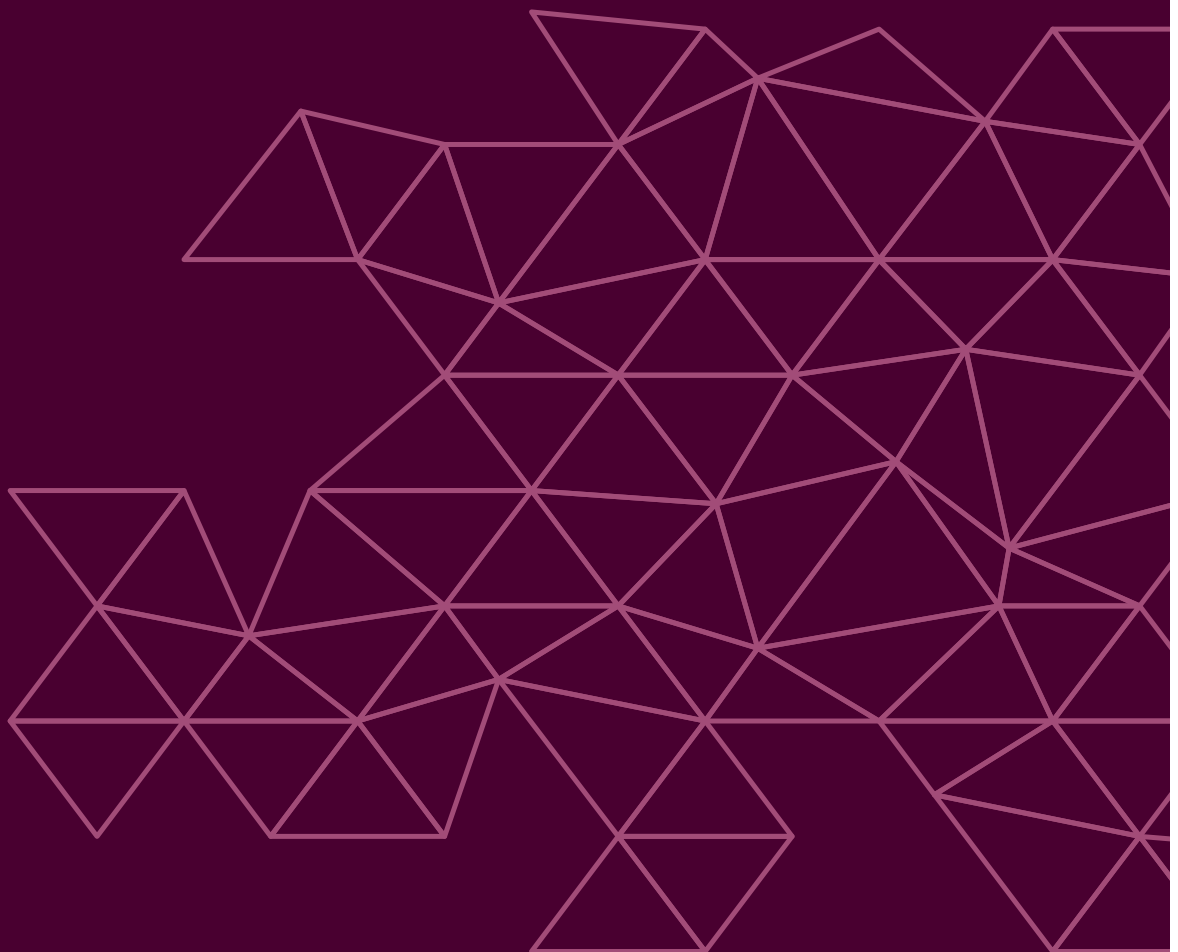


Boligbehovsutredning 2023

- Revisjon og status etter
boligbehovsutredningen fra 2019



Forord

Boligbehovsutredningen er resultat av en bestilling fra Sysselmesteren på Svalbard tilbake i 2018 i forbindelse med planarbeidet med delplan for Lia og Vannledningsdalen. Etter skredene i 2015 og 2017 var det behov for å finne trygge og gode område for å bygge erstatningsboliger, og samtidig se på behovet for boenheter for en økende befolkning.

Sysselmesteren har bedt om en status på dette arbeide og en redegjørelse for hvordan boligbehovet er i 2023.

Det er revet 107 boliger som følge av skredene siden 2018. Disse er erstattet i sin helhet. I henhold til politisk vedtatt overordnet skredplan skal ytterligere 61 boliger saneres i Lia.

Det er bygget 132 boenheter siden 2018. I tillegg er 27 boenheter under oppføring og vil være ferdigstilt vår/sommer 2024. Etter det vil vi ha et underskudd på 9 boenheter i forhold tapene etter skredene.

Det er gitt rammetillatelser til å bygge ytterligere 24 boenheter, men disse er imidlertid ikke påstartet av tiltakshaver.

Det er 1309 fullverdige boenheter i Longyearbyen i dag, iberegnet bygg som er tatt ut av bruk på grunn av bygningskvalitet, usikkert fundament eller tapt på grunn av brann.

Utredningen gir en status på boligsituasjonen i Longyearbyen per juni 2023.

Longyearbyen 26.6.2023

Sammendrag

Diskusjonen om boligbehovet i Longyearbyen kom høyt på dagsordenen etter de tragiske snøskredene i 2015 og 2017. Behovet for å bygge nye boliger i trygge områder var akutt, både for å kunne erstatte boliger som gikk tapt i skred og for å dekke behovet til en økende befolkning i et samfunn med en sterk omstilling i næringslivet.

For å få bedre kunnskap om boligbehovet i byen utarbeidet Longyearbyen lokalstyre en boligbehovsutredning i 2019. Nå 4 år etter er det behov for å se på boligbehovet på nytt, og denne utredningen er en revisjon av boligbehovsutredningen fra 2019.

En av hovedproblemstillingene i 2019, og fortsatt i 2023, er å definere hvem som har boligbehov. Utredningen fra 2019 la denne definisjonen til grunn:

«De som har et virke i Longyearbyen, med eventuell familie. Dette vil også omfatte noen som har sin base for sitt virke på Svalbard i Longyearbyen.»

I praksis vil dette si at alle som har et arbeidsforhold og til enhver er tid registrert i bostedsregisteret på Svalbard har et boligbehov. Per mars 2023 er det 2561 innbyggere i Longyearbyen som har et boligbehov.

Den største utfordringen i boligmarkedet har de innbyggerne som ikke får tilbud om bolig igjennom sitt arbeidsforhold. Det antas at hoveddelen av disse jobber i reiselivet, avledet virksomhet fra reiselivet eller små bedrifter. Kompleksiteten forsterkes ytterligere i denne utredningen av økende befolkning, svakheter i befolkningsregister og tilhørende regelverk, bosetting i fritidsboliger mv., antall boenheter som benyttes til korttidsutleie (Airbnb), høy utleiegrad i offentlige boenheter, små boenheter/trangboddhet og varierende antall sesongarbeidere.

Et hovedspørsmål i drøftingen er om det er en offentlig oppgave, eller om det er arbeidsgivers ansvar å løse utfordringene på boligmarkedet. Strategiene tilsier at vi må legge til rette for at blant annet reiselivet kan ta større ansvar, men at Longyearbyen lokalstyre har et overordnet ansvar knyttet til god planberedskap og tilrettelegging for god bokvalitet. Folk forventer å kunne bo trygt i nye boområder som planlegges og utbygges.

I forkant av skredene i 2015 og 2017 var det allerede igangsatt byggeprosjekter som skulle sikre boenheter til en økende befolkning. På Elvesletta sør var flere byggetrinn ferdigstilt og tatt i bruk. Disse inngår i boligstatistikken før rasene. Byggeprosjektene pågikk også inn i 2017 og 2018.

Etter 2018 og fram til i dag er 107 boenheter i Lia revet, og ytterligere 61 boenheter vurderes for videre sanering, ifm. skredfare i Lia, totalt 168 boenheter jf. *Overordna plan for skredsikring 2020 - 2024*. I 2023 er ennå ikke alle boliger som er revet eller som bør rives erstattet 1:1. Det er bygd 132 boenheter siden april 2018 og det er under oppføring 27 boenheter i 2023. Til sammen er det bygd 159 boenheter etter 2018. Det gir en rest på 9 boenheter som mangler for å dekke bortfallet etter skredene. De nye boenhetene etter 2018 erstatter tapet av boenheter som følge av skredene, men dekker ikke behov for boenheter i henhold til et stadig økende antall innbyggere.

I 2019 var 61 % av boligene i offentlig eie, mens andelen har økt til 68% i 2023. Dette er i tråd med regjeringens ønske om økt statlig eierskap over boligmassen. Regjeringen vil gjøre forvaltningen av den offentlig eide boligmassen i Longyearbyen mer effektiv, og det tas sikte på at boligmassen samles hos Statsbygg og Store Norske Boliger. Lokalstyret sine boliger overføres til Statsbygg fra januar 2024. Resterende 32% boenheter eies av private

enkeltpersoner, bedrifter og utleie-/utbyggingsselskap. Totalt er det registrert 1309 boenheter i Longyearbyen per juni 2023.

Gjeldende arealplan for Longyearbyen planområde ble vedtatt 13.2.2017 og gjelder for planperioden 2016 – 2026. Boligpotensialet i planen er anslått til i overkant av 600 boenheter i planperioden jf. vedlegg 1. *Boligpotensiale. Arealplan for Longyearbyen planområde 2016 – 2026*. I tråd med planstrategien er det satt i gang arbeid med revidering av arealplanen for Longyearbyen planområde. Planprogram er stadfestet av Teknisk utvalg den 6. juni 2023.

Inntil ny arealplan er vedtatt er det [Arealplanen for Longyearbyen](#) fra 2017 som gjelder. Den har gode nok analyser og gjør nødvendige arealbruksgrep for å styre utviklingen. Siden 2019 har antall innbygger økt med vel 250 personer, fra 2310 til i dag 2561 personer. Longyearbyen har i perioden en årlig befolkningsvekst på 2,2 %. Fortsetter den utviklingen vil det tilsi et befolkningstall på 2915 personer i 2030.

I boligbehovsutredningen fra 2019 så man for seg 2 scenarier for videre forvaltning av arealplanen og boligpotensialet:

- Scenario 1: Ingen videre befolkningsøkning fra 2019 (2300 innbyggere).
- Scenario 2: Fortsatt befolkningsvekst, gitt utviklingen fra 2010 fram til i dag (*anslag på 2700 innbyggere i 2026*).

Dersom en sammenholder scenariene med boligpotensialet ser en at gjeldende arealplan for perioden 2016 – 2026 uansett utviklingsvalg overoppfyller behovet.

Det er behov for strategiske valg i forhold til utbyggingstakt, hvilke områder i planen legger til rette for at skal realiseres, og i hvilken rekkefølge. I 2019 mente man at begge scenarioene holdt seg innenfor rammene for norsk svalbardpolitikk. I 2023 er politikken klarerer på at Longyearbyen ikke skal vokse ytterligere, men krever omstilling innenfor undervisning, FoU og i næringslivet.

Boligbehovsutredningen og revisjon av den er et svar på en bestilling fra Sysselmesteren på Svalbard knyttet både til gjennomføring av Delplan for Lia og Vannledningsdalen og som en generell bestilling i 2018 og 2023.

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	V
Bakgrunn og innledning	1
1.1 Kunnskapsgrunnlag	1
1.2 Boenhet	1
1.3 Historisk boligvekst	2
1.4 Hvem har boligbehov?	3
1.5 Bosatte i Longyearbyen	4
1.6 Bokvalitet	8
Lønnsutvikling og betalingsevne	11
2.1 Hvem eier eiendom i Longyearbyen?	11
2.2 Utleiegrad/dekningsgrad for eksisterende boliger.	13
2.3 Airbnb	13
2.4 Tap av boliger.	13
2.5 Forhold til andre interesser.	14
2.6 Usikkerheter og kvalitet.	14
2.7 Sammenstilling og analyse	15
Hva sier Arealplanen?	16
3.1 Generelt	16
3.2 Strategier for boligutvikling.	18
3.3 Boligpotensiale.	18
3.4 Gjennomføringsevne.	20
Strategivurderinger	21
4.1 Generelt	21
4.2 Ingen videre befolkningsvekst	21
4.3 Fortsatt befolkningsvekst som i dag	22
4.4 Vurderinger	22
Vedlegg	23

Bakgrunn og innledning

Sysseimesteren på Svalbard (SMS) ba tilbake i 2018 Longyearbyen lokalstyre (LL) om at en helhetlig boligbehovsutredning skulle gjøres i forbindelse med utarbeidelse av delplan for Lia og Vannledningsdalen, planID: D39.

Diskusjonen omkring boligbehovet i Longyearbyen var den gang høyt på dagsordenen etter de tragiske snøskredene i 2015 og 2017. Skredhendelsene reduserte antall tilgjengelige boenheter på kort sikt og medførte behov for å bygge nye boliger i trygge områder. Samtidig så erkjente man at befolkningen i byen vokste jevnt, og det var en sterk omstilling i næringslivet.

Longyearbyen lokalstyre utarbeidet derfor Boligbehovsutredningen 2019 som svar på Sysseimesterens anmodning.

Denne utredningen er en revisjon av Boligbehovsutredningen fra 2019. Utredningen er oppdatert i forhold til statistikk og hva som er gjennomført av tiltak av skredsikring, bortfall og tilfanget av nye boligheter og befolkningsutvikling fra 2019 og frem til juni 2023.

1.1 Kunnskapsgrunnlag

Denne boligbehovsutredningen bygger på tilgjengelige offentlige registre og data fra eiendomsregisteret for Svalbard (matrikkel), bostedsregisteret, gebyrregister i forhold til vann- og avløp og energi, data og rapporter fra Statistisk sentralbyrå (SSB), tidligere rapporteringer til polaravdelingen i Justisdepartementet og interne rapporter i lokalstyre. I tillegg er informasjon innhentet fra de store boligaktørene Statsbygg og Store Norske Boliger AS (SNB).

Longyearbyen lokalstyre har innledet samarbeid med Skatteetaten om utveksling av nødvendig informasjon om bostedsregisteret og med Visit Svalbard om en monitorering av Airbnb (fra april 2019.)

Utredningen setter sammen kunnskapen og forsøker å forstå og analysere og også utlede strategier innenfor de vedtatte rammene for Svalbardpolitikken.

Arealplanen for Longyearbyen, med tilhørende planbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse gjelder fortsatt og ble vedtatt 13. februar 2017.

1.2 Boenhet

Byggeteknisk forskrift definerer boenhet som en «bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål.»

I dette ligger at en boenhet må forstås som en bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt eget bad/wc og kjøkkendel". Med uttrykket " separat inngang" menes ikke nødvendigvis egen ytterdør.

I utredningen legges denne definisjonen til grunn.

1.3 Historisk boligvekst

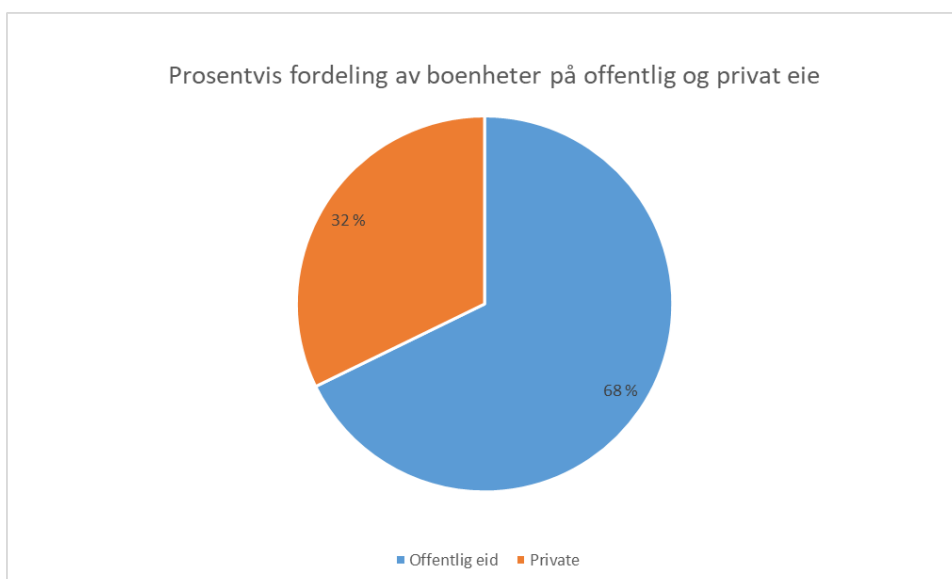
I gamle utgaver av Svalbardposten har boligmangel vært en stadig tilbakevendende problemstilling i Longyearbyen. Det er bygget ca. 500 boenheter i perioden fra 2000 og fram til 2018. I samme periode har befolkningen økt med ca. 700 personer. I perioden fra 2018 til 2023 er det bygd 132 boenheter, og 27 boenheter er under oppføring i 2023.

Boligutviklere er hovedsakelig Store Norske boliger AS (SNB), Statsbygg, Leonard Nilsen og Sønnar AS (LNSS) og CONSTO AS. Kartet til venstre, figur 1, viser hvordan bydelene har utviklet seg frem til og med 2018. Kartet til høyre, figur 2, viser utviklingen etter 2018.



Figur 1 Boligbygging i Longyearbyen fra 2000 til 2017 (t.v) og perioden 2019 – 2023 (t.h).

Siden 2018 har andelen offentlige boligeiere økt. I 2019 var andel offentlig eide boliger 61%, mens det i dag er økt til 68 %. Hovedforklaringen ligger i SNB sitt oppkjøp av Long-Bo og Hurtigruten sine boenheter.



Bare erstatningsboliger eller dekke et boligbehov?

I forkant av skredene i 2015 og i 2017 var det allerede igangsatt byggeprosjekter som skulle sikre boenheter til en økende befolkning. På Elvesletta sør var flere byggetrinn ferdigstilt og tatt i bruk. Disse inngår i boligstatistikken før skredene. Byggeprosjektene pågikk også inn i 2017 og 2018. En oversikt over antall boenheter per av 3. april 2018 settes som utgangspunkt for oppsummering av hva som har skjedd siden.

Etter 2018 og fram til i dag er 107 boenheter i Lia revet, og ytterligere 61 boenheter vurderes for videre sanering, totalt 168 boenheter. Svært mange av boligenhetene som ifølge konseptet for skredsikring i Lia utgår, er familieboliger, og mange er i offentlig eie. Longyearbyen lokalstyre har satt i gang et forprosjekt som skal se på sanering av resterende skredutsatte boenheter i Lia. Dette som en oppfølging av sikringskonsept nr. 5 jf. *Overordna plan for skredsikring av Longyearbyen 2020 - 2024*.



Figur 2 Boligsituasjonen 3.4.2018

I 2023 er ennå ikke alle boliger som er revet eller som bør rives erstattet. Det er bygd 132 boenheter siden april 2018 og det er under oppføring 27 boenheter i 2023. Til sammen er det bygd 159 boenheter etter 2018. Ifølge skredkonseptet bør til sammen 168 boenheter saneres. Det gir en rest på 9 boenheter som mangler bare for å dekke frafallet etter skredene. Disse boenheter erstatter tapet av boenheter som følge av skredene, men dekker ikke behov for boenheter i henhold til et stadig økende innbyggere.

I september 2022 gikk ytterligere 25 boenheter tapt som følge av brann i Vei 228. I tillegg er 4 boenheter tatt ut av bruk på Haugen på grunn av svikt i fundamentet. Bruktikken brukes heller ikke som boenhet. Det er matrikkelført 1309 boenheter i Longyearbyen, av disse er minst 30 tatt ut av bruk etter 2022. Det gir et reelt tall på 1279 boenheter per mars 2023. Utredningen legger til grunn at disse erstattes fullt ut.

Siden 2018 er det gjennomført og ferdigstilt skredsikring i Lia og delplan for Vannledningsdalen er vedtatt. Planen hjemler etablering av en rekke med sikringsnett i Vannledningsdalen. Anleggsarbeidet ble startet i juni 2023.

1.4 Hvem har boligbehov?

En av hovedproblemstillingene for strategiene i utredningen er hvem som har boligbehov. Vi har valgt å holde på definisjonen fra 2019:

«De som har et virke i Longyearbyen, med eventuell familie. Dette vil også omfatte noen som har sin base for sitt virke på Svalbard i Longyearbyen.»

[Svalbardtraktaten](#), art 2 1. ledd og art. 3 1. ledd gir alle borgere av traktatlandene fri adgang til Svalbard, opphold og aktivitet må skje innenfor de rammene som lovgivningen setter.

Longyearbyen lokalstyre skal utføre sitt oppdrag innenfor rammene av traktaten, [Svalbardlova](#), [Svalbardmiljølova](#) og innenfor rammene av norsk Svalbardpolitikk.

Norsk svalbardpolitikk er formulert gjennom [St.mld. 32 \(2015-2016\)](#). Denne utredningen går ikke inn i detaljene i svalbardpolitikken, men peker på [regjeringens hovedmål i stortingsmeldingen](#):

- ✓ En konsekvent og fast håndhevelse av norsk suverenitet over øygruppen
- ✓ En korrekt overholdelse av Svalbardtraktaten og kontroll med at traktaten blir etterlevd
- ✓ Bevaring av ro og stabilitet i området
- ✓ Bevaring av områdets særegne villmarksnatur
- ✓ Opprettholdelse av norske samfunn på øygruppen

Longyearbyen lokalstyre har ansvaret for å tilrettelegge og planlegge for trygge og gode boforhold innenfor rammen av lovverket. Det er opp til innbyggerne selv å sørge for bolig i den grad ikke arbeidsgiver tilbyr bolig. Det er i en del sammenhenger påpekt at [bergverksordningen for Svalbard](#) § 27 1. ledd, kan gjelde tilsvarende for alle typer arbeidsgivere, slik at kravet lå sterkere på arbeidsgiver «*forpliktet til å skaffe sine arbeidere sunt og forsvarlig husrum og i den utstrekning forholdene tillater det å sørge for sanitære innretninger.*» som det står i paragraf 27.

Longyearbyen lokalstyre har innenfor sin virksomhet ansvaret for å legge til rette for boligutvikling innenfor rammene av svalbardpolitikken. Lokalstyrets virksomhet reguleres av kap. 5 i Svalbardlova og ansvarsområdet er avgrenset til Longyearbyen planområde i forskrift.

I dette ligger det likevel et spenn mellom å legge til rette for boligutvikling for alle som til enhver tid kommer og har sitt virke her, både på kort og lang sikt, og det å bruke boligtilbudet og utbygging av infrastruktur som et virkemiddel for å styre og stabilisere folketallsutviklingen i samsvar med svalbardpolitikken. Denne tilsier at vi skal ha et stabilt folketall i byen, samtidig som bl.a. næringslivet skal få utvikle seg.

1.5 Bosatte i Longyearbyen

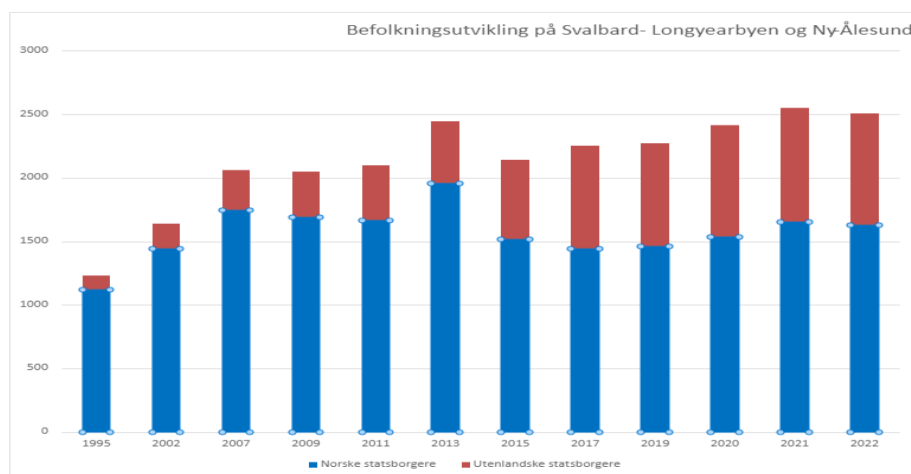
Det er Skatteetaten som har ansvaret for bostedsregisteret, mens det fram til 2007 var Sysselmannen som holdt oversikt over bosatte på Svalbard. Bostedsregisteret er ikke det samme som Folkeregisteret på fastlandet, men følger [Forskrift om register over befolkningen på Svalbard](#).

Det er flere svakheter ved bostedsregisteret. Enhver som har intensjon om å oppholde seg mer enn 6 måneder på øya kan registrere seg i bostedsregisteret. Det er ikke samme krav som i folkeregisteret om at bostedsadresse er knyttet til en godkjent boligenhet i matrikkelen. I praksis kan en oppgi for eksempel fritidsboliger, naust og lagerbygg som bosted. Skattekontoret jobber med å forbedre registeret slik at det er kun godkjente boenheter som kan meldes som bosted.

Det er flere insitamenter for å registrere seg i registeret. Bland annet følger det en del rettigheter i forhold til ferdsel, jakt og fiske når en er registrert som beboer. En vil også kunne få alkoholkort ved Nordpolet. Det er derimot ingen insitament for å melde utflytting eller internflytting. Dette gir utfordringer i forhold til oversikt over boligbehovet i byen, og kan gi utfordringer i forhold til bokvalitet. Det gir også en svakere kontroll enn på fastlandet.

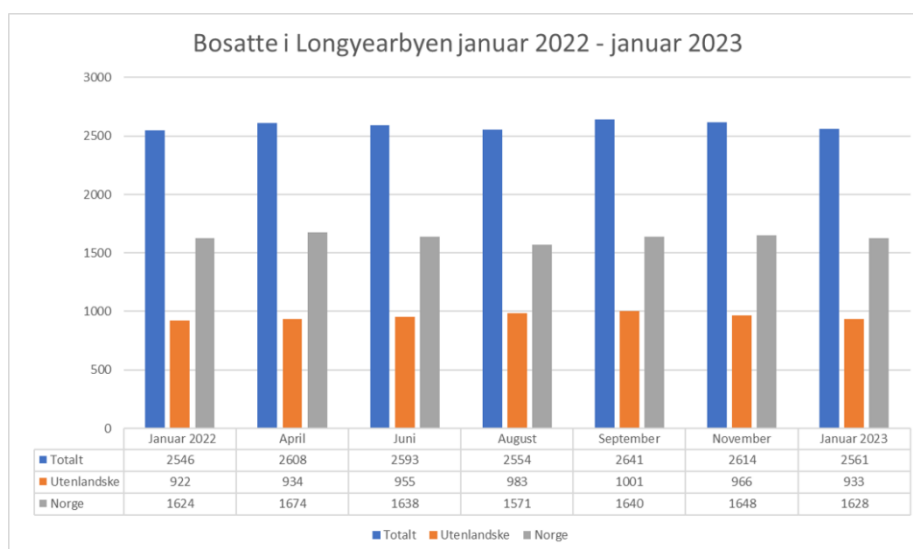
1.5.1 Demografi og innbyggerstatistikk

Svalbard og Longyearbyen opplever betydelig turnover av mennesker som flytter til og fra fastlandet og som bor her i kortere eller lengre perioder. Befolkningstallet variere derfor en del gjennom året og det er ikke til enhver tid sammenfall mellom tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB) og tall fra bostedsregisteret hos Skatteetaten. Men tallene gir en pekepinn på utviklingstrekkene. Tall fra SSB viser at det er 2504 innbyggere i Longyearbyen og Ny-Ålesund pr. 1.1.2023, men bostedsregisteret oppgir 2546 innbygger bare i Longyearbyen på samme tidspunkt. Antar man ca. 30 innbyggere bosatt i Ny-Ålesund er det en differanse på 76 personer mellom de to statistikkene. Skatteetaten opplyser at det per mars 2023 er registrert 2561 innbyggere bare i Longyearbyen.



Figur 3 Befolkningsutvikling på Svalbard unntatt russisk bosetning 1995 - 2022. Kilde: Sysselmannen, fram til 2007. SSB, etter 2007.

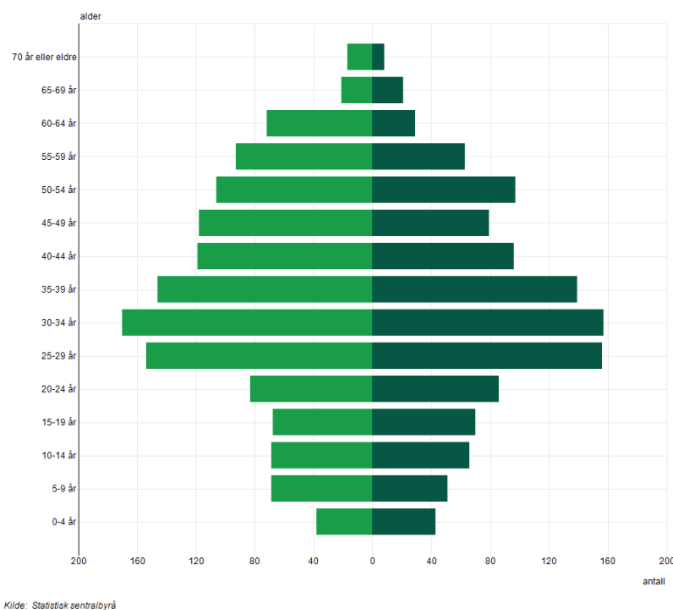
Tabellen over viser tall fra SSB, mens tabellen under viser tall fra bostedsregisteret hos Skatteetaten:



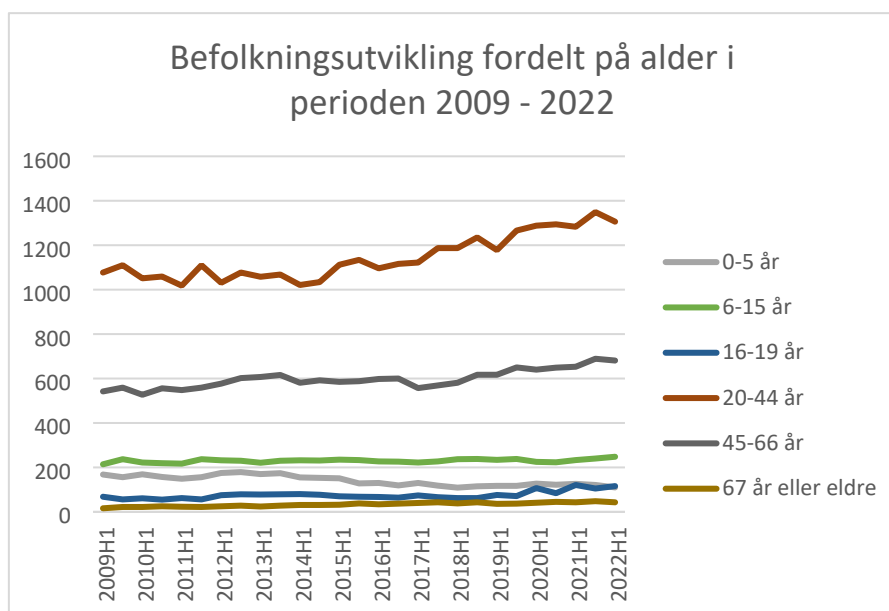
Begge statistikkene viser at befolkningsutviklingen og –sammensetningen går mot flere og flere innbyggere generelt. Vi ser også at befolkningsutviklingen flatet ut i årene 2007 til 2013, men har hatt en årlig økning på gjennomsnittlig 2,2% fra 2013 til 2023.

En fordeling mellom norske og utenlandske statsborgere viser at andelen utenlandske statsborgere har økt. Den faktiske tallet norske innbyggere har gått ned med 119 personer fra 2007 til 2023, mens antall utenlandske statsborgere har økt i samme periode med 621 personer. Per mars 2023 er fordelingen 63,6% norske og 36,4% utenlandske statsborgere i Longyearbyen. Samlet sett har befolkningen økt med 251 personer fra 2019 frem til i dag.

Befolkning i Longyearbyen og Ny-Ålesund, etter alder og kjønn pr 1. juli 2022.



Figur 4 Befolknings sammensetning pr 1. juli 2022. Kilde: SSB



Figur 5 Befolkningsutvikling fordelt på alder i perioden 1. jan 2009-1.juli 2022

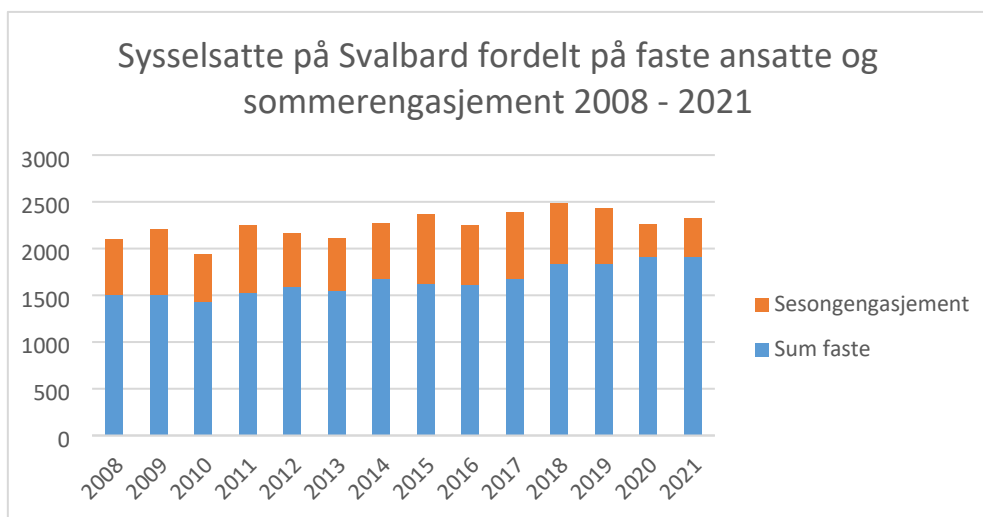
Longyearbyen har en gjennomgående ung befolkning. I motsetning til befolknings sammensetningen på fastlandet er hovedtyngden i aldersgruppen 25-50 år pr. juni 2022. Hovedtyngden av de som er utenlandske ligger i aldersgruppen 20-50 år.

Inndeling i diagrammet for befolkningsutvikling skiller på gruppene 20-44 og 45-66 og er blant de som er i arbeidsfør alder. Den yngste gruppen har hatt mest vekst over tid.

Barnetallet følger ikke noen prognose og varierer over tid, siden botiden for voksne arbeidstakere er gjennomsnittlig 4-5 år ifølge tidligere [NIBR-rapporter for LL](#).

1.5.2 Sesongarbeid

Sesongarbeidere vil, i tillegg til de som er registrerte i bostedsregisteret, også trenge bolig eller annet sted for opphold over tid i forbindelse med arbeidsforhold. Vi definerer sesongarbeidere som ikke bosatte med virke på Svalbard i 1-6 måned og som betaler Svalbardskatt. Nedenfor er en framstilling av de som er sysselsatte, både bosatte (over 6 måned) og ikke bosatte (1-6 måned).



Figur 6 Sysselsatte – bosatte og ikke-bosatte. Kilde: SSB

For å huse en del av de som har sesongarbeid har arbeidsgivere som UNIS og tilknyttede forskningsinstitusjoner, reiselivsbedrifter og entreprenørbedriftene m.fl. tilgang på botilbud utover det som er registrert som boligenheter i matrikkelen, dvs. botilbud som ikke er fullverdige boenheter i tråd med definisjonen av en boenhet.

I boligbrakker er det pr mars 2023 registrert 93 hybler. En hybel eller rom i boligbrakke er definert som annen bolig, men der enkeltenhetene ikke har eget kjøkken og/eller eget bad. Disse 93 enhetene fordeler seg på

- Forskerhotellet – 50 rom
- Rosekjelleren – 16 rom
- LNS-brakka - 25 rom
- Kunstnerhybler på Galleriet – 2 rom

Som det går fram av tallene ovenfor er det et gap mellom tilbudet med boligbrakker/hybler i forhold til det sterkt økende antallet sysselsatte som ikke er bosatt. Bildet av situasjonen for sesongarbeidere er ikke komplett i denne utredningen, men det er grunn til å anta at flere og flere av disse har problemer med å skaffe seg bolig, og de finner løsninger i f.eks. å bo trangt målt i antall rom og eller kvadratmeter.

Norges arktiske studentsamskipnad tilbyr studenthybler til studenter ved UNIS. De har 122 hybler i Nybyen og 219 hybler på Elvesletta midt.

Boligbehovsutredningen legger til grunn at Studentsamskipnaden håndterer boligbehovet til studentene. Antall hybler er derfor ikke med i regnskapet over boenheter i byen. Vi ser også

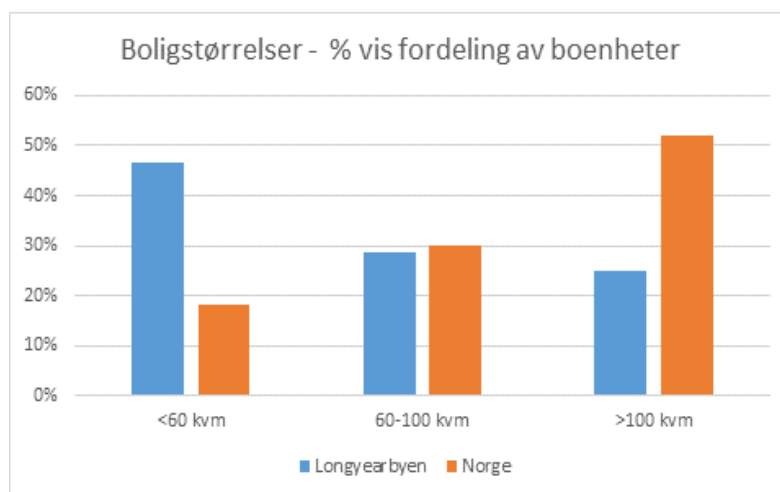
en del studenter er registrert i bostedsregisteret. Skal man ta utgangspunkt i bostedregisteret for å finne antallet som trenger bolig må studentene trekkes fra totalsummen for bosatte.

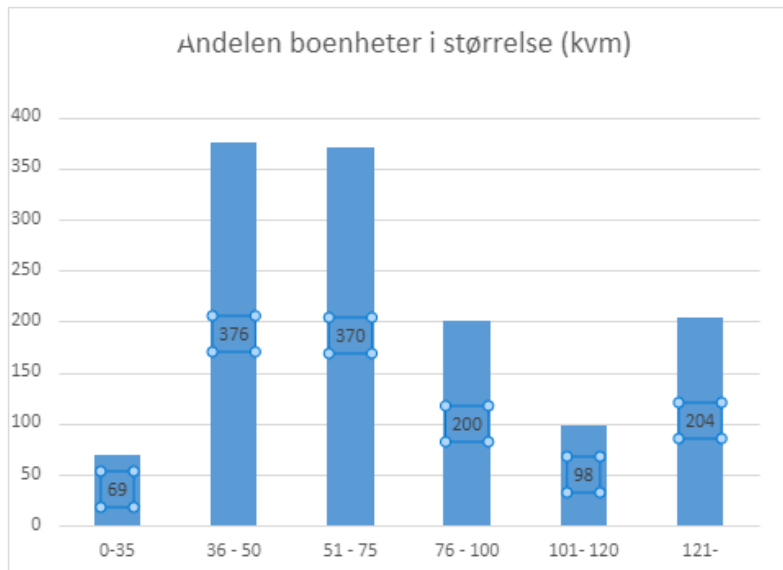
Svalbard Folkehøyskole ble åpnet i februar 2023 og har 75 hybler for sine elever.

1.6 Bokvalitet

Det er en kjensgjerning at bokvaliteten i Longyearbyen er varierende. Dette handler både om bygningsstandard på boliger, størrelsen på boligene og at folk bor i bygg som ikke er beregnet for varig opphold. Videre også at det i mange tilfeller bor flere i boenhetene enn det boenheten er beregnet for.

Generelt kan en si at alle som er ansatt i offentlig virksomhet og i en del private virksomhetene har en akseptabel boligkvalitet, vurdert ut fra kvalitetskriteriene en er vant med fra på fastlandet. Den byggeteknisk kvalitet kan imidlertid variere også innenfor disse gruppene. Byggeforskriften for Longyearbyen som regulerer byggekvalitet ble først gjort gjeldende i 2003 og mange boenheter som benyttes i dag er av eldre årgang med dårlig kvalitet og vedlikehold, og har overskredet den levetiden de opprinnelig var bygget for.





Figur 6 Leilighetstørrelser i Longyearbyen og i Norge. Kilde for Longyearbyen: matrikkelen, korrigert med eieropplysninger og befaringer av Longyearbyen lokalstyre. Kilde for Norge: SSB

Som det går fram av ovenstående tabeller er boligstørrelsen betydelig mindre her enn på fastlandet. Det som spesielt skiller seg ut, er at det nesten er utelukkende leilighetskompleks og rekkehus-bebyggelse og små leiligheter som dominerer boenhetene i Longyearbyen.

Husholdningsstørrelse

På fastlandet er gjennomsnittlig husholdningsstørrelse 2,12 personer per boenhet i 2022 jf. SSB. Husholdningsstørrelsen i Longyearbyen er lavere enn på fastlandet. Tall fra 1. juli 2013 viser at andelen med husholdningsstørrelse på 1 person var på 52% (*NIBIR-rapport 2013:26 Samfunns- og næringsanalyse for Svalbard 2013*).

Skatteetaten opplyser at per mai 2023 er fordeling av husholdningsstørrelse i Longyearbyen som følger:

Antall personer i husholdningen	Prosent
1	49,4
2	27,3
3	10,7
4	8,4
5	2,9
flere	1,3
Sum	100

Dersom tilnærmet halvparten av innbyggerne i Longyearbyen er 1 person pr boenhet er behovet 1280 boenheter for å dekke bare dette boligbehovet. Dersom resterende befolkning er innenfor fastlandsnormen på 2,12 er behovet ytterligere 603 boenheter, totalt 1883 enheter.

Statsbygg har signalisert at de mangler 70 boenheter for å dekke sitt boligbehov. Store norske boliger AS ønsker flere enheter og planlegger bl.a. 52 boenheter i Elvegrenda (godkjent delplan). LL leier i dag boliger av både Statsbygg og Store norske boliger AS og fra 1.1.2024 skal Statsbygg overta LL sin boligmasse. Næringslivet ellers peker også på boligmangel.

Vi finner ikke tall hos SSB på husholdningsstørrelsene i Longyearbyen, men dersom vi skal beregne antatt husholdningsstørrelse legger vi til grunn antall personer i innenfor Longyearbyen planområde, 2561 personer delt på antall registrert boenheter i matrikkelen, totalt 1309 får vi gjennomsnittlig husholdningsstørrelse på 1,95 personer per boenhet. Selv om husholdningsstørrelsen i Longyearbyen er lav i forhold til fastlandet har vi en forholdsmessig stor andel av boliger under 60 m² og med ett soverom, som gjør at mange lever trangt.

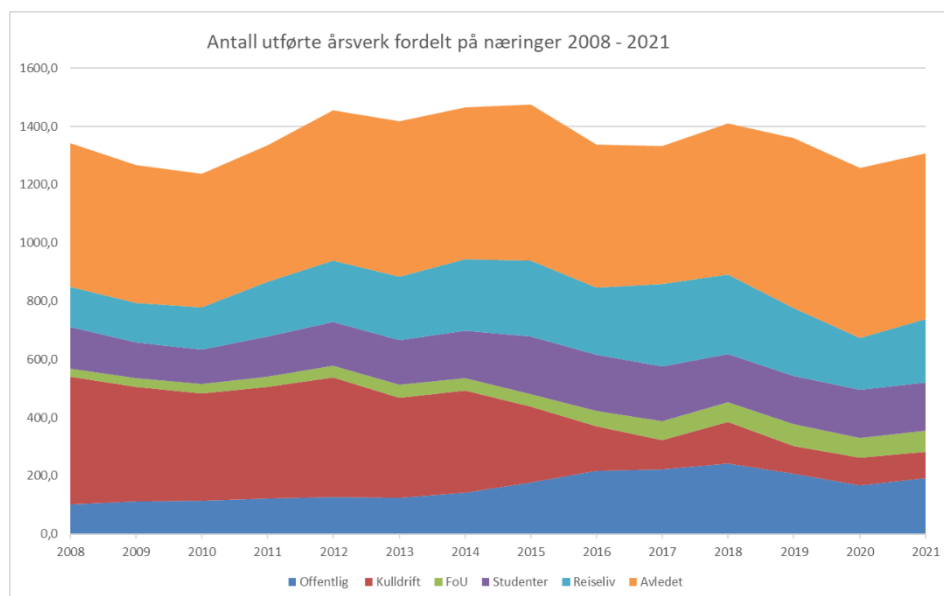
Trangboddhet er definert som:

- 1) Enpersonhusholdninger med ett oppholdsrom og husholdninger med flere personer enn antall oppholdsrom.
- 2) Husholdning som har mindre enn 20 kvadratmeter p-areal per person i husholdningen i flg. [SSB](#).

Ut fra bostedsregisteret ser vi også at en del velger å oppholde seg på steder som ikke er registrert som vanlig boenhet eller som boligbrakka/hybel. Dette kan være fritidsbolig, naust, vandrerhjem/ hotell og lager- og næringsbygg.

Hvem har det vanskeligst på boligmarkedet i Longyearbyen?

Utviklingen i de ulike næringene går fram av figuren nedenfor. FoU og studentårsverk har hatt jevn vekst over årene. Samtidig ser vi en nedgang i kulldriften etter omstillingen og pågående avvikling i Svea og Lunckefjell.

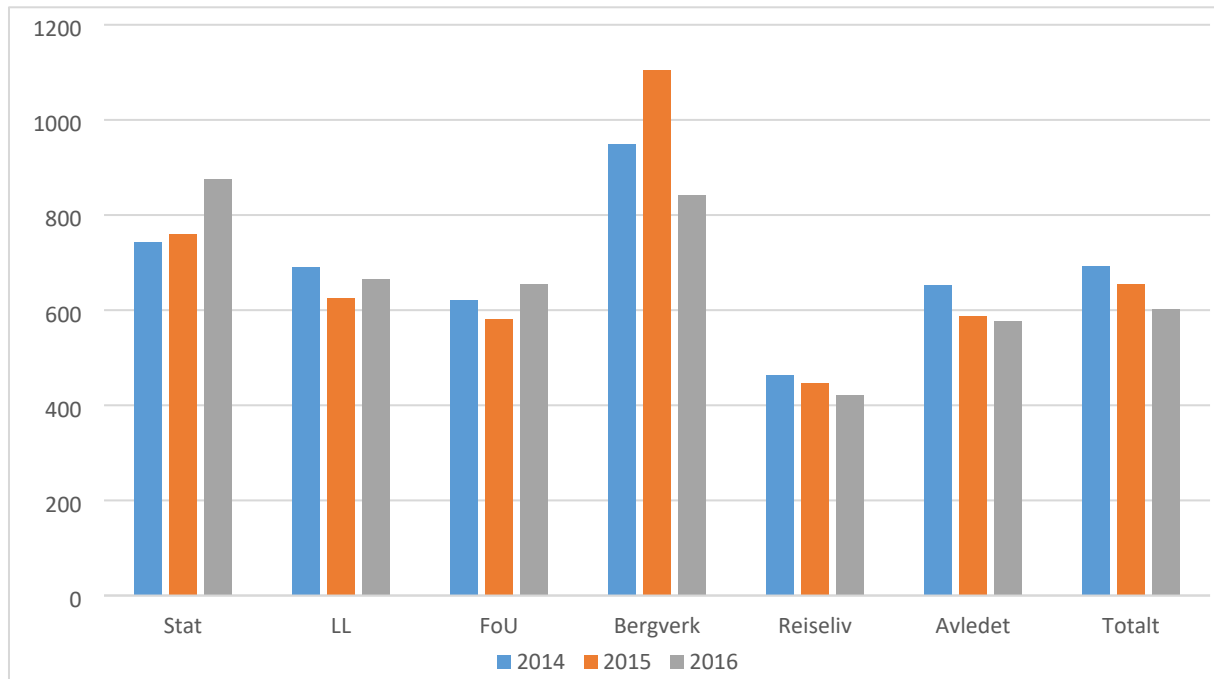


Figur 7 Antall utførte årsverk fordelt på næringer inkl. studenter 2008 - 2021, Kilde: SSB (Det finnes ikke tall for studenter for 2019, 2020 og 2021. Antall årsverk fra 2018 er derfor videreført flatt for de manglende årene).

Lønnsutvikling og betalingsevne.

Det er en dreining av næringslivet fra godt betalte industriarbeidsplasser til turisme hvor lønningene generelt er lavere, se figur 6

For å få et godt bilde av utviklingen i næringslivet og mulige utslag på levekår og forutsetninger for å skaffe tilfredsstillende bolig tar vi også med oversikt over lønnskostnader i de ulike næringene. Det ville vært ønskelig med en lenger tidsserie for dette, men vi mener at dette tydelig viser nivåforskjeller i lønn mellom næringene.



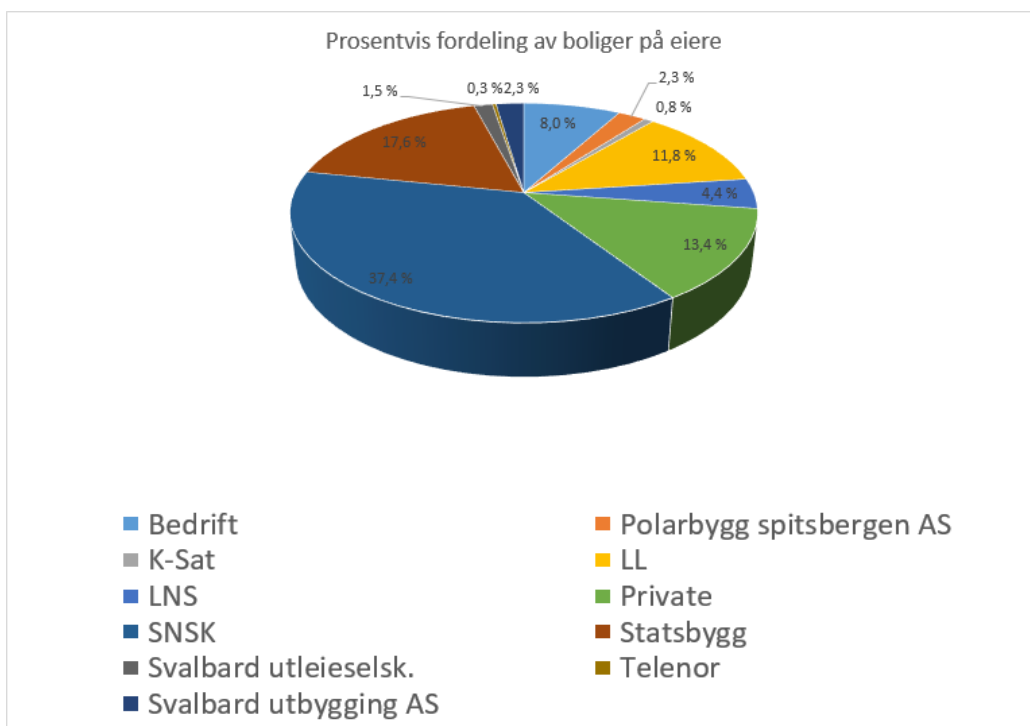
Figur 8 Lønnskostnader per årsverk, 1000 kr. Kilde: NIBR.

2.1 Hvem eier eiendom i Longyearbyen?

Eierskap til boligenheter i Longyearbyen har sin forhistorie i tiden der Store Norske Spitsbergen Kulkompani (SNSK) hadde «samfunnsansvaret». Ifølge Bergverksordningen skulle arbeidsgiver stille bolig til rådighet for de ansatte, etter behov. Det har historisk sett også vært statlige boliger i byen. Fram til ca. år 2000 var det få eller ingen privateide boliger i byen.

Det ble åpnet opp for privat boligbygging på begynnelsen av 2000-tallet. Samtidig hadde vi oppløsningen av «company town» og SNSKs eierskap til det meste. De ulike delene av aktivitetene ble skilt ut i egne selskap. Samfunnsdriften lå fra 1989 i Svalbard Samfunnsdrift, som gikk over til LL i 2002, og ulike anleggs- og håndtverksbedrifter ble skilt ut. Dermed ble også eierskap til boligene skilt ut fra SNSK. UNIS vokste fram på 1990-tallet, Leonard Nilsen og Sønner Svalbard (LNSS) etablerte seg som entreprenør og reiselivet utviklet seg også fra billettkontoret til SNSK, via Spitsbergen travel til Hurtigruten m.fl.

Fra begynnelsen av 2000-tallet og fram til i dag har boligmarkedet for privatpersoner vokst, men også boligmarkedet for små og mellomstore bedrifter har vokst. Ulike utleieselskap har også etablert seg. Eiersituasjonen for boenheter kommer frem av diagrammet nedenfor.



Boligeiere - tall boligenheter pr gruppe

Type eier	prosentandel	antall boenheter
Bedrift	8,0 %	105
Polarbygg spitsbergen AS	2,3 %	30
K-Sat	0,8 %	10
LL	11,8 %	155
LNS	4,4 %	58
Private	13,4 %	176
SNSK	37,4 %	490
Statsbygg	17,6 %	231
Svalbard utleieselsk.	1,5 %	20
Telenor	0,3 %	4
Svalbard utbygging AS	2,3 %	30
kontrollsum	100 %	1309

Tabell 4 Fordeling pr eiergruppe i prosent og antall 2023

Tabellen og kakediagrammet inneholder kun boenheter som er godkjent til permanent bolig, som er registrert i [matrikkelen](#) og tilkoblet vann hos Longyearbyen lokalstyre.

Diagrammet viser at 68% av boenhetene er i offentlig eie. Her har vi i tillegg til Statsbygg og Lokalstyre kategorisert SNB, Telenor og K-SAT som offentlig boligeiere da de har statlig

eierskap. Gruppen «Bedrifter» omfatter private bedrifter registrert som boligeiere i matrikkelen. Eksempelvis Coop, Svalbard taxi, Steakers, JM Hansen, ISS osv. og andre mindre utleiere. Gruppen «Private» omfatter (privat) personer registrert som boligeiere i matrikkelen. Utleieselskaper (Svalbard utbygging AS, Svalbard utleieselskap og Polarbygg Spitsbergen AS) har i hovedsak små enheter.

Brakkeriggene, studenthybler og forskerhotell er ikke, jf. definisjonen, med i opptelling av boenheter.

(Feil i tallene kan forekomme blant annet i forbindelse med til enhver tid kjøp og salg av boenheter).

2.2 Utleiegrad/dekningsgrad for eksisterende boliger.

SNB, Statsbygg og LNSS opplyser at de for tiden har en gjennomsnittlig utleiegrad på 97 % og tidvis opp mot 100%. Longyearbyen lokalstyre har også en høy utleiegrad, antatt å ligge på 95-97%. Opplysningen om høy utleiegrad omfatter ca. 55 % av boenhetene. Muntlige opplysninger fra andre deler av leiemarkedet peker i samme retning. Utleiegraden er svært høy for tiden og dette gjenspeiler et presset marked, både på eier- og leiersiden.

2.3 Airbnb

Det har i lengre tid vært stilt spørsmål om omfanget av Airbnb i Longyearbyen. Våren 2019 inngikk Visit Svalbard og Longyearbyen lokalstyre et samarbeid om å kjøpe tjenester fra monitoreringsselskapet AirDNA for å få en faktabasert oversikt. AirDNA henter ut offentlig tilgjengelige opplysninger fra bookingportalen med 80 % nøyaktighet.

Det er mye som er bra med tanken på delingsøkonomi og Airbnb. Det er for eksempel ikke noe problem at en leier ut boligen sin når en selv er på ferie eller om man velger å leie ut et ekstra rom i leiligheten mens man selv bor der. Vi ser også at enkelte overnattingssteder bruker Airbnb som en booking portal. Men på et sted med boligmangel er det imidlertid problematisk at hele leiligheter benyttes kun til Airbnb på permanent basis. Det er med på å presse både bolig- og utleiepriser, i tillegg til at fastboende får dårligere tilgang på boliger.

Visit Svalbard AS har i årsrapport for 2022 estimert at det er 3538 gjester knyttet til Airbnb utleie (Svalbard- Statistikken 2022).

2.4 Tap av boliger.

Etter skredene i 2015 og 2017 er totalt 107 boenheter revet per mars 2023. Det gamle sykehuset med 16 boenheter er stengt på grunn av dårlig bygningskvalitet. 4 boenheter på Haugen, vei 216 1, er tatt ut av bruk på grunn av setningsskader i fundamentet. I september 2022 ble 12 boenheter totalskadd i brann og 15 boenheter ubeboelig på grunn av vann og røykskader i vei 228.

Boligtypene varierer fra mindre hybler/leiligheter til familieboliger med hovedvekt på store familieboliger. De fleste boenhetene som er tapt eies av offentlige aktører.

Tabellen viser en oversikt over frafall av boenheter i perioden 2015 – 2023.

Adresse	Eier	Boenheter	Type/størrelse
Vei 230-Spisshus (tatt av ras 2015)	SNB (5), LL(5) og privat	11	11 familieboliger
Vei 228 (sanert 2015)	Statsbygg	12	93/95 m ²
Vei 228 (tatt av ras 2017)	LL, Statsbygg, COOP	3	3 familieboliger
Vei 228 (sanert 2017)	LL, SNB (2)	3	3 familieboliger
Vei 226	LL, Statsbygg, SNB og private	14	
Vei 222	LL, Statsbygg, SNB	56	
Vei 216	SNB	4	Ustabilt fundament
Vei 210.2 Gamle Sykehuset	Privat	16	12 enheter rundt 50m ² og mindre
Vei 228 - Brann i 2022	Privat -SNB	27	
Totalt		146	

Figur 7 Antall boenheter tapt siden 2015 frem til i dag. (I tillegg til disse boenheter kan enkelte boenheter til enhver tid være tatt ut av bruk på grunn av behov for vedlikehold, oppgraderinger, reparasjoner o.l.).

2.5 Forhold til andre interesser.

Det er gjort utfyllende vurderinger i Arealplanen knyttet til eventuelle interessekonflikter mellom utbyggingsbehov/boligbehov på den ene siden og andre interesser som kulturminner, naturverdier osv. på den andre siden. Det er derfor ikke gjort nye vurdering av dette i denne sammenheng.

Ny kunnskap gjennom arbeid med delplaner kan påvirke vektingen mellom interesser av arealbruk. Dette krever imidlertid et detaljert arbeid som må løses gjennom arbeidet med de enkelte delplanene.

2.6 Usikkerheter og kvalitet.

Det er knyttet en del usikkerheter til de presenterte tallene. Det pågår et arbeid med å gjøre tallene mer presise. Det er likevel unøyaktigheter og mangler i matrikkelen og i forhold til antall bosatte i Longyearbyen til enhver tid.

Matrikkelen er «ung» og den har dels hatt liten relevans av historiske grunner. Tinglysing og registrering har hatt lavt fokus og relevans. Siden 2019 er det jobbet mye med kvaliteten på matrikkelen på Svalbard, men kvaliteten er ennå noe lavere enn på fastlandet.

Svakheter i bostedsregisteret gir utfordringer f.eks. å kunne oppgi korrekte tall for Longyearbyen og også å angi hvem som faktisk bor hvor i byen. Det er pekt på forskjellene mellom reglene i [folkeregisteret](#) og bostedsregisteret med hensyn til å kunne melde flytting til objekter som ikke er godkjent som bolig i matrikkelen. Det er imidlertid flere insitamentet for å bli bostedsregistrert, mens det er færre insitamentet for å melde internflytting eller utflytting.

Det er utfordrende å angi riktige eksisterende husholdningsstørrelser, eksisterende boligbehov og riktig boligsammensetning (eksisterende og framtidig).

Det fysiske boligbehovet kan måles opp mot bostedsregisteret, sesongarbeidere og studenter, men det fins nok andre som også oppholder seg her. Hvor mange og hvem disse

er, blir det av og til stilt spørsmål om. Siden alle borgere fra traktatland fritt kan komme å oppholde seg her, på visse vilkår ifølge Svalbardtraktaten, så vil det alltid være usikkerhet rundt hvor mange mennesker som oppholder seg her til enhver tid.

Per i dag er det ikke mulighet for å kunne si noe om

- antall personer som oppholder seg her over kortere tid enn 1 mnd. og som har behov for eller benytter seg av boligenheter eller hybler/brakker. Disse blir ikke registrert med Svalbardskatt. Dette kan være personer som oppholder seg jevnlig på Svalbard, men har kun korte opphold eller korte arbeidsopphold her.
- antall personer som oppholder seg over lengre tid enn 1 mnd. og ikke har skattepliktig inntekt til Svalbard, som ikke er tilknyttet husholdning der 1 eller flere har et virke på Svalbard og dermed kan bosteds registrere seg, men som har behov for eller benytter seg av boligenheter eller hybler/brakker. Dette kan være personer som forskere, kunstnere og mer tilfeldige tilreisende som enten har inntekt fra arbeidsgiver utenfor Svalbard eller har penger til opphold og bolig uten å ha et virke her.

Når det gjelder annet tallmateriale, så leverer SSB tall for Longyearbyen med Ny-Ålesund. Dette gir også ulike utfordringer for kvaliteten på tallene. Dersom det skal svares med høy kvalitet på enkeltspørsmål, vil tallene alltid være beheftet med at de ikke bare gjelder Longyearbyen og det kreves manuelt arbeid for å kunne ekstrahere og kvalitetssikre tall for Longyearbyen. I tillegg er det også en del tallmateriale og statistikker som SSB ikke leverer, som f.eks. husholdningsstørrelse i Longyearbyen. SSB vil i løpet av 2023, på oppdrag fra Justis- og beredskapsdepartementet, arbeide med statistikk for Svalbard.

Generelt bedre kvalitet på, og mindre usikkerhet i tallene vil gi et bedre grunnlag for mer forutsigbar forvaltning og planlegging. Dette gjelder naturligvis flere områder enn bare boligbehov.

2.7 Sammenstilling og analyse

Et av spørsmålene vi har belyst er hvordan boligsituasjonen er og hvordan den har vært. Vi må se på utviklingen over tid. De siste 20 årene har befolkningen økt med ca. 900 personer og det er bygd nærmere 650 nye boliger. Dette kan være en indikasjon på at boligsituasjonen faktisk kan ha bedret seg de siste 20 årene. Men dette stemmer ikke med dagens høye utleiegrad, sterkt økende bolig- og leiepriser, tilbakevendende overskrifter i Svalbardposten og fortvilte boligsøkende på facebook.

Et annet av spørsmålene er «Hvor mange er vi i Longyearbyen til enhver tid?» Det enkle svaret er at ifølge befolkningsregisteret var innbyggertallet noenlunde stabilt i årene 2007 til 2013. Etter det har det vært en økning på ca. 2,2 % i året. Pr mars var vi **2561** innbyggere innenfor Longyearbyen planområde. I tillegg til bosatte har vi sesongarbeidere (1-6 mnd opphold) og studenter ved UNIS som er her kortere tid enn 6 mnd. Det er en underdekning i hybler og brakker som er tilgjengelige for sesongarbeidere, dersom en legger til grunn at boenheter kun benyttes av bostedregistrerte. Samtidig innsnevrer Airbnb boligmarkedet i noen grad. Det kan se ut til at noen løser boligbehovet gjennom å benytte seg av fritidsboliger, pensjonat og noen løser det ved å oppholde seg ulovlig i naust eller andre tilholdssted som ikke ivaretar sikkerhet for liv og helse. I tillegg til de vi kan telle har vi et ukjent antall mennesker som oppholder seg her over kortere eller lengre tid, og som ikke faller inn under noen av kategoriene som nevnt ovenfor. Disse har vi rett og slett ikke tall for.

Vi har pekt på svakheter i bostedsregisteret knyttet til muligheten for kontroll og oversikt, og mulighet for styring. Dersom regelverket her hadde vært noe tilsvarende folkeregisteret, ville

både skattemyndighetene, planmyndighetene og andre hatt bedre oversikt, muligheter for kontroll og vi hadde hatt bedre kunnskapsgrunnlag.

Boligbehovet vil kunne omfatte alle bosatte, alle sesongarbeidere og alle studenter. Vi peker på at ansvaret for å legge til rette for og stille til rådighet bolig for de som har sitt virke her opprinnelig påhviler arbeidsgiver. Drøftingen ligger i spennet mellom det offentlige, enten med tilrettelegging eller med økonomiske virkemiddel/innstramminger og utbygger/næringsliv/arbeidsgiver.

Vi har sett på boforholdene i byen, både størrelser og bokvalitet. Boligmassen er preget av en stor andel små boenheter, svært varierende bokvalitet og svært varierende boutgifter - avhengig av arbeidsgiver. 68 % av boligmassen er på offentlige hender og ut fra tallmateriale er 13,4% i private eie, 12,4 % av bedrifter og 6,1 % av utleieselskap. Ut fra dette kan man anslå at 18-20 % av boligene tilgjengelig på et noenlunde fritt leiemarked for kortere eller lengre perioder.

Husholdningsstørrelsen er på 1,95 her versus 2,12 i Norge. Husholdningsstørrelsen mener vi følger direkte av at det er så mange små boenheter. Dersom vi skal nå målene i svalbardpolitikken om et familiesamfunn så må nye boliger tilføre den samlede boligmassen en større variasjon i boligstørrelser. Bokkvaliteten vil også bedres gjennom nybygg, som holder tekniske krav på alle fagområder.

Vi har også sett på hvem som har den største utfordringen med å skaffe seg bolig og hvordan markedet er for privat eie/leie. Tallene tyder på at bl.a. bedriftene i reiselivet, som har vokst raskt, ikke ser ut til å eie et antall boliger som tilsvarer antall faste ansatte. En gruppe ansatte i privat næringsliv, sannsynligvis en del av disse i reiselivet, og sannsynligvis en betydelig andel utlendinger, er de som har store utfordringer med å skaffe seg tilfredsstillende boligforhold og som konkurrerer på et svært avgrenset privat marked med lite tilbud og stor etterspørsel. Dette bidrar til høye eie-/leiekostnader. Noe av grunnen til et snevert marked er også omfanget av korttidsutleie til Airbnb, og da spesielt i høysesong. Samtidig som denne gruppen har et markant lavere lønnsnivå enn alle de andre næringene.

Mange arbeidstakerne i bedrifter som ikke holder bolig, er i en situasjon der de ikke har økonomi til å skaffe seg bolig med tilfredsstillende kvalitet, og finner løsninger med lavere bokvalitet. Dagens boligtilbud i Longyearbyen, kombinert med vekst i virksomheter som ikke sørger for boliger til sine ansatte, bidrar dessverre til at bokvalitet er lav for en del av befolkningen. Boligbehovet gjelder også for denne gruppen.

Det politiske svaret ligger et sted i spennet mellom det offentlige, enten med tilrettelegging eller med utbygging og økonomiske virkemidler/innstramminger og private utbyggere/næringsliv/arbeidsgiver.

Hva sier Arealplanen?

3.1 Generelt

Gjeldende arealplan for Longyearbyen planområde ble vedtatt i 2017. Boligforvaltning og utvikling framstår som en av de viktigste tema i arealplanen. Det framgår både av forarbeidende og selve planbeskrivelsen at det er lagt ned mye arbeid i å finne fram til boligbehov og til å lokalisere trygge boligområder. Gode boliger framheves i flere sammenhenger og framstår som en viktig faktor i forhold til måloppnåelse i henhold til Svalbardmeldingens mål om et robust og levedyktig lokalsamfunn. Gode boliger handler i denne sammenheng både om bygningskvalitet, egnethet for familier og sikkerhet.

Fra Arealplanen 2017 kan man lese:

Det er en langsiktig hovedmålsetting for boligforvaltning i Longyearbyen at alle skal disponere en trygg, energieffektiv og funksjonell bolig med tilstrekkelig areal til å ivareta husstandens behov. Boligmassen skal ha energistandard i samsvar med krav i TEK10.

For å oppnå målsetting om et tilfredsstillende botilbud på trygg byggegrunn, må en stor del av boligmassen saneres og erstattes av større og bedre boliger i samsvar med dagens energi- og standardkrav. Som følge av kartlagt naturfare (skred, ras og flom), er tilgang til trygg byggegrunn begrenset. Transformasjon og arealeffektiv utnytting på eksisterende og nye byggeområder er derfor en forutsetning for å kunne imøtekomme boligbehovet.

Lokalstyret har i desember 2018 (sak 74/2018) forsterket kvalitetskravene ved å sette høyere energikrav (tilsvarende TEK17 eller bedre), til bygningsmasse som gjenbrukes eller flyttes fra de rasutsatte områdene i Lia. Dette er førende for all boligbebyggelse som gjenbrukes eller flyttes til ny plassering innenfor planområdet (også eventuell bebyggelse fra Svea).

Av det overnevnte kan vi bl.a. lese:

- Det er satt krav til høy bo- og bygningskvalitet, tilnærmet kravene på fastlandet.
- Kravet til trygghet er absolutt.
- Tilgang på nye arealer er begrenset. For å møte boligbehovet er det nødvendig med transformasjon og fortetting (sanering) av eksisterende byggeområder og bebyggelse.
- Utskifting av eksisterende bebyggelse vil også være nødvendig for å tilfredsstille energikravene.
- Det er satt i gang arbeid med å innføre TEK17.

3.2 Strategier for boligutvikling.

I planbeskrivelsen til arealplanen er det vedtatt en konkret strategi for boligutvikling i planperioden (2016 – 2026) jf. tabellen, men status i 2023 viser at strategien av ulike årsaker ikke er fulgt.

Nr	Strategi i arealplanen 2017	Status 2023
1	Felt B6 (nedenfor Skjæringa) og B14 (Gruvedalen). B14 utvikles med hjemmel direkte i arealplan. For B6 gjennomføres delplanprosess med konsekvensutredning og ROS.	Det ble startet planarbeid for B6, men planprosessen stoppet grunnet varsel om innsigelse fra Sysselmannen på Svalbard. Innsigelsen knytter seg til boligbehov, satt opp mot hensynet til kulturminner.
2	Erstatning av boliger i eksisterende boligområder med lav utnyttelse og dårlig bygningsmasse i f.eks. vei 221 (felt B4) og 232 (felt B12). Dette er områder som allerede er i bruk som boligfelt med eksisterende infrastruktur og har sentral plassering.	Ingen planprosesser eller byggesaker er igangsatt.
3	Transformasjon av Sjøområdet. Dette området skal på sikt også utvikles til blant annet bolig, men det er ikke realistisk å se for seg en utvikling før om 2-6 år. Utvikling av Sjøområdet kan først skje når Hotellneset er ferdig regulert og utbygd med nødvendig infrastruktur.	Ingen utvikling på området. Delplan for Hotellneset var en viktig premiss og den ble vedtatt i februar 2023

I tillegg til tiltakene i tabellen over, omtales en økt andel boliger i sentrum og utvikling av områdene på Sjøskrenten som viktig satsingsområder i planperioden.

Pr. juni 2019 var det kun B14 (Gruvedalen) som var realisert. I ettertid er pr. mars 2023 Elvesletta sør etablert med 12 boenheter, Elvesletta midt 30 med boenheter og Elvesletta boligpark med 30 boenheter, ferdigstilt.

3.3 Boligpotensiale.

Gjeldende arealplan åpner for boligetablering på flere områder i byen. Boligpotensialet i arealplanen kommer frem av tabellen nedenfor. En mer inngående presentasjon av de enkelte byggeområdene, med vurdering av potensiale og angivelse av antatte usikkerheter, er vist i notatet: *Boligpotensiale. Arealplan for Longyearbyen planområde 2016 – 2026 vedlegg 1.*

Deler av potensialet er allerede oppfylt eller er underveis til å bli oppfylt, dette er likevel tatt med for å få et helhetlig bilde.

Tidsperiode:	Enheter pr. tidsenhet:	Akkumulert:
2017	9 (realisert 505.19)	9
2018	39 (realisert 505.21 og B14)	48
2019	60 (realisert 507.3 og 5, B14 og B15)	108
2020	12 (realisert 505.23)	120
2021	30 (realisert 507.11)	150
2022	27(under bygging 507.7)	177
Resterende potensial fremover		
2023->	400 (potensialet i planen)	577

Tabell 1: Beregnet boligpotensiale, antall enheter pr. år og akkumulert.

Gjeldende arealplan inneholder et betydelig boligpotensial, forutsatt at alle områder til boligformål utnyttes effektivt. Det må imidlertid understrekes at det er relativt stor usikkerhet knyttet til både antall og tidsperspektiv på utbygging. Utfordringen for boligutviklerne er økte materialkostnader og muligheten for å forsvare investeringene i forhold til akseptable leiepriser.

LL har satt i gang revidering av arealplanen i 2023 og planprogrammet ble stadfestet 6. juni 2023. Regjeringen har varslet at ny Svalbardmelding kommer i 2024 (Stortingsmelding om Svalbard). Den vil kunne få betydelige føringer for revideringen av arealplan 2024 – 2034.

3.3.1 Beregningsgrunnlag

Ved beregning av boligpotensiale er det lagt til grunn en overordnet vurdering av de enkelte byggeområdene. Der ikke annet er oppgitt er det tatt høyde for en miks av boligtyper, med vekt på familieboliger. Med bakgrunn i ønske om en effektiv arealbruk, er det ikke beregnet plass til eneboliger.

Bygningstopologiene på Elvesletta syd er brukt som en referanse. Tettheten er her i overkant av 5 boliger pr. dekar/mål.

Oppfyllelse av hele potensialet er sterkt knyttet til noen sentrale avhengigheter.

Avhengighetene samsvarer med de strategiske valgene i arealplanen:

- Vilje til sanering og fortetting innenfor eksisterende boligområder.
- Realisering av delplan for Hotelneset, med påfølgende transformasjon av de sentrumsnære områdene i sjøområdet.

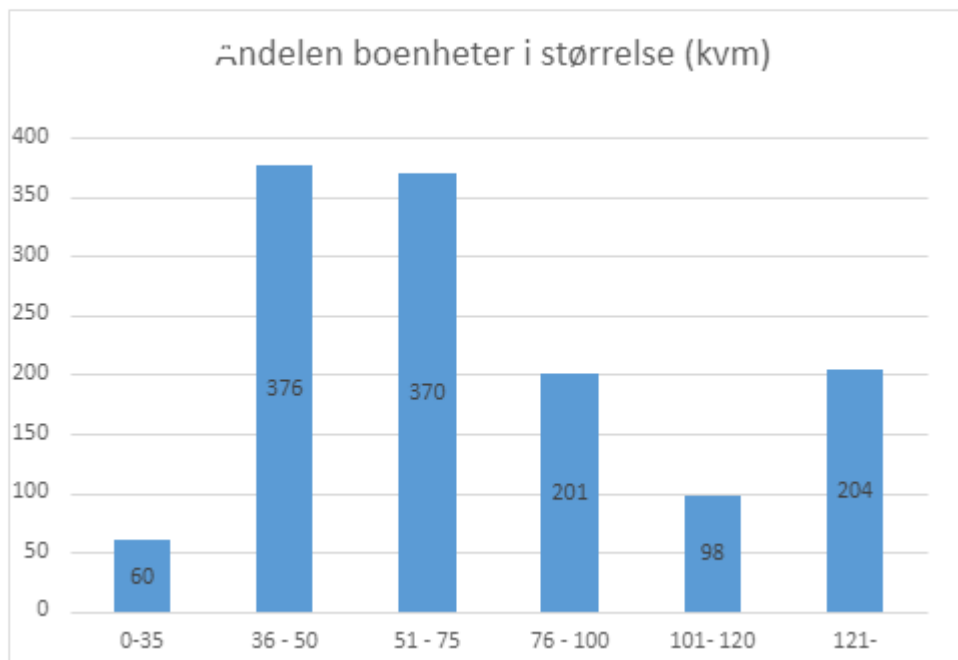
Delplan for hotellneset ble vedtatt våren 2023. Det er imidlertid for tidlig å si noen om den utløser de transformasjonene man så for seg i 2019. Hverken transformasjon av sjøområdene eller fortetting av eksisterende boligområder er iverksatt i dag. Grunnleieavtaler og fragmentert disposisjonsrett over arealene, høye materialkostnader og uklare grunnforhold og forurensningssituasjon er noe av forklaringen på at boligutviklere ikke ser potensiale og økonomi i å utnytte boligpotensialet i gjeldende arealplan.

Dette er 2 år igjen av gjeldene arealplanperiode og lav aktivitet i bygge bransjen. Det er grunn til å tro at potensialet ikke blir utnyttet i denne planperioden. Ny Svalbardmelding i 2024 vil kunne legge føringer for boligutviklingen i neste arealplanperiode.

3.3.2 Boligsammensetning:

I forhold til boligstørrelser ser vi at flere av områdene kun er egnet for mindre boliger. Disse ligger i hovedsak i Sjøområdet, Sjøskrenten og sentrum.

Tabellen viser fordeling av boligstørrelser i eksisterende boligmasse.



Figur 8: Fordeling av boligstørrelser.

3.4 Gjennomføringsevne.

Gjeldende arealplan hjemler boligformål og krav til utforming, funksjon, rekkefølge, miljøhensyn osv., men kan ikke styre hvem som bygger boligene. Det ligger ikke innenfor planverket å bestemme eller utelukke utviklingsaktører.

Boligmarkedet i Longyearbyen er veldig spesielt, sammenlignet med fastlandet. Det henger sammen med at hovedvekten av boligmassen i Longyearbyen tradisjonelt eies og bygges av offentlige aktører. I dette ligger det at det offentlige får en tydeligere påvirkning på utbyggingstakt enn det som er vanlig på fastlandet. Ser en på boligpotensialet i planen er det likevel ikke slik at potensialet utelukkende domineres av de offentlige aktørene. Flere av områdene er helt eller delvis på private eierinteresser med lange leieavtaler med Nærings- og Fiskeridepartementet for byggetomter, som trolig vil forvalte utbyggingstakten ut fra markedsmessige perspektiver.

Det største boligpotensialet i arealplanen lå i Sjøområdet; arealformålene B/F/N2, B/F/N3 og B/F/N4. Muligheten for boligetablering på B/F/N2 er opphevet gjennom vedtak av delplan 58 Sjøområdet nord og deler av B/F/N4 gjennom vedtak av delplan 57 Sjøområdet sør hvor boligpotensialet er halvert.

Planområdet benyttes i dag til industri og lager. Leieavtalene for tomtene i området ligger i hovedsak hos to store private aktører i tillegg til SNSK, men der er også noen mindre tomter og aktører med leieavtaler som må kjøpes ut for å få en helhetlig utvikling av området.

I arealplan er det i tillegg et vilkår at eksisterende virksomhet må flyttes ut til Hotelneset, som også krever store investering i opprydding og infrastruktur. Sjøområdet har trolig utfordringer knyttet til forurensning og byggegrunn generelt, og videre rekkefølgebestemmelser som også vil være kostnadskreven. Dersom det ikke legges «offentlige» midler inn i realisering er det grunn til å anta at utbygging her må ha et betydelig volum, for at det skal være økonomisk realiserbart på markedsmessige prinsipper. Det er flere områder i Longyearbyen som ligger på gamle fyllinger og har de samme utfordringene knyttet til byggegrunn og forurensning.

Erfaringene fra Gruvedalen viste at utbygging på Svalbard er kostnadskreven. Gruvedalen ligger i et krevende terreng og det var bl.a. nødvendig å tilføre fastlandsmasser for å oppnå ønsket stabilitet og arealutnyttelse.

Generelt er infrastruktur i Longyearbyen i dårlig forfatning. Vi ser at ny bebyggelse i stor grad drar med seg eller utløser nødvendige investeringer i infrastruktur. Det er imidlertid trolig at en del av dette må gjøres uansett utbygging eller ikke. Finansiering er uansett en utfordring, enten den er statlig finansiert eller privat. Føringerne i arealplanen – bygge tett, energieffektivt etc vil gi utslag på omfanget av denne problemstillingen

Strategivurderinger

4.1 Generelt

Arealplanen gir et potensial og en prioritert rekkefølge på boligbygging, men gir i mindre grad svar på omfanget og framdrift. Kravet til effektiv arealutnyttelse sier noe om boligtetthet, men arealplanen er ikke detaljert på omfang av boligutbygging. Omfang av fremtidig boenheter bestemmes i delplanene for de ulike utbyggingsområder. Arealplanen gir heller ikke svar på utbyggingstakten.

Noen av boligformålene i arealplanen krever også et betydelig volum for å være økonomisk gjennomførbare i seg selv. I 2019 så man for seg en videre forvaltning av arealplanen og boligpotensialet etter følgende scenarier:

- **Ingen videre befolkningsvekst fra 2019.**
- **Fortsatt befolkningsvekst, gitt ved utviklingen fra 2010 fram til i dag.**

4.2 Ingen videre befolkningsvekst

Ved dette scenariet realiseres kun et antall boliger tilsvarende:

- Antall boliger som er tapt siden 2015.
- Antall boliger nødvendig for befolkningsvekst fra 2015 til 2019.
- Små enheter som utgår, bør erstattes med større boenheter. Dette for å heve bokvalitet og styrke ønsket om et stabilt familiesamfunn.

Scenariet ga et boligbehov tilsvarende ca. 260 nye enheter. Utgangspunktet er nullpunktet i 2015. Fra 2015 til 2019 er det tilført 135 nye boenheter. Restbehov etter 2019 var 125 enheter.

Tabellen viser hva som er bygd etter 1.1.2020.

År	Antall boenheter	Akkumulert
2019	135	135
2020	42	177
2021	0	177
2022	27 (under oppføring)	204
Sum	56 (boenheter gjenstår å bygge)	260

Ifølge scenarioet gjenstår det å bygge 56 boenheter for å nå målet om 260 enheter. Scenariet forutsatt ingen befolkningsvekst ut over 2019-nivå på 2310 innbyggere.

Denne utredningen bygger på svalbardpolitikken som skal legge til rette for et familiesamfunn, derfor legges husholdningsstørrelsen på fastlandet på 2,12 til grunn, og ikke husholdningsstørrelsen i Longyearbyen som er 1,9. Implisitt betyr det at det i framtiden bør bygges noe større enheter, som erstatning for enheter som utgår ved sanering i Lia. Per mai 2023 er 146 boenheter revet eller tatt ut av bruk siden 2015. Regjeringen har også signalisert at boligmassen i Longyearbyen ikke skal vokse ut over 2015 nivå.

4.3 Fortsatt befolkningsvekst som i dag

I dette scenariet må vi fortsatt ha med det samme antallet boenheter som i scenario 1 - restbehov 125 enheter fra 2019 - pluss ett antall nye boliger per år fra 2020 og utover i planperioden.

Befolkningen i Longyearbyen har fra 2019 til 2023 har økt med i overkant av 250 personer. Gitt 2,12 personer i hver husstand gir dette et tillegg i boligbehov på 117 boenheter.

Dersom boligbehovet pr mai 2023 ($56+117 = 173$) skal dekkes innenfor gjeldende arealplanperiode må det bygges 50 boenheter per år de neste 3,5 år frem til utgangen av 2026. (Behovet er 173 boenheter ut over de boenhetene som er under oppføring i Elvesletta boligpark blokk 2 og 3).

4.4 Vurderinger

Dersom en sammenholder scenariene med boligpotensialet ser en at gjeldende arealplan uansett utviklingsvalg overoppfyller behovet.

For oppfyllelse av scenario 1 gjenstår 56 boenheter per mai 2023 for å oppfylle behovet som var skissert i 2019 i forhold til en befolkning den gang på 2300 innbyggere. På den annen side mangler det bare 9 boenheter dersom man kun fokuserer på erstatning av boenheter etter skredene.

Scenario 2 er mer realistisk i forhold til hva som faktisk har skjedd siden 2019, med en befolkningsøkning på 250 personer siden forrige utredning. I 2019 så man dette som en

tilnærming til rammene for svalbardpolitikken, som ikke strengt satte en stopper for folketalsvekst, men en omstilling som åpnet for vekst i undervisning, FoU og i næringslivet.

I 2023 er de statlige føringen på at boligmassen i Longyearbyen ikke skal vokse stadig tydeligere kommunisert. Longyearbyen lokalstyre må ta disse signalene med inn arbeidet med revidering av arealplanen for Longyearbyen planområde. Ny stortingsmelding om Svalbard er ventet våren 2024. Den vil sannsynligvis gi klare mål for hvordan boligmassen og samfunnsutviklingen ellers skal utformes i kommende arealplanperiode.

Vedlegg

1. Notat: Arealplan for Longyearbyen planområde 2016 – 2026. Boligpotensial – status juni 2023

Notat:

Arealplan for Longyearbyen planområde 2016 – 2026.

Boligpotensial - Status juni 2023

Innhold

Innledning:	1
Boligpotensiale.	2
Status over gjennomført utbygging fra 2017 til 2023	2
Resterende potensiale for boligbygging i gjeldende arealplan (Estimat):	4
Boligpotensiale i gjeldende arealplan oppsummert:.....	4
Omtale av de enkelte områdene:.....	5
Områder uten krav om delplan:.....	5
Delplan sentrum:	8
Områder med krav om delplan:.....	9

Innledning:

Dette notatet redegjør kort for boligpotensiale i vedtatt arealplan, relatert til antatt utbyggingstakt og boligfordeling. Deler av potensialet er allerede oppfylt eller er underveis til å bli oppfylt, dette er likevel tatt med for å få et helhetlig bilde.

Det er store usikkerheter knyttet til både antall og tidsperspektiv, særlig ut i planperioden. Potensiale som forventes utbygd etter 2023 er derfor samlet uten nærmere tidsangivelse.

Notatet er en oppdatering pr mars 2023 og bygger på samme notat av 2019.

Boligpotensiale.

Gjeldene arealplanen for Longyearbyen planområde har et stort boligpotensial, gitt at alle områder utnyttes effektivt. Oppfyllelse av hele potensialet er imidlertid sterkt knyttet til noen sentrale avhengigheter.

Avhengighetene samsvarer med de strategiske valgene i arealplanen:

- Fortetting innenfor eksisterende boligområder.
- Realisering av delplan for Hotelneset, med påfølgende transformasjon av de sentrumsnære områdene i sjøområdet.

Skiftende vilje eller vilkår for disse avhengighetene kan gjøre stort utslag på både antall boliger og på tidsperspektivet.

Delplan for Hotelneset ble vedtatt i februar 2023, men videre utvikling av området krever flere avklaringer før oppstart av utbygging, blant annet i forhold til grunnforurensning, teknisk infrastruktur og grunnleieforhold.

Ved beregning av boligpotensiale er det lagt til grunn en overordnet vurdering av de enkelte byggeområdene. Der ikke annet er oppgitt er det tatt høyde for en miks av boligtyper, med vekt på familieboliger. Med bakgrunn i ønske om en effektiv arealbruk, er det ikke beregnet plass til eneboliger.

Bygningstypologiene på Elvesletta syd er brukt som en referanse. Tettheten er her i overkant av 5 boliger per dekar.

Status over gjennomført utbygging fra 2017 til 2023

Tabellene under viser bebyggelse tatt i bruk (midlertidig og/eller permanent brukstillatelse) i perioden:

2017:

Område:	Antall boenheter:
Elvesletta sør, område B3 (blokk H) 505.19	9
Totalt:	9

Type boliger:		
Mindre boliger:	Tre-roms:	Fire-roms eller større:
	6	3
	6	3

2018:

Område:	Antall boenheter:
Elvesletta sør, område B3 (bygg I) 505.21	9
Gruvedalen, område B14 (bygg A, B, C) 232.	30
Totalt:	39

Type boliger:		
Mindre boliger:	Tre-roms :	Fire-roms eller større:
	9	
		30
	9	30

2019:

Område:	Antall boenheter:
Elvesletta midtre, område B/F/N6. 505.3 og 5	30
Gruvedalen, område B14 (bygg F).	10
Gruvedalen, område B15 (bygg D og E).	20
Elvesletta sør, område B3 (bygg J 505.23)	12
Totalt:	72

Type boliger :		
Mindre boliger:	Tre-roms:	Fire-roms eller større:
6	24	
	8	2
	16	4
		12
6	48	18

2021 -2023:

Område:	Antall boenheter:
2021:	
Elvesletta midtre, området B/FN5. 507.11	30
2022:	
Elvesletta midt 507.7*	27
Totalt:	57

Type boliger :		
Mindre boliger:	Tre-roms:	Fire-roms eller større:
10	15	15
14	15	21

*under oppføring byggestart høsten 2022 og ferdigstillelse våren 2024.

Rammetillatelse gitt eller søkt siden 2020, men ikke påbegynt bygging

Sentrum, område BS9*	4
Sjøskrenten B/N2	4
Skjæringa B/N20	5
Elvesletta sør B3	11

4		
4		
	5	

*Skinnboden

Resterende potensiale for boligbygging i gjeldende arealplan (Estimat):

Tabellen under viser områder hvor det ikke foreligger utbyggingsplaner pr. mars 2023, eller hvor det foreligger avhengigheter som tilsier realisering sent i planperioden.

Fra 2021:

Område:	Antall boenheter:	Type boliger :		
		Mindre boliger:	Tre-roms:	Fire-roms eller større:
Sjøområdet naustområdene.	60	60		
Sjøområdet, område B/N15.	6	6		
Sentrum, område BS16.	8	8		
Sjøområdet, område B/F/N3:	50	5	20	25
Sjøområdet, område B/F/N4:	30*1	5	15	15
Sjøområdet, område B/N19:	8	8		
Sjøskrenten, område B/N5:	35	5	15	15
Sentrum sør, område B4:	50*2	10	20	20
Melkeveien, område B6**	56*3		28	28
Gruvedalen, område B12:	60*4		30	30
Skjæringa, område B/N20:	4		2	2
Sjøskrenten, område B/N2:	10	10		
Elvesletta sør, område B3 (resten av området)	18		9	9
Totalt:	395	117	139	144

*1 Delplan 57 Sjøområdet sør halverer potensialet for boenheter til ca. 30 enheter

*2: 50 nye minus 15 eksisterende familieboliger

*3: Innsigelse på delplanprosessen – uklar realisering

*4: Har 54 hybler i dag. Ikke fratrukket potensialet ved transformasjon til familieboliger.

Boligpotensiale i gjeldende arealplan oppsummert:

	2017	2018	2019	2020, 2021	2023 ->
Totalt pr. periode	9	39	72	57	395
Akkumulert	9	48	120	177	572

Figur 1: Boligpotensiale - 2017 til etter 2023.

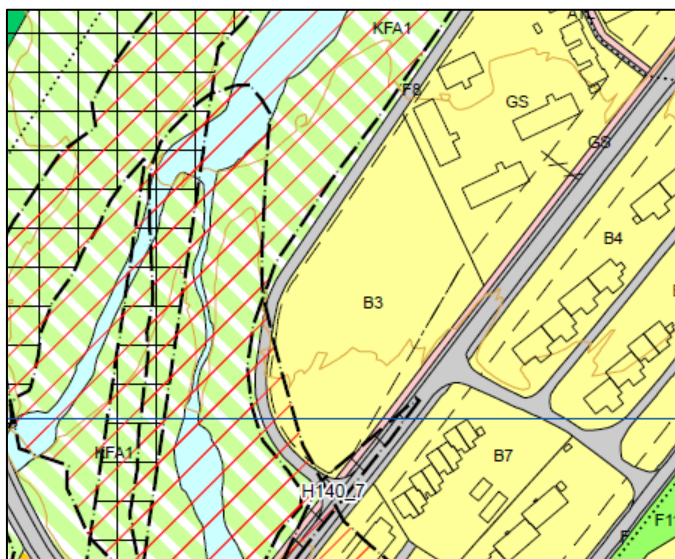
Gjeldene arealplanen åpner for et stort boligpotensial. Det er imidlertid flere usikkerheter og avhengigheter knyttet til realisering og omfang av de ulike boligområdene. Dette gjør at hovedtyngden av potensialet utløses sent i perioden og/eller overføres til neste planperiode.

Pr mars 2023 er totalt 107 boliger revet siden 2015, og ytterligere 61 er planlagt revet. Dette inkluderer da boliger som ble direkte berørt av ras, boliger som bør rives som følge av sikringstiltakene/nye beregninger for ras. Det gamle sykehuset som har utgått av bruk av andre årsaker er ikke med i oppsummeringen.

Omtale av de enkelte områdene:

Områder uten krav om delplan:

Elvesletta sør, område B3:



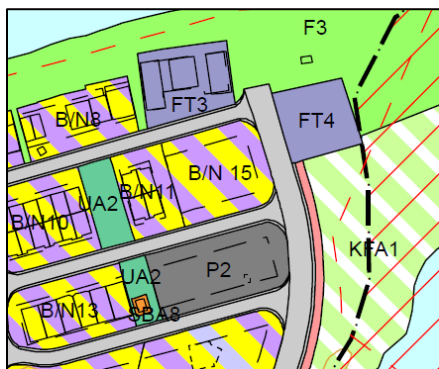
Eier /tomteleier:	LNS Spitsbergen
Areal:	Ca. 5,5 daa. Avsatt til bolig.
Eksisterende bebyggelse:	Ingen eksisterende bebyggelse.
Boligpotensiale:	Delvis utbygd. Gjenværende potensiale etter pågående utbygging tilsvarer ca. 18 leiligheter. Tidligere skisser fra utbygger viser 4- og 5 roms leiligheter.
Usikkerheter:	Realisering er avhengig av sikring av Vannledningsdalen.
Innflyttingsår:	Tidligst i 2022.
Merknader 2023	Rammesøknad på 11 boenheter er under behandling. Avventer Sikringstiltak i vannledningsdalen

Sjøområdet, naustområdene:



Eier /tomteleier:	Flere private
Areal:	Variierende størrelse. Avsatt til kombinert bolig og næring. Kan utnyttes til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Naust og fritidsboliger.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale 60 enheter. Plassering gjør at familieboliger ikke er aktuelt. Trolig mindre boenheter.
Usikkerheter:	Variierende og usikre incentiver for transformasjon til bolig kan redusere eller eliminere omfanget. Krav om at alle i samme rekke bygges om samtidig. Tyngende rekkefølgekrav. Usikkerhet knyttet til forurensning i grunn.
Innflyttingsår:	Etter 2021, grunnet usikkerhet til om området blir realisert og i hvilket omfang.
Merknader 2023	Ingen utvikling på område

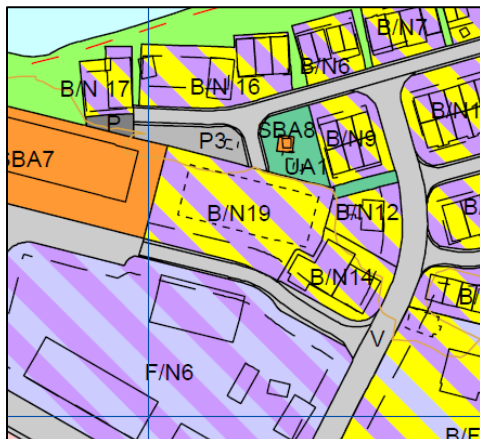
Sjøområdet, område B/N15:



Eier /tomteleier:	NFD
Areal:	Ca. 1 daa. Avsatt til kombinert bolig og næring. Kan utnyttes til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Ingen eksisterende bebyggelse
Boligpotensiale:	Anslått potensiale 4 - 6 enheter. Plassering gjør at familieboliger ikke er aktuelt. Trolig mindre boenheter.
Usikkerheter:	Tomt ikke tildelt. Usikre incentiver for utnyttelse til bolig kan redusere omfanget. Usikkerhet knyttet til forurensning i grunn. Rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeidelse av fellesareal og infrastruktur.

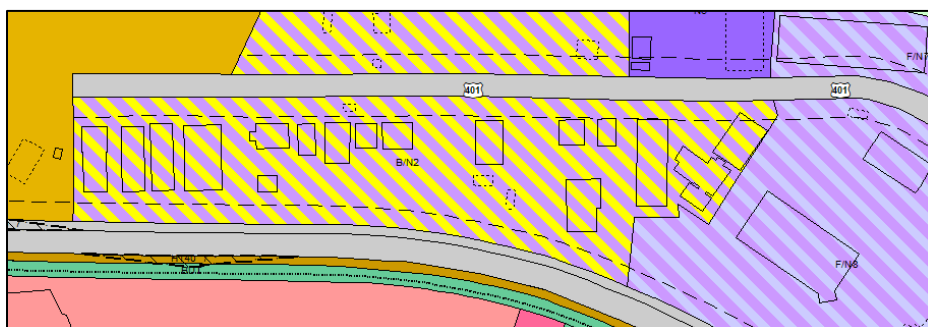
Innflyttingsår:	Etter 2021, grunnet usikkerhet til om området blir realisert og i hvilket omfang.
Merknader 2023	Ingen utvikling på område

Sjøområdet, område B/N19:



Eier /tomteleier:	Statsbygg
Areal:	Ca. 1,5 daa. Avsatt til kombinert bolig og næring. Kan utnyttes til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Kunstnerverksted.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale 6 – 8 enheter. Plassering gjør at familieboliger ikke er aktuelt. Trolig mindre boenheter knyttet til aktiviteten i bygget.
Usikkerheter:	Det er allerede etablert et kunstnerverksted på tomten. Usikre incentiver for utnyttelse til bolig kan redusere eller eliminere omfanget. Usikkerhet knyttet til forurensning i grunn. Arealplanen ønsker bruksendring av eksisterende bebyggelse.
Innflyttingsår:	Etter 2021, grunnet usikkerhet til om området blir realisert.
Merknader 2023	Ingen utvikling på område

Sjøskrenten, område B/N2:



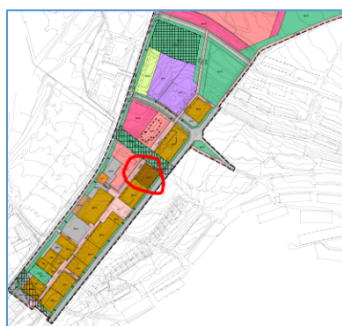
Eier /tomteleier:	Flere private tomteleiere.
Areal:	Ca. 8 daa. Avsatt til kombinert bolig og næring. Bolig begrenset til 20%.
Eksisterende bebyggelse:	Eksisterende bebyggelse har varierende kvalitet og utnyttelse. 5 eksisterende?

Boligpotensiale:	Anslått potensiale ca 10 enheter pluss eksisterende. Plassering gjør at familieboliger ikke er veldig aktuelt. Trolig mindre boenheter.
Usikkerheter:	Kjent usikkerhet knyttet til forurensning i grunn.
Innflyttingsår:	Etter 2021, grunnet usikkerhet til om området blir realisert og i hvilket omfang.
Merknader 2023	Rammetillatelse på 4 boenheter er gitt

Delplan sentrum:

Boligpotensialet i sentrum er uforutsigbart pga. at utvidelser betinger tiltak på eksisterende bygg. Det eneste feltet som ikke har eksisterende bebyggelse er felt BS16, se omtale under. I tillegg har vi tatt med BS6 og BS9. Disse områdene har pågående byggesaker.

Det er ikke krav om ytterligere delplanarbeid i sentrum.



BS6:

Eier /tomteleier:	Privat
Areal:	0,5 daa. Avsatt til sentrumsformål. Det tillates inntil 30% bolig.
Eksisterende bebyggelse:	Eksisterende næringslokaler
Boligpotensiale:	Foreløpige skisser viser 4 enheter.
Usikkerheter:	Avhengig av transformasjon
Innflyttingsår:	2020.
Merknader 2023	Utgår

BS9:

Eier /tomteleier:	Privat
Areal:	0,6 daa. Avsatt til sentrumsformål. Det tillates inntil 30% bolig.
Eksisterende bebyggelse:	Ubebygde
Boligpotensiale:	Byggesøknad viser 4 mindre enheter.
Usikkerheter:	
Innflyttingsår:	2019 eller 2020.
Merknader 2023	Skinnboden – rammetillatelse er gitt, men ingen utvikling

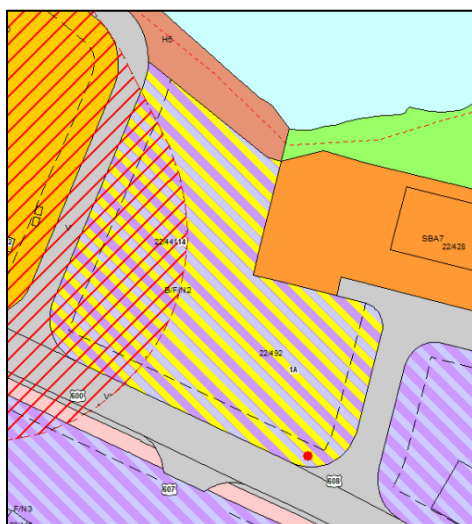
BS16:

Eier /tomteleier:	NFD
Areal:	1,7 daa. Avsatt til sentrumsformål. Det tillates inntil 30% bolig.
Eksisterende bebyggelse:	Ubebygde

Boligpotensiale:	6 – 8. Beliggenhet tilsier mindre boliger. Ikke ønsket med familieboliger.
Usikkerheter:	Benyttes som parkering i dag.
Innflyttingsår:	Etter 2021
Merknader 2023	Ingen utvikling

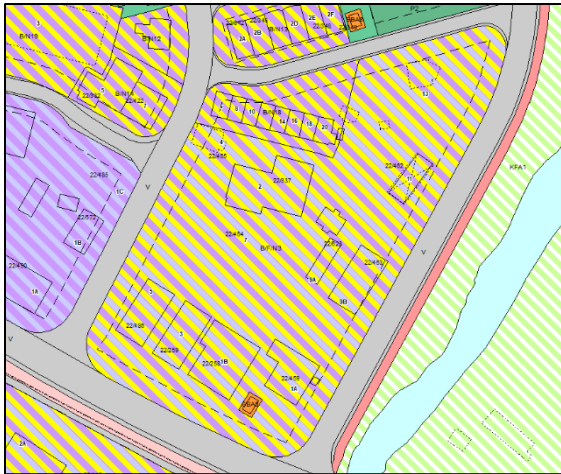
Områder med krav om delplan:

Sjøområdet, område B/F/N2:



Eier /tomteleier:	LNS Spitsbergen
Areal:	Ca. 4,8 daa, hvorav ca 1,5 daa er innenfor fareområde for drivstofflageret. Avsatt til kombinert bolig og næring. Næring i 1.etg mot offentlig vei.
Eksisterende bebyggelse:	Ingen eksisterende bebyggelse.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale ca 15 enheter. Plassering gjør at familieboliger ikke er veldig aktuelt. Trolig mindre boenheter. Kombinasjonen med andre aktiviteter kan eliminere boligpotensialet.
Usikkerheter:	Krever transformasjon og flytting av eksisterende virksomhet (tankanlegget). Avhengig av delplan for Hotellneset og/eller flytting av virksomheter til andre arealer innenfor «sjøområdene». Usikkerhet knyttet til forurensning i grunn.
Innflyttingsår:	Etter 2021, grunnet usikkerhet til om området blir realisert og i hvilket omfang.
Merknader 2023	Delplan 58 Sjøområdet nord – boligformålet regulert ut/bort etter innsigelse fra SMS

Sjøområdet, område B/F/N3:



Eier /tomteleier:	NFD
Areal:	Ca. 10 daa. Avsatt til kombinert bolig, forretning og næring. Kan utnyttes til rent boligformål, men trolig ikke ønsket. Ikke bolig i 1. etg. mot offentlige veier Likevel en høy andel boliger.
Eksisterende bebyggelse:	Næringsbebyggelse med varierende kvalitet.
Boligpotensiale:	50 enheter. Stor andel familieboliger.
Usikkerheter:	Krever transformasjon og flytting av eksisterende virksomhet. Avhengig av delplan for Hotellneset og/eller flytting av virksomheter til arealer innenfor «sjøområdene». Usikkerhet knyttet til forurensning i grunn.
Innflyttingsår:	Etter 2021.
Merknader 2023	Ingen utvikling

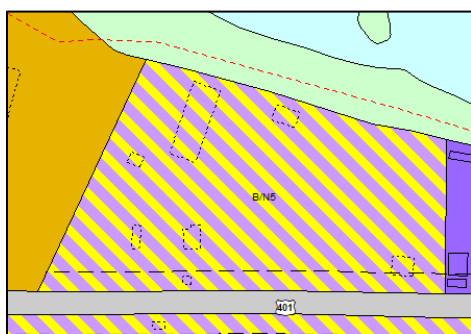
Sjøområdet, område B/F/N4:



Eier /tomteleier:	Flere private tomteiere
Areal:	Ca. 13 daa. Avsatt til kombinert bolig, forretning og næring. Kan utnyttes til rent boligformål, men trolig ikke ønsket. Likevel en høy andel boliger.

Eksisterende bebyggelse:	Næringsbebyggelse med varierende kvalitet.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale ca 65 enheter. Høy andel familieboliger.
Usikkerheter:	Krever transformasjon og flytting av eksisterende virksomhet. Avhengig av delplan for Hotellneset og/eller flytting av virksomheter til arealer innenfor «sjøområdene». Usikkerhet knyttet til forurensning i grunn.
Innflyttingsår:	Etter 2021
Merknader 2023	Boligformål regulert bort i delplan D57 Sjøområdet sør, mekling på Håndtverkerhotell/innkvartering

Sjøskrenten, område B/N5:



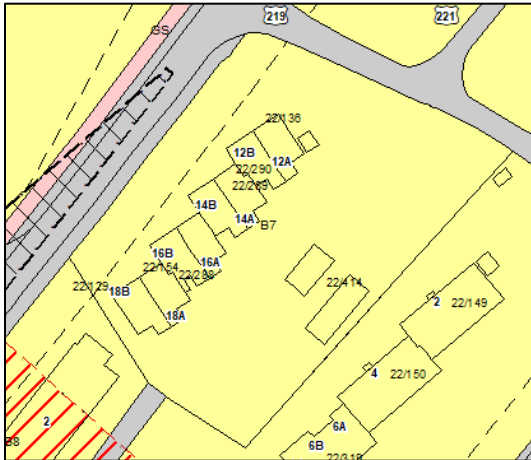
Eier /tomteleier:	LNS
Areal:	Ca. 7 daa. Avsatt til kombinert bolig og næring. Kan utnyttes til rent boligformål, men trolig ikke ønsket. Likevel en høy andel boliger.
Eksisterende bebyggelse:	Kun mindre bebyggelse/ubebygd.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale ca 35 enheter. Familieboliger er aktuelt.
Usikkerheter:	Krever transformasjon og flytting av eksisterende virksomhet. Avhengig av delplan for Hotellneset og/eller flytting av virksomheter til arealer innenfor «sjøområdene». Ligger på den gamle avfallsfyllinga. Stor usikkerhet knyttet til byggegrunn og forurensning i grunn.
Innflyttingsår:	Etter 2021
Merknader 2023	Ingen utvikling

Sentrum sør, område B4:



Eier /tomteleier:	Statsbygg, Store Norske, Longyearbyen lokalstyre.
Areal:	15,5 daa. Avsatt til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Eksisterende boligbebyggelse. Lav utnyttelse. 15 boliger.
Boligpotensiale:	65 stk nye.
Usikkerheter:	Avhengig av vilje til å rive eksisterende bebyggelse. Grunneiersamarbeid.
Innflyttingsår:	Etter 2021
Merknader 2023	Statsbygg har forprosjekt på utvikling

Sentrum sør, område B7:



Eier /tomteleier:	Kombinasjon private og offentlig (Statsbygg og Longyearbyen lokalstyre).
Areal:	4,2 daa. Avsatt til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Eksisterende boligbebyggelse. Lav utnyttelse. 8 boliger.
Boligpotensiale:	Ingen økning grunnet plassering i rassone.
Usikkerheter:	
Innflyttingsår:	Etter 2021.
Merknader 2023	Statsbygg har forprosjekt på utvikling

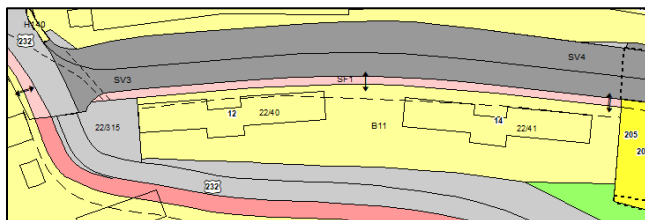
Melkeveien, område B6:



Eier /tomteleier:	NFD
Areal:	26,5 daa. Avsatt til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Ingen eksisterende bebyggelse.
Boligpotensiale:	Foreløpige skisser viser 56 familieboliger. Dette tallet er lagt til grunn.
Usikkerheter:	Mulig innsigelse knyttet til kulturmiljø. Sysselmannen utelukker ikke at Melkeveien kan bygges ut i fremtiden dersom boligbehovet ikke kan løses innenfor andre områder.

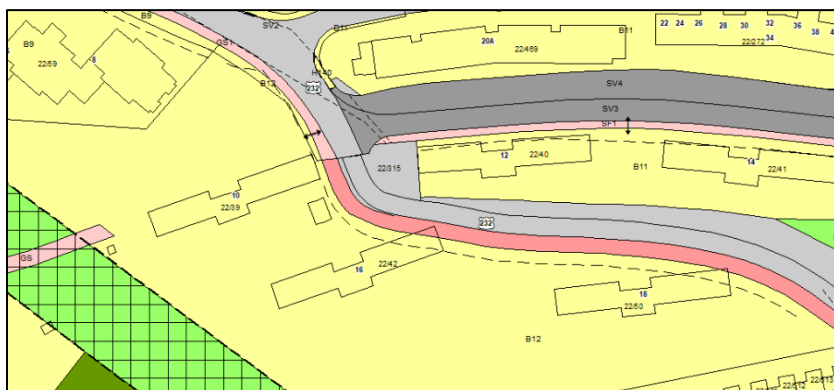
Innflyttingsår:	Etter 2021.
Merknader 2023	SMS innsigelse til delplanprosessen pga kulturminner – planforslag lagt på is

Gruvedalen, område B11:



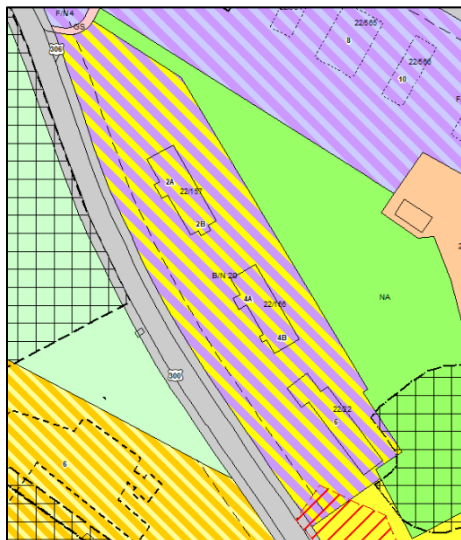
Eier /tomteleier:	Privat.
Areal:	6,5 daa.
Eksisterende bebyggelse:	2 eksisterende hybelhus. Teknisk standard antas som lav. 36 hybler.
Boligpotensiale:	Som i dag.
Usikkerheter:	Privat eie.
Innflyttingsår:	Etter 2021
Merknader 2023	Ingen utvikling

Gruvedalen, område B12:



Eier /tomteleier:	Privat og offentlig (Statsbygg, Longyearbyen lokalstyre).
Areal:	15 daa
Eksisterende bebyggelse:	3 eksisterende hybelhus. Teknisk standard antas som lav. 54 hybler
Boligpotensiale:	60 boliger.
Usikkerheter:	Privat eie.
Innflyttingsår:	Etter 2021.
Merknader 2023	Ingen utvikling

Skjæringa, område B/N20:



Eier /tomteleier:	Privat. Avsatt til kombinert næring/bolig. Kan utnyttes til rent boligformål.
Areal:	6,8 daa.
Eksisterende bebyggelse:	3 eksisterende hybelhus/leiligheter. Teknisk standard antas som lav.
Boligpotensiale:	7, inkludert eksisterende.
Usikkerheter:	Privat eie.
Innflyttingsår:	Etter 2021.
Merknader 2023	Rammetillatelse på 5 boenheter gitt 2022

Lia, område B5:



I forbindelse med delplanarbeidet for Lia og vannledningsdalen ble det gjort vurdering av om det vil være plass til nye bebyggelse nedenfor sikringstiltak. Pr. mars 2023 antas potensialet til å være relativt lavt, i størrelsesorden maksimalt 7 boenheter. Realisering etter at sikringsarbeidet er gjennomført, altså tidligst 2023.