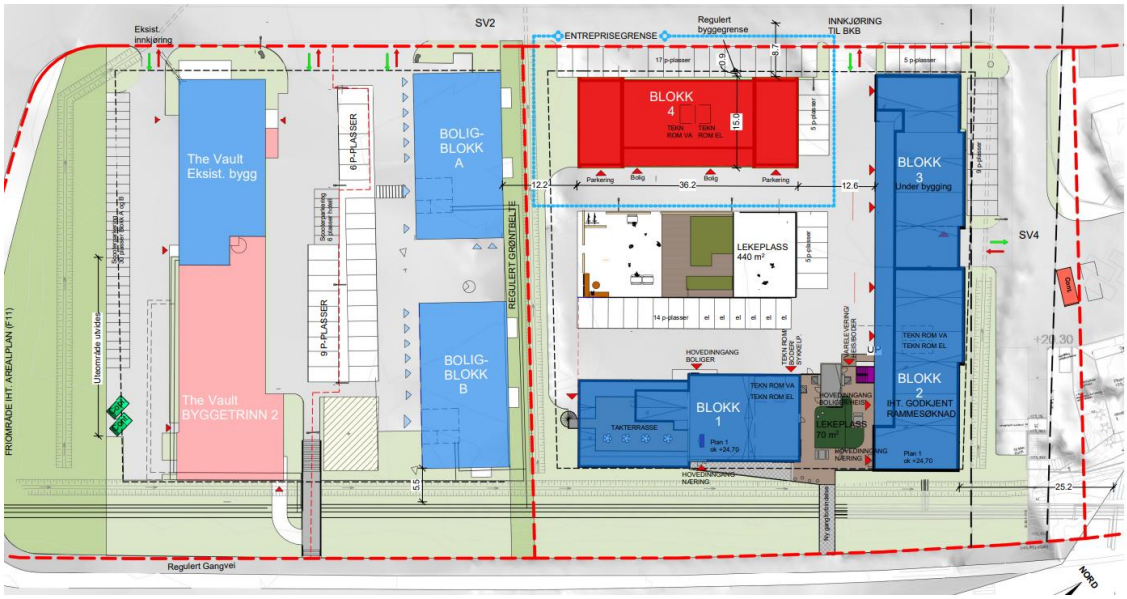
Innenfor B/N er det bygd to studentblokker på totalt 9 221 m². NAS har bekreftet at de ikke har planer om å bygge mer innenfor feltet.

Planforslaget foreslår å endre planen slik at det arealet som ikke er bygd innenfor B/N (Studenthyblene) kan bygges innenfor BKB (Elvesletta boligpark).
Totalt areal innenfor planområdet vil fortsatt være det samme, men det flyttes mellom feltene.

Planlagt bebyggelse

Bebyggelsen

Planendringen gjør det mulig å bygge blokk 4 innenfor BKB (Elvesletta boligpark).



Utomhusplanen, boligbygg 4 er vist som rødt.

Det er planlagt 3 og 4- roms leiligheter.

Plantegning

Lekeareal

Gjeldende bestemmelser sier at det skal avsettes 20 m² lekeareal per leilighet/bolig, dog maksimalt 500 m² samlet lekeplass for hele delområdet.

I planbeskrivelsen står det *at det er tatt utgangspunkt i tilsvarende sentrumsprosjekter på fastlandet på det tidspunktet som lå på mellom 8 og 25 m² per bolig.* Det er allerede opparbeidet til sammen 510 m² lekeareal innenfor feltet, 440 m² ligger sentralt i området og 70 m² er opparbeidet på takterrasse mellom blokk 1 og 2.

Ved å bygge 15 nye leiligheter *uten* å opparbeide mer lekeareal tilsvarer dette 7 m² lekeareal per boenhet. Solforholdene på lekearealet er i tråd med bestemmelsene.

Næringsareal

Gjeldende plan sier at minimum 6 % av arealet innenfor feltet skal være næringsareal. Dette tilsvarte 500 m² i gjeldende plan. Det er totalt etablert cirka 520 m² næring- og næringsrelatert areal i bebyggelsen mot veg 500. Det er ikke planlagt å etablere mer næringsareal og forslagsstiller har endret bestemmelsene i henhold til det.

Trafikk

Planlagte prosjekt vil gi et parkeringskrav for bil på 91 plasser. Situasjonsplanen viser at det kan etableres 67 parkeringsplasser innenfor BKB. Det er også mulig å benytte inntil 26 plasser innenfor felt B/N. Dette blir totalt 93 plasser. Det er i hovedsak planlagt snøscooterparkering innenfor felt SPP1 og SPP2, men det mangler 4-5 plasser for å nå kravet for begge feltene. To av disse plassene kan erstattes av to av parkeringsplassene for bil. Totalt mangler det da 2-3 plasser til snøscooter.

Forslagsstiller mangler å finne en løsning for renovasjon som er i tråd med bestemmelsene, og sier at dette vil bli løst i byggesaken.

Endringer gjort i planmaterialet

På plankartet er tillatte BRA for de ulike feltene endret. I tillegg er eiendomsgrensen som var forutsatt endret tatt bort. At den er fjernet hindrer ikke en grensejustering om det blir aktuelt, men det er ikke lenger en forutsetning for planen. Adkomstpilen til felt BKB er flyttet nordover slik at det samsvarer med dagens situasjon og illustrasjonsplanen.

Utsnitt av gjeldende plankart til venstre med markeringer i rødt av hva som endres, utsnitt fra forslag til nytt plankart til høyre

I utfyllende bestemmelser er bestemmelse 3.3.1 som handler om feltet BKB endret slik:

3.3.1 Formål BKB

Arealet avsettes til kombinert bebyggelse. Det tillates boliger, forretninger og næringsvirksomhet innenfor byggeområdet. Ved byggesak skal antall boenheter, leilighetssammensetting og funksjonsfordeling i samlete tiltak innenfor byggeområdet være godkjent av Longyearbyen Lokalstyre. Minumum halvparten av boligene innenfor området skal være familieboliger (3 roms eller større, minimum 65 m² BRA).
~~Minimumsareal til næring for BKB settes til 6 % av tillatt BRA.~~ Det skal etableres minimum 500 kvm næringslokaler innenfor byggeområdet. Næringsarealene skal lokaliseres mot veg 500 på gateplan og publikumsarealer skal lokaliseres med henvendelse mot og i sammenheng med gaten. Hele fasade mot vei 500 må oppfattes som publikumsrettet.

Planbeskrivelsen er oppdatert slik at den beskriver endringen som er gjort og konsekvensen av dem. Endringene er markert med blå tekst i planbeskrivelsen.

Vurdering:

Selv om høydene og fotavtrykket er det samme som i gjeldende plan legger endringen til rette for mer areal til bolig og det blir dermed mindre fellesareal å dele på. Dette gjelder spesielt uteareal, parkering og renovasjon.

Planlagte lekeareal er under halvparten av det gjeldende plan krever, dette er negativt både for de nye og eksisterende boligene. Det er begrenset med areal for å utvide uteoppholdsarealet uten at det går på bekostning av parkeringsdekningen, men administrasjonssjefen savner likevel en vurdering av dette. Som minimum bør det vurderes avbøtende tiltak enten i form av oppgradering av eksisterende uteareal, eventuelt å avsette lekeareal på tak eller innendørs.
At det ikke er mulig å nå parkeringskravet kan føre til villparkering som kan gå utover det allerede knappe lekearealet eller trafikksikkerheten.

Det er ikke vist en tilfredsstillende løsning for renovasjon med tanke på at det skal være nært offentlig vei, trafikksikkert og ikke til hinder for utrykningskjøretøy. Det er dermed usikkert om planen er gjennomførbar. Det er ikke mulig å gi dispensasjon til tiltak som er i strid med planen, og en byggesak kan medføre at planen må endres på nytt. Administrasjonssjefen anbefaler derfor at før planen skal sluttbehandles må det vises en akseptabel parkering- og renovasjonsløsning.

Forholdet til Svalbardmeldingen

Svalbardmeldingen sier at det *ikke er ønskelig å legge til rette for en vekst i boligmassen utover nivået før skredene*. Meldingen sier også at boligmassen skal ha en kvalitet og sammensetning som er attraktiv for norske arbeidstakere og familier. Eventuell utskifting av boliger må løses gjennom transformasjon og fortetting. Det er planlagt 15 boenheter i den 4. blokka. Boligbehovsutredningen fra 2023 sier at det mangler 9 boenheter for å nå nivået før skredene. Fremover vil det bli behov for å erstatte skredutsatte bygg og bygg som er i dårlig stand. Plasseringen på Elvesletta er i tråd med meldingen på at nye boliger skal løses gjennom fortetting. Boligene vil bygges etter gjeldende byggeforskrift og vil ha samme byggeteknisk standard som på fastlandet og altså være attraktiv for norske arbeidstakere. Plantegningene viser bare leiligheter som er større enn 65 m^2 som er definert som familieboliger i bestemmelsene. Administrasjonssjefen vurderer med dette at planendringen er i tråd med svalbardmeldingen.

Administrasjonssjefen anser planen å være i tråd med svalbardmeldingen og anbefaler at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn. Før sluttbehandling må det dokumenteres en tilfredsstillende parkerings- og renovasjonsløsning, og det må vurderes om det er behov for mer lekeareal.

Vedlegg

1 20251010 Delplan041 Planbeskrivelse .pdf
2 DP41E-3 Utfyllende+bestemmelser 20251010.pdf
3 DP41E-2 Plankart 20251010.pdf
4 DP41E-14 Illustrasjonsprosjekt.pdf

Andre vedlegg (ikke vedlagt):