LONGYEARBYEN
LOKALSTYRE

Boligbehovsutredning 2019

Kunnskap, analyse og mulige strategier for Longyearbyen

Saksnr.: 2017/2331

UNIKT, TRYGT OG **SKAPENDE**

Sammendrag

Diskusjonen om boligbehovet i Longyearbyen har kommet høyt på dagsordenen etter de tragiske snøskreda i 2015 og 2017. Behovet for å bygge nye boliger i trygge områder er akutt, befolkningen vokser jevnt, og det er en sterk omstilling i næringslivet.

Boligutredningen viser at over 60 % av boligene er i offentlig eie og i tillegg eies ca 20 % av boligmassen av private bedrifter som leier ut til egne ansatte. Det «åpne» private eie- og leiemarkedet er avgrenset til mindre enn 20 % av 1277 boenheter. De største utfordringene i boligmarkedet har de som ikke får tilbud om bolig i arbeidsforholdet. Det antas at hoveddelen av disse jobber i reiselivet, avledet virksomhet fra reiselivet eller små bedrifter. Kompleksiteten i spørsmålet om boligbehovet forsterkes ytterlige 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 vekst i antall sesongarbeidere.

Det planlegges for skredsikring i Lia der ca. 140 boenheter utgår, og det er 45 enheter som allerede er borte etter rasene mv. For studentene søkes det om å bygge nye boliger i sentrum nå. Folk forventer å kunne bo trygt i nye bo-områder som planlegges og utbygges. Svært mange av boligenhetene som i flg. konseptet for skredsikring i Lia utgår, er familieboliger, og også mange er i offentlig eie.

Et hovedspørsmål i drøftingen er om det er en offentlig oppgave eller er det arbeidsgivers ansvar å løse utfordringene på boligmarkedet for de som er vanskeligst stilt? Strategiene tilsier at vi må legge til rette for at bl.a. reiselivet kan ta større ansvar, men også at LL har et overordnet ansvar for tilrettelegging for tilfredsstillende bokvalitet og planberedskap.

Arealplanen for Longyearbyen har gode nok analyser og gjør nødvendige arealbruksgrep for å styre utviklingen. Arealplanen både gir og forutsetter vekst. Hvilken utbyggingstakt og strategi velger vi for å styre utviklingen innenfor rammene av Svalbardpolitikken? Strategiene i utredningen følger de politiske prioriteringene Arealplanen, de fagutredningene og ROS-analysen som ligger til grunn. Fagutredningene knyttet til natur, miljø og kultur legges fullt ut til grunn for framtidig arealbruk. Noen av områdene i arealplanen krever et betydelig volum for å være økonomisk gjennomførbare.

For videre forvaltning av arealplanen og boligpotensialet ser vi for oss 2 scenarier:

- Scenario 1: Ingen videre befolkningsøkning fra 2019.
- Scenario 2: Fortsatt befolkningsvekst, gitt ved utviklingen fra 2010 fram til i dag.

Dersom en sammenholder scenariene med boligpotensialet ser en at Arealplanen uansett utviklingsvalg overoppfyller behovet. Vi må ta strategiske valg i forhold til utbyggingstakt, hvilke områder i planen legger til rette for at skal realiseres, og i hvilken rekkefølge. De to skisserte scenarioene holder seg i innenfor både rammene for norsk svalbardpolitikk og følger de politiske prioriteringene i Arealplanen. Det kan forstås slik at scenario 2 er en tilnærming til rammene for svalbardpolitikken, som ikke strengt setter en stopper for folketalsvekst, genererer en omstilling og også åpner for vekst i undervisning, FoU og i næringslivet.

Før oppfyllelse av scenario 1 gjenstår pr juni 2019 bare 125 enheter. Dette kan trolig løses innen utgangen av 2022. Ifølge arealplanens politiske prioriteringer skal vi da bygge ut områdene B6 (Melkeveien) først og så transformere B4 (Vei 221) og/eller B12 (del av Vei 232 – Reitgjerdet m.m.).

Legger en til grunn scenario 2 må en realisere ytterligere 15 boliger i året. Dette er ganske beskjedent i forhold til å iverksette omfattende prosjekter.

Denne utredningen er et svar på en bestilling fra Sysselmannen, knyttet både til Delplan for Lia og Vannledningsdalen og som en generell bestilling i 2018.

Valg av strategier vil være politisk.

Forsidefoto: Sofie Railo

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse ..... **III**

1. Bakgrunn og innledning **1**

1.1 Oppbygning av utredningen og i strategivurderingen 1

1.2 Utarbeidelsen av utredningen og kilder 2

2. Kunnskapsgrunnlag, forutsetninger og analyse av boligsituasjonen **2**

2.2 Om kapitelet 2

2.3 Historisk boligvekst 2

2.4 Hvem har boligbehov? 3

2.5 Bosatte i Longyearbyen 4

2.6 Bokvalitet 8

2.7 Hvem eier eiendom i Longyearbyen? 11

2.8 Utleiegrad/dekningsgrad for eksisterende boliger. 13

2.9 Airbnb 13

2.10 Tap av boliger. 14

2.11 Forhold til andre interesser. 14

2.12 Usikkerheter og kvalitet. 14

2.13 Sammenstilling og analyse 15

3. Hva sier Arealplanen? **17**

3.1 Generelt 17

3.2 Strategier for boligutvikling. 18

3.3 Boligpotensiale. 18

3.4 Gjennomføringsevne 20

4. Strategivurderinger **21**

4.1 Generelt 21

4.2 Ingen videre befolkningsvekst 21

4.3 Fortsatt befolkningsvekst som i dag 22

4.4 Vurderinger 22

5. Vedlegg **23**

1. Bakgrunn og innledning

Diskusjonen om boligbehovet i Longyearbyen har kommet høyt på dagsordenen etter de tragiske snøskreda i 2015 og 2017. Skredhendelsene har redusert antall tilgjengelige boenheter på kort sikt, behovet for å bygge nye boliger i trygge områder er akutt, befolkningen vokser jevnt og det er en sterk omstilling i næringslivet. Denne utredningen viser at det har vært grunnlag for å diskutere en vedvarende vanskelig situasjon for enkelte i lokalsamfunnet.

Longyearbyen lokalstyre har jobbet over tid med tall på bl.a. boenheter, med forbedringer i matrikkelen (det offentlige eiendoms-, adresse- og bygningsregisteret), og vi har ansvar for å legge til rette for bedre bokvalitet og for planberedskapen. Vi antar at det er ut fra dette at Sysselmannen bad om at en helhetlig boligutredning skulle gjøres i delplan for Lia og Vannledningsdalen og det ble senere i 2018 gjort om til et generelt krav. Denne utredningen er vårt svar på bestillingen.

Vi har valgt et «nullpunkt» for utredningen og for strategiene i 2015, ut fra det første tragiske raset, vedtak om driftshvile i Svea og påfølgende omstilling av næringslivet og også ny Svalbardmelding. I vurdering av strategiene er det tatt med i beregningen befolkningsveksten og lagt til grunn boligbygging sett opp mot utgåtte og beslutta utgått boligenheter, fra 2015 og utover.

1.1 Oppbygning av utredningen og i strategivurderingen

Kap. 2 tar for seg kunnskapsgrunnlaget og forutsetningene for boligsituasjonen. Informasjon om befolkningsutviklingen, boligbygging og befolkningssammensetning settes sammen med eierskapsforhold, utviklingen i næringslivet og lønnsforhold. Det er et komplekst bilde som tegnes og vi håper det gir et bilde av helheten i boligsituasjonen for mange innbyggere. Kunnskap om både bosatte og om sesongarbeidere er satt sammen, også tall på studenter som oppholder seg kortere enn 6 mnd. Men disse inngår i null-sum-spill for boligbehov, da Samskipnaden sørger for boligtilbud til alle registrerte studenter. Kapittelet peker på usikkerhetene i datagrunnlag og tall mv., men vurderer og analyserer også kunnskapen som ligger på bordet nå.

Kap. 3 tar for seg Arealplanen for Longyearbyen som har gode nok analyser og gjør nødvendige arealbruksgrep for å styre utviklingen. Vedlegg 1 viser kart og tabeller, for utbygging og utbyggingsmuligheter, som det henvises til i kap. 3 og 4. Ut fra de arealene som er tilrettelagt og at noen av arealene krever betydelig utbyggingsvolum for å være økonomisk gjennomførbare, kan vi si at planen både gir og fordrer vekst. For tiden er det stor planleggings- og byggeaktivitet. Men hvilken utbyggingstakt og strategi velger vi for å styre utviklingen innenfor rammene av Svalbardpolitikken?

Strategiene i kap. 4 i utredningen følger de politiske prioriteringene Arealplanen, fagutredningene og ROS-analysen som ligger til grunn for planutformingen. Fagutredningene knyttet til natur, miljø og kultur legges til grunn for framtidig arealbruk. Strategiene skal både holde seg korrekt til politiske vedtak, men også være innenfor rammene for svalbardpolitikken. Strategiene angir både områder og tall boenheter for utviklingen framover, men igjen baserer dette seg på forutsetninger utenfor vår kontroll, som framdrift i planprosesser/byggesaker, tomtetildeling og finansiering av plan og prosjekter i framtiden. Dess lenger fram i tid vi planlegger, dess større usikkerhet.

Spørsmålet er om vi skal følge høy eller lav takt for å følge de politiske hovedprioriteringene i arealplanen.

Vi synliggjør mulighetene for mange ulike strategier med denne utredningen, både vekst og nedgang er mulig. Det er svært utfordrende å planlegge og legge til rette for nedgang i folketallet, men det er mulig.

1.2 Utarbeidelsen av utredningen og kilder

Denne boligutredningen bygger på tilgjengelige offentlige registre og data fra Matrikkel, Bostedregister, vår egen gebyrinnkreving, rapporter fra NIBR, data og rapporter fra SSB mfl., tidligere rapporteringer til polaravdelingen i Justisdepartementet og interne rapporter i LL, men også har informasjon vært innhentet fra de store boligaktørene. Fra vinteren 2018 og fram til nå har det vært jobbet kontinuerlig med kvalitetsforbedringer i matrikkel og adresseregister. LL har innledet samarbeid med Skatteetaten om utveksling av nødvendig informasjon om bostedsregistrerte og med Visit Svalbard om en monitorering av Airbnb (fra april 2019.) Men ikke minst bygger utredningen på Arealplanen for Longyearbyen, med tilhørende planbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse. Arealplanen ble vedtatt 13. februar 2017.

Mange av figurene, tabellene og deler av det tekstlige innholdet har vært presentert for LL's administrasjon og politikere, Sysselmannen, Polaravdelingen, interdepartementale utvalg m.fl. det siste året. Utredningen setter kunnskapen i sammen, forsøker å forstå og analysere og også utlede strategier innenfor de vedtatte rammene vi jobber innenfor. Vi påpeker det er mulig at en del av politikken har vært basert på et noe upresist kunnskapsgrunnlag, ulike myter og påstander og dessuten noe svake analyser av den faktiske situasjonen. Usikkerheter og manglende oversikt finnes selvsagt fremdeles. Vi vil foreslå at utredning oppdateres jevnlig, f.eks. hvert år, siden vi vet at kunnskap er levende og strategier må endres ut fra ny kunnskap, analyser og gjeldende rammevilkårene.

Det er forsøkt henvist til relevante kilder gjennom hele dokumentet.

Plan og utviklingsavdelingen i LL v/Stian Rugtvedt, Ellen Fagerslett og Annlaug Kjelstad i LL har utarbeidet utredningen.

2. Kunnskapsgrunnlag, forutsetninger og analyse av boligsituasjonen

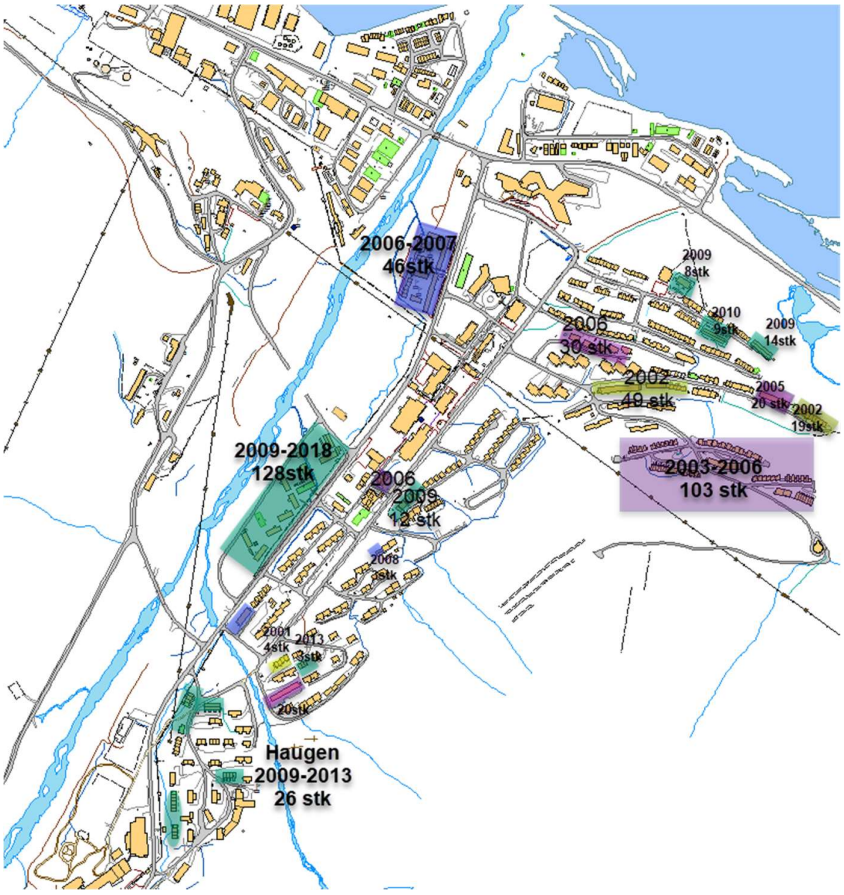
2.2 Om kapitelet

Her gjør vi rede for forutsetningen som ligger til grunn når det gjelder befolkningsutvikling og –sammensetning for bostedsregistrert, tal på sesongarbeidere, tall på boenheter og eierstruktur, tal for brakker og hybler, tall for Airbnb, tall for næringsutvikling og lønnskostnader m.m. Vi mener drøftingen av hvem som har et boligbehov er svært viktig. Det er i dette rommet politikken utformes og peker videre mot strategiene. Et annet politisk spørsmål er hvem som har ansvaret for boligbehovet og de investeringer i infrastruktur dette fører med seg.

2.3 Historisk boligvekst

Leser man gamle utgaver av Svalbardposten har boligmangel vært en stadig tilbakevendende problemstilling i Longyearbyen. Vi ser imidlertid at det har vært bygget ca. 500 boenheter i perioden fra 2000 og fram til 2018. I samme perioden har befolkningen økt med ca. 700 personer.

Figuren nedenfor viser hvordan bydelene har utviklet seg. Utbyggere er hovedsakelig SNSK, LNSS og Sandmo og Svenkerud (CONSTO). Mange av boligene eies nå av offentlige, inkludert SNSK og av LNSS, men utbyggingen har også lagt grunnlaget for økningen i privat eierskap til boliger. Figuren viser ikke Statsbyggs utbygging i Gruvedalen med 60 boliger i 2018/2019.



Figur 1 Boligbygging i Longyearbyen fra 2000 til 2017

2.4 Hvem har boligbehov?

En av hovedproblemstillingene for strategiene i utredningen er hvem som har boligbehov. Vi har valgt å definere dette til

«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). I denne utredningen går vi 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

Som forvalter av lokalsamfunn har Longyearbyen lokalstyre ansvaret for å tilrettelegge og planlegge for trygge og gode boforhold innenfor det lovverk som ellers gjelder. F.eks. kan vi vanskelig tillate bygging av boliger eller boligbrakker med lavere standarder enn teknisk forskrift tillater, og vi skal tilrettelegge for trygge og verdige boforhold.

Slik vi forstår basisen for utviklingen er at innbyggerne skal kunne forsørge seg selv for å oppholde seg her og være i stand til å ivareta seg selv, også med bolig. Det er i en del sammenhenger påpekt at bergverksordningen for Svalbard § 27 1. ledd, kan gjelde tilsvarende for alle typer arbeidsgivere, slik at det lå sterkere på arbeidsgiver *«forpliktet til å skaffe sine arbeidere sundt og forsvarlig husrum og i den utstrekning forholdene tillater det å sørge for sanitære innretninger.» som det står i paragraf 27.*

Longyearbyen lokalstyre oppfatter at innenfor vår virksomhet ligger ansvaret for å legge til rette for boligutvikling innenfor rammene av svalbardpolitikken. Vår 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.

2.5 Bosatte i Longyearbyen

2.5.1 Oversikt over bosatte

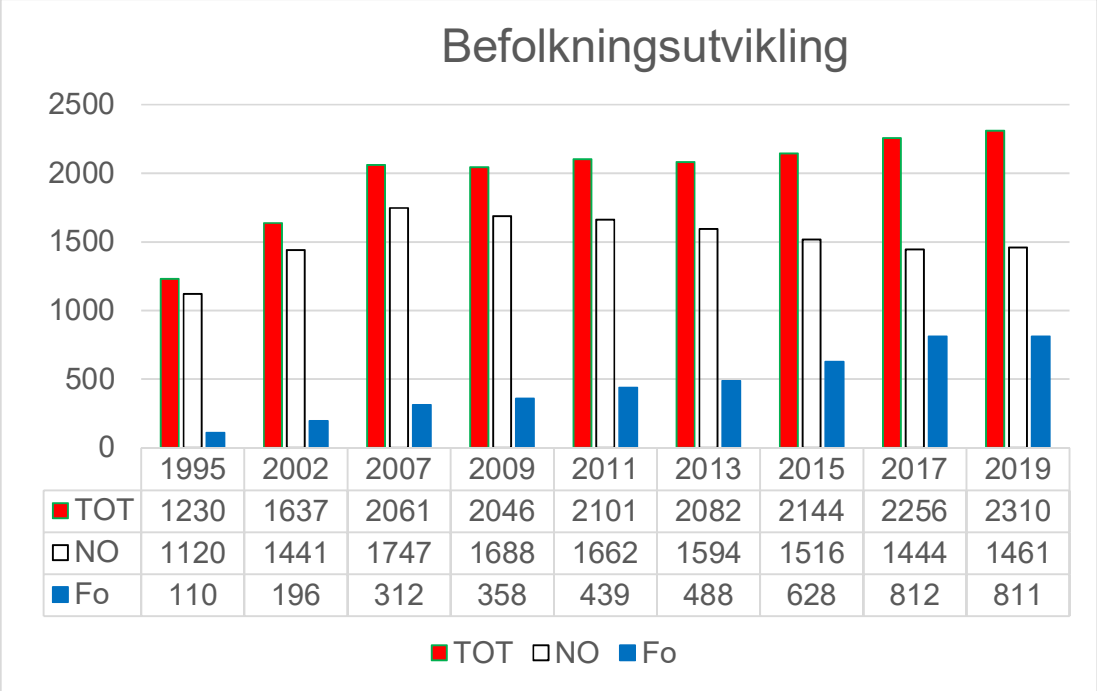
Fram til 2007 var det Sysselmannen som holdt oversikt over bosatte på Svalbard. I 2007 overtok Skatte etaten. De har ansvar for bostedregisteret. Dette er ikke det samme som Folkeregisteret på fastlandet men følger Forskrift om register over befolkningen på Svalbard.

Det er imidlertid flere svakheter ved bostedsregisteret. Enhver som har intensjon om å oppholde seg mer enn 6 mnd 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.

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 beboere. En vil også kunne få alkoholkort ved Nordpolet. Det er ingen insitament for å melde utflytting eller internflytting.

Samlet sett gir dette 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.

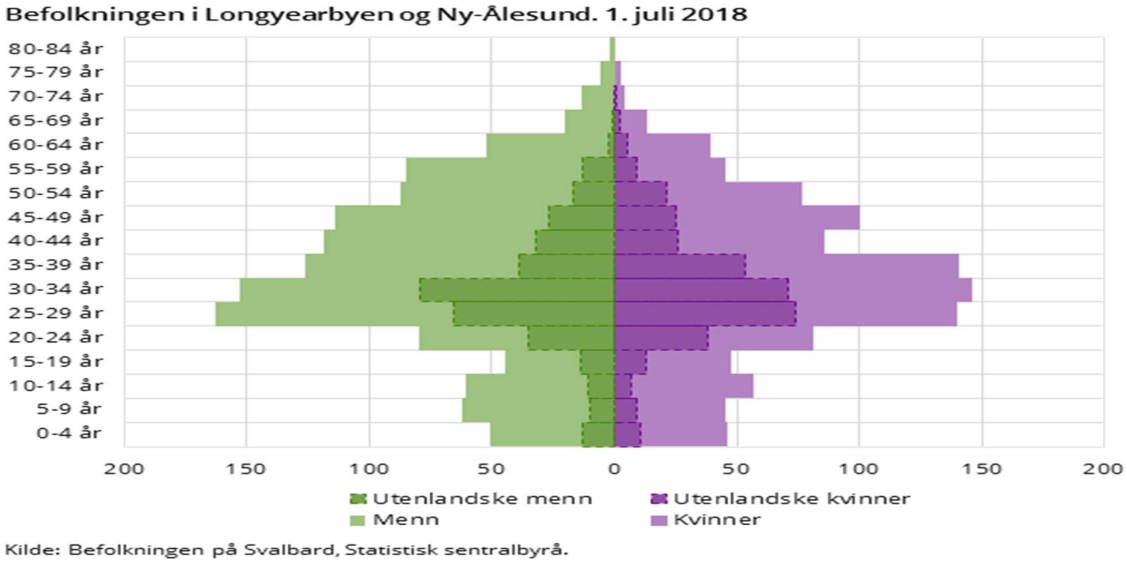
2.5.2 Befolkningsutvikling



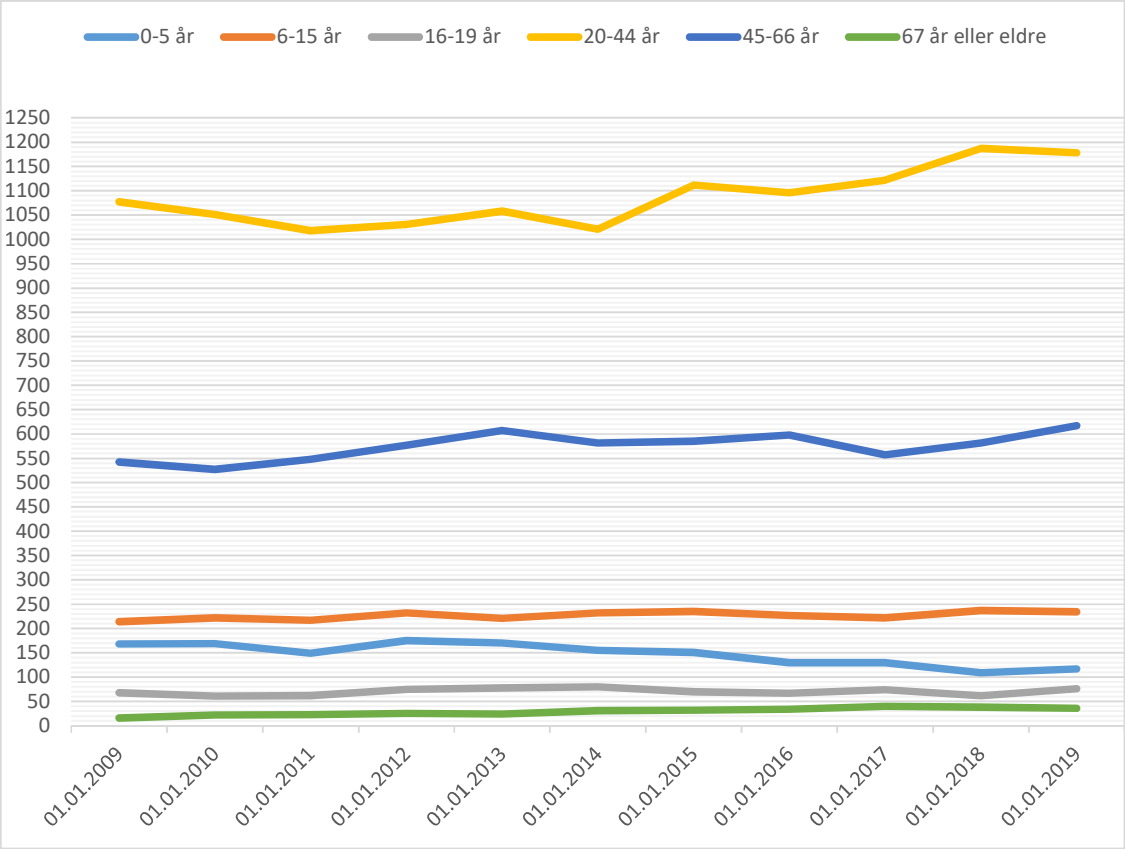
	1995	2002	2007	2009	2011	2013	2015	2017	2019
TOT	1230	1637	2061	2046	2101	2082	2144	2256	2310
NO	1120	1441	1747	1688	1662	1594	1516	1444	1461
Fo	110	196	312	358	439	488	628	812	811

Figur 2 Befolkningsutvikling på Svalbard unntatt russisk bosetning. Kilde: Sysselmannen, fram til 2007. SSB, etter 2007. Tegnforklaring: TOT = totalt antall, NO = norske statsborgere FO = ikke-norske statsborgere

Befolkningsutviklingen og –sammensetningen går mot flere og flere innbyggere generelt, og spesielt stor økning i utenlandske innbyggere de siste årene. Vi ser også at befolkningsutviklingen flatet ut i årene 2007 til 2013, men har hatt en årlig økning på gjennomsnittlig 1,7% fra 2013 til 2019. Den faktiske tallet norske innbyggere har gått ned med 286 fra 2007 til 2019.



Figur 3 Befolkningssammensetning pr 1. juli 2018. Kilde: SSB

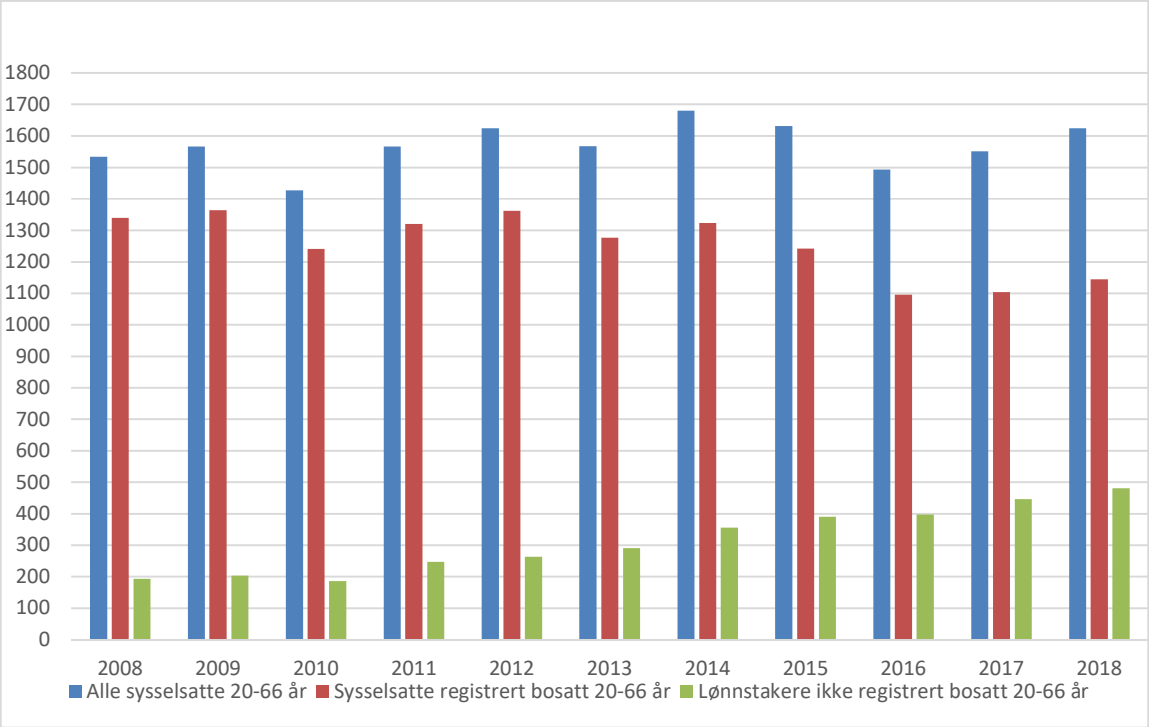


Figur 4 Befolkningsutvikling fordelt på alder i perioden 1. jan 2009-1.jan 2019

Longyearbyen har en gjennomgående ung befolkning. I motsetning til befolkningssammensetningen på fastlandet er hovedtyngden i aldersgruppen 25-50 år pr juni 2018. 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 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 i flg tidligere NIBR-rapporter for LL.

2.5.3 Sesongarbeidere

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



Figur 5 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.

I boligbrakker er det pr mars 2019 registrert 119 hybler. En hybel eller rom i boligbrakke er definert som annen bolig, men der enkeltenhetene ikke har eget kjøkken og/eller eget bad. Disse 119 enhetene fordeler seg på

- Forskerhotellet
- Rosekjelleren
- LNS-brakka
- Hæhre-brakka
- Statsbyggbrakka
- Kunstnerhybler på Galleriet

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 kvm. Se også punkt 2.5 om Bokvalitet

2.5.4 Studenter ved The Universitet center in Svalbard; UNIS.

Norges arktiske studentsamskipnad tilbyr studenthybler til studenter ved UNIS. De har 142 hybler i Nybyen og 88 hybler på Sjøskrenten. Kilde www.unis.no. De har også byggeplaner på Elvesletta for nye studentboliger for å flytte studenter ut fra skredutsatt område i Nybyen.

Pr 2017 var det 244 studentårsverk ved UNIS og antallet har holdt seg stabilt på dette nivået siden.

I boligbehovsutredningen forutsetter vi at Studentsamskipnaden håndterer boligbehovet til studentene. Antall hybler er derfor ikke med i regnskapet for hybler i byen. Vi ser også en del studenter er registrert i bostedsregisteret. Pr 28.08.18 var tallet 82 studenter. Skal man ta utgangspunkt i bostedregisteret for å finne antallet som trenger bolig må studentene trekkes fra totalsummen for bosatte.

2.5.5 Bostedsregistrerte innenfor Longyearbyen planområde

Skal man benytte bostedsregisteret for å mene noe om hvor mange som trenger bolig i Longyearbyen bør man trekke fra bosatte i Ny Ålesund og på fangststasjoner. Pr 30.01.19 var dette henholdsvis 33 og 10 personer. I tillegg bør man trekke fra registrerte studenter, ref pkt 2.3.2. Pr 28.08.18 var det 82 registrert studenter.

Antall i bostedregisteret pr 30.01.2019	2277
- Ny Ålesund	33
- Fangststasjoner og Isfjord Radio	10
- Studenter	82
Totalt innfor Longyearbyen planområde	**2152**

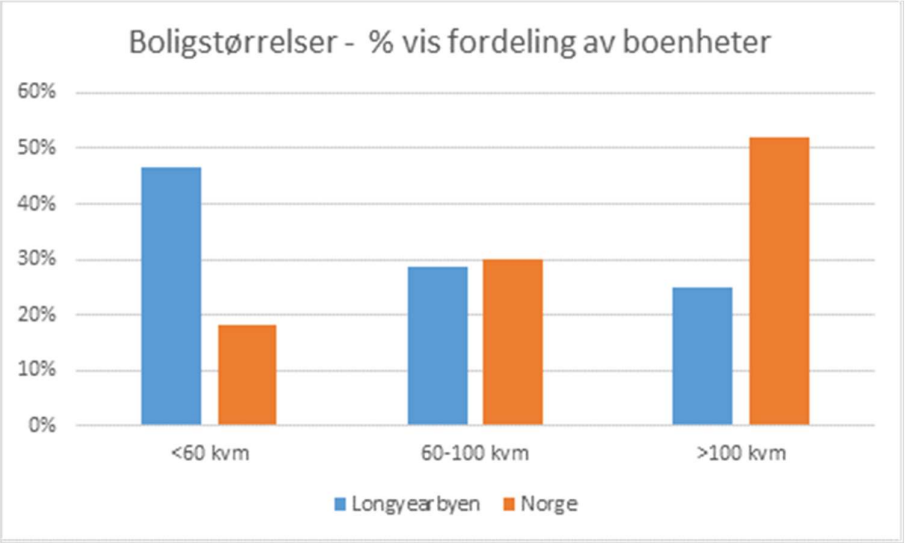
Tabell 1Antall bostedsregistrerte innenfor Longyearbyen planområdet pr 30.01.2019

For å se på detaljene i bostedregisteret har vi benyttet tall fra 30.01.2019 Tall for 2019 i figur 1 er hentet fra første kvartal 2019 som sammenfaller med høysesong. Antall beboere innenfor Longyearbyen planområdet er benyttet videre i utredningen. Blant annet for beregning av husholdningsstørrelse.

2.6 Bokvalitet

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

Veldig forenklet 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 gjeldene i 2003 og mange boenheter som benyttes i dag er av eldre årgang med dårlig kvalitet og vedlikehold, og har overskredet den levetiden de 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 Longyearbyen ut er at det er nesten utelukkende leilighetskompleks og rekkehus-bebyggelse og små leiligheter er dominerende.

Vi finner ikke tall hos SSB på husholdningsstørrelsene i Longyearbyen. På fastlandet er gjennomsnittlig husholdningsstørrelse 2,16 i 2019.Kilde: SSB.

Dersom vi skal beregne antatt husholdningsstørrelse legger vi til grunn antall personer i innenfor Longyearbyen planområde, 2152 personer delt på antall registrert boenheter i matrikkelen minus boliger med ferdselsforbud og leiligheter som er permanent utleid på Airbnb, totalt 1202. Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse blir da 1,79

Selv om husholdningsstørrelsen i Longyearbyen er lav i forhold til fastlandet har vi en uforholdsmessig 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. For kategorien Lager- og næringsbygg er ikke listen uttømmende siden dette er et svært resurskrevende arbeid som bør sees på i sammenheng med kvalitetsarbeidet for matrikkelen og ulovlighetsoppfølging.

Bygningstype registrert i matrikkelen	Antall
Lager- og næringsbygg	13
Naust	7
Fritidsboliger	19
Vandrerhjem/ Hotell	11
Totalt bostedregistrerte på adresser som ikke er registrert som bolig	**50**

Tabell 2 Bostedsregistrerte pr 28.08.2018. på adresser innenfor Longyearbyen sentrum som ikke er registrert som bolig i matrikkelen Listen er ikke uttømmende.

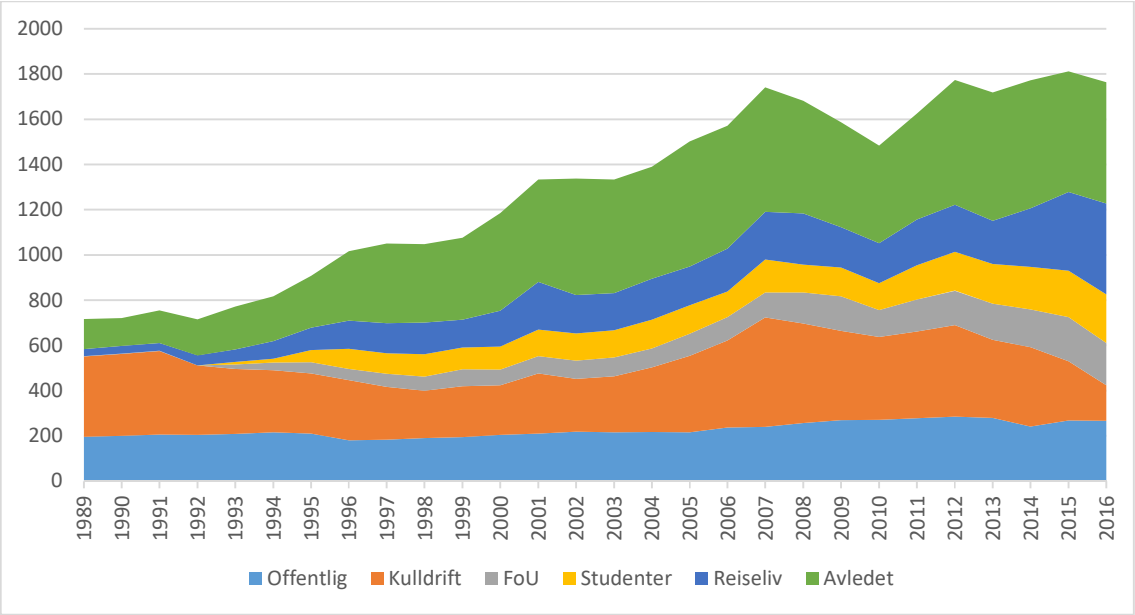
Det er 55 personer som er registret i fritidsboliger i byens hytteområder og i røkterboliger inne i Adventdalen.

Adresser	Antall
Adventdalen	35
Hytteområder- Todalen, Vestpynten og Bjørndalen	23
Totalt bostedsregistrerte utenfor byen	**55**

Tabell 3 Bostedsregistrerte i røkterbolig og hytter utenfor sentrum pr 30.01.2019

2.6.1 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. Reiselivet har hatt en sterk vekst de senere årene. Faktasidene til SSB oppgir at det i 2017 var utført 595,8 årsverk innen turisme og kultur. Dette omfatter sannsynligvis noen flere arbeidsplasser enn avgrensingen til næringen «reiseliv» i figuren under. Samtidig ser vi en nedgang i kulldriften etter omstillingen og pågående avvikling i Svea og Lunckefjell, der også faktasidene til SSB tar tallet for tilknyttede årsverk ned til 100,9 i 2017.

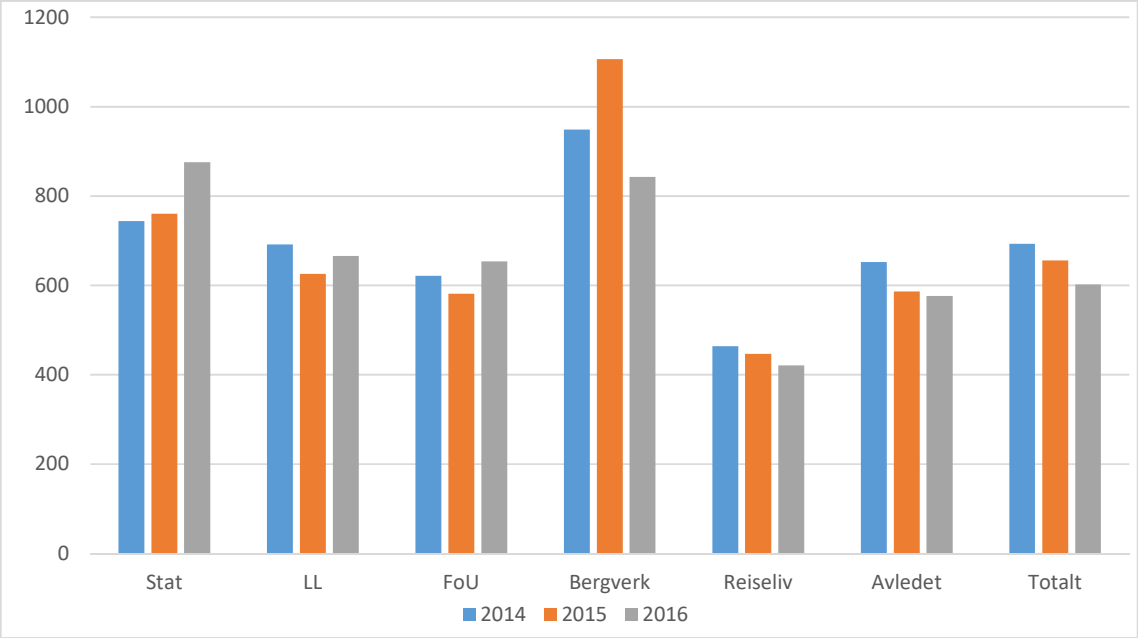


Figur 7 Antall utførte årsverk fordelt på næringer inkl studenter 1989-2016, LYB og Svea (ikke N-Å). Kilde: NIBR

2.6.2 Lønnsutvikling og betalingsevne.

Vi ser 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.



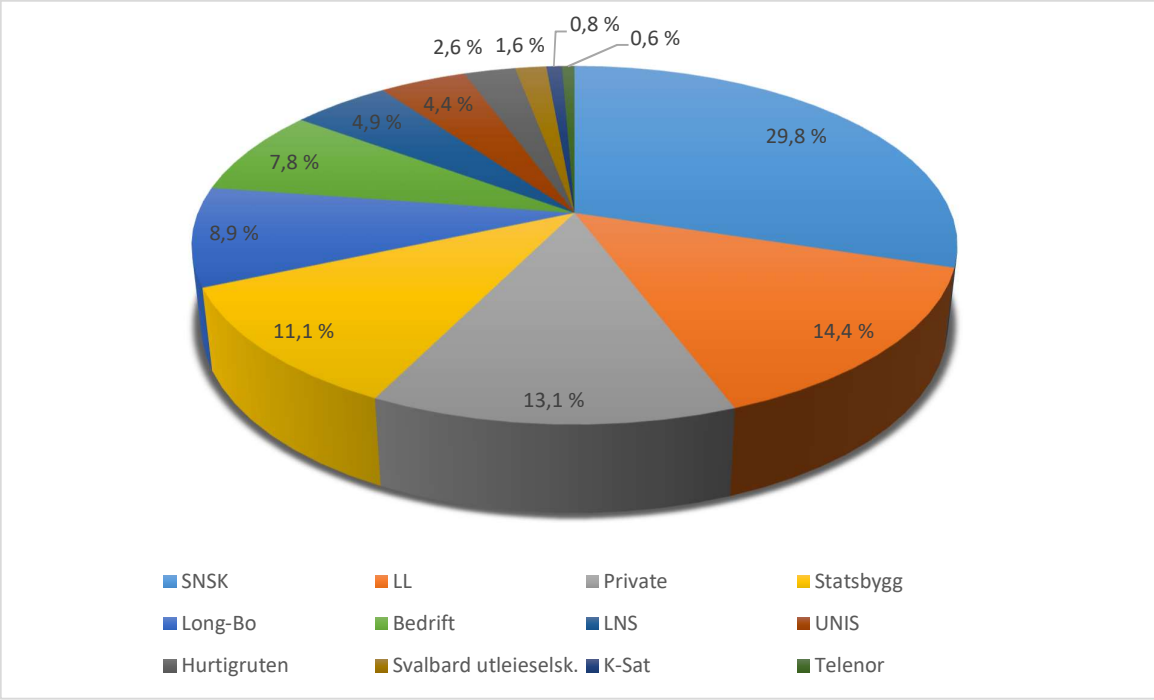
Figur 8 Lønnskostnader per årsverk, 1000 kr. Kilde: NIBR.

2.7 Hvem eier eiendom i Longyearbyen?

Eierskap til boligenheter i Longyearbyen har sin forhistorie i tiden der Store Norske Spitsbergen Kulkompani (SNSK) hadde «samfunnsansvaret». I følge 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 SNSK's 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, ulike anleggs- og håndtverksbedrifter ble skilt ut Dermed ble også eierskap til boligene skilt ut fra SNSK. UNIS hadde vokst 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 både boligmarkedet for privatpersoner vokst, men også boligmarkedet for små og mellomstore bedrifter har vokst. Ulike utleieselskap har også etablert seg. Vi har valgt å framstille eiersituasjonen for boenheter slik den er i dag i diagrammet nedenfor.



Figur 9 Boligsituasjon. Prosentvis fordeling av boligenheter pr eiergruppe. Kilde: matrikkelen, korrigert med tilknyttet vann 2018, eieropplysninger og befaringer

I tall er fordelingen pr eiergruppe slik:

Type eier	*prosentandel*	*antall boenheter*
SNSK	**29,8 %**	**381**
LL	**14,4 %**	**184**
Private	**13,1 %**	**167**
Statsbygg	**11,1 %**	**142**
Long-Bo	**8,9 %**	**114**
Bedrift	**7,8 %**	**99**
LNS	**4,9 %**	**63**
UNIS	**4,4 %**	**56**
Hurtigruten	**2,6 %**	**33**
Svalbard utleieselsk.	**1,6 %**	**20**
K-Sat	**0,8 %**	**10**
Telenor	**0,6 %**	**8**
kontrollsum	***100 %***	***1277***

Tabell 4 Fordeling pr eiergruppe i prosent og antall. Kilde: matrikkelen, korrigert med tilknyttet vann 2018, eieropplysninger og befaringer

Tabellen og kakediagrammet inneholder kun boenheter som er godkjent til permanent bolig, som er registrert i matrikkelen og tilkoblet vann hos LL. Listen for eiere med tilkoblet vann i 2018 har overstyrt matrikkelopplysninger i listen.

Diagrammet viser at 61,1% av boenhetene er i offentlig eie. Her har vi kategorisert UNIS, SNSK, Telenor og K-Sat som offentlig da de har statlig eierskap, i tillegg kommer Statsbygg og LL. 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.

Long-Bo og Svalbard utleieselskap er begge utleieselskap med små enheter, alle under 55 kvm. Brakkeriggene og forskerhotell er ikke med, det vises her til kap. 2.5.

Vi må peke på at feil i tallene forekommer. Det er fordelingen pr eiergruppe og mellom eiere/arbeidsgivere som er viktig budskap i denne sammenhengen. Over tid, bl.a. med en bedre kvalitet i matrikkel, vil feilene bli mindre.

2.8 Utleiegrad/dekningsgrad for eksisterende boliger.

SNSK, 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 ligg 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.

2.9 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. I tillegg til månedlige rapporter har vi mottatt informasjon fra 2016 fram til i dag. Lokalstyre er interessert i å få en oversikt over hvor mange leiligheter som ligger ute på Airbnb som kunne vært utleid på langtidsleiemarkedet. Visit Svalbard ønsker å få en oversikt over antall gjestedøgn som Airbnb produserer.

Det er mye som er bra med delingsøkonomitankegangen i 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 enkelt overnattingssteder bruker Airbnb som en booking portal. Men i ett område 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.

I perioden 2016 til april 2019 har det lagt ute 121 objekter på portalen. Utleier har mulighet til å blokkere objektet sitt fra portalen i perioder. Pr april 2019 var 16 leiligheter blokkert. Det er 23 leiligheter i byen som blir brukt til Airbnb på permanent basis som kunne vært utleid på langtidsleiemarkedet. Det er kun 4 som har leid ut leilighetene sine i ferier. Det er 9 naust/ fritidsboliger som ligger ute på permanent basis.

2016- april 2019	**Antall**
Naust/fritidsbolig Aktive	**9**
Naust/fritidsbolig Utgåtte	**3**
Hele leiligheter som er utleid på permanent basis.	**23**
Hele leiligheter- Blokkerte	**16**
Hele leiligheter Utgått	**11**
Hele leiligheter registrert men aldri utleid (blokkert)	**6**
Hele leiligheter utleid i perioder som ferier , fastlandsopphold	**4**
Utleie av ekstra rom i egen leilighet, aktive	**6**
Utleie av ekstra rom i egen leilighet, utgått	**20**
Hotell/ Bed & breakfast, aktive	**11**
Hotell/ Bed & breakfast, utgått	**8**
	Totalt 121

Tabell 5 Oversikt over type, status og antall objekter registrert på Airbnb i Longyearbyen i perioden 2016 til april 2019.

2.10 Tap av boliger.

Skredene i 2015 og 2017 har resultert i at totalt 29 boenheter enten har blitt ødelagt i ras eller revet fordi de lå inntil rammet bebyggelse. I samme perioden ble det gamle sykehuset stengt på grunn av dårlig bygningskvalitet. Da var det nettopp ombygd til 16 boenheter.

I tillegg ble det besluttet revet 139 boenheter i Lia som ett ledd i sikringstiltakene i Lia og Vannledningsdalen. I disse inngår boliger med permanent ferdselsforbud i vinterhalvåret.

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

Adresse	Eier	Boenheter	Type/størrelse
Vei 230-Spisshus (tatt av ras 2015)	SNSK(5), LL(5) og privat	11	11 familieboliger
Vei 228 (sanert 2015)	Statsbygg	12	93/95 m²
Vei 228 (tatt av ras 2017)	LL, Statsbygg, COOP	3	3 familieboliger
Vei 228 (sanert 2017)	LL, SNSK (2)	3	3 familieboliger
Vei 210.2 Gamle Sykehuset	Privat	16	12 enheter rundt 50m² og mindre
Konseptvalg skredsikring Lia og Vannledningsdalen desember 2018	LL, Statsbygg, SNSK og private	139	
Totalt		**184**	

Figur 6 Antall boenheter revet, sanert eller besluttet revet som følge av skred eller dårlig bygningskvalitet.

2.11 Forhold til andre interesser.

Vi legger til grunn at 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. Det er derfor ikke gjort i nye vurdering av dette i denne sammenheng.

Det er opplagt at en kan bli kjent med ny kunnskap gjennom arbeid med delplaner som kan påvirke dette forholdet. Dette krever imidlertid et detaljert arbeid som må løses gjennom nettopp arbeidet med de enkelte delplanene.

2.12 Usikkerheter og kvalitet.

Som beskrevet under de enkelte temaene er det usikkerheter knyttet til de presenterte tallene. Det er i løpet av 2018 og 2019 arbeidet med å gjøre tallen mer presise. Det er likevel unøyaktigheter og mangler i matrikkelen og i forhold til antall bosatte i Longyearbyen.

Kvaliteten på matrikkelen i Longyearbyen er lavere enn på fastlandet. Matrikkelen er «ung», den har dels hatt liten relevans av historiske grunner så lenge SNSK og staten rådde over alt, tinglysing og registrering har da hatt lavt fokus og relevans og også lite ressurser, bygningsregistreringen (massivregistrering) og da også boenhetsregistreringen har også fått lite ressurser og hatt lavt fokus. LL ønsker å gjennomføre et større prosjekt for å heve kvaliteten i matrikkelen og på geodata i planområdet de neste årene. Vi jobber enn så lenge kontinuerlig med forbedring av matrikkeldata i alle enkeltsaker innenfor planlegging og byggesak.

Usikkerheten i antall bosatte gir Skatteetaten, oss og andre myndigheter tilbakevendende hodebry, for f.eks. å kunne oppgi tall for Longyearbyen og også å angi hvem som bor hvor. Vi har 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. Vi peker også på at insitamentene for å bli bostedsregistrert er flere og insitamentene for å melde internflytting eller utflytting ikke eksisterer. Dette nevnes her selv om eventuelle endringer først må skje ved en endring av forskrift om bostedsregistrering, og da selvsagt ligger utenfor LL's sfære.

I forhold til den foreliggende utredningen gir usikkerheten størst utslag på relasjonen mellom antall bosatte og antall boliger. Det er utfordrende å angi riktige eksisterende husholdningsstørrelser, eksisterende boligbehov og riktig boligsammensetning (eksisterende og framtidig). Dette må det tas høyde for, ved lesning av de avsluttende kapitlene.

Det fysiske boligbehovet kan måles opp mot bostedsregistrerte, sesongarbeidere og studenter, men det fins andre som 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 og kan oppholde seg her, på visse vilkår i flg Svalbardtraktaten, så vil det alltid være spørsmål uten svar om antall mennesker som oppholder seg her.

Vi har pr idag ikke noen 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 bostedsregistrere 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 området Svalbard med Bjørnøya og Hopen (samme kommunenr. Fra 01.01.2019). 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 pt 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.

Generelt bedre kvalitet på og mindre usikkerhet i tallene ville bl.a. gjort oss i stand til å gi en bedre og mer forutsigbar forvaltning og planlegging. Dette gjelder naturligvis flere områder enn bare boligbehov.

2.13 Sammenstilling og analyse

Et av spørsmålene vi har belyst i kap. 2 er hvordan er boligsituasjonen og hvordan har den vært? Vi må se på utviklingen over tid. De siste 20 årene har befolkningen økt med ca 700 personer og det er bygd 500 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, tilbakevennende overskrifter i Svalbardposten og fortvilte boligsøkende på facebook. Den høye utleiegraden gjelder de offentlig eide og større bedrifter og høye eie-/leiekostnader gjelder resten av boligmassen, dermed har vi belegg for å si at vi har en viss boligmangel.

Et annet av spørsmålene er «Hvor mange vi er her i Longyearbyen til enhver tid?» Det enkle svaret er at ifølge befolkningsregisteret er innbyggertallet var noenlunde stabilt i årene 2007

til 2013. Etter det har det vært en økning på ca 1,7 % i året. Pr 30.01.2019 var vi **2152** innbyggere innenfor Longyearbyen planområde. Dette tallet er også beheftet med usikkerhet, jamfør det som er sagt om befolkningsregisteret. 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. Og dette har vi tall for, kap. 2.5. 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.

Når det gjelder hvem som har et boligbehov så har vi definert dette slik

«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.»

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 påhvilte 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 stor andel små boenheter, svært varierende bokvalitet og svært varierende boutgifter - avhengig av arbeidsgiver. 61 % av boligmassen er på offentlige hender og ut fra tallmateriale er knapt 20 % av boligene tilgjengelig på et noenlunde fritt marked, som nevnt tidligere. Husholdningsstørrelsen er på 1,79 her og på 2,16 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 være større enn de som utgår, se kap. 4. Bokvaliteten vil også bedres gjennom nybygg, som holder tekniske krav på alle fagområder.

Vi har også sett på hvem som har største utfordringen med å skaffe seg bolig og hvor stort/lite 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. Ut fra de opplysninger vi har om langtidsleieforholdene i byen, kan verken Hurtigruten eller Svalbard Adventure Group fullt ut tilby sine ansatte bolig. Selskapene opplyser selv at de har hvv. ca. 200 og ca. 150 ansatte.

Vi har grunnlag for å si at det er en gruppe ansatte i privat næringsliv, sannsynligvis endel av disse i reiselivet, og sannsynligvis 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 stor etterspørsel/lite tilbud og da 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.

Vi legger til grunn at mange av 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 blir nødt til å ta til takke med løsninger som ikke er gode. Blant arbeidsgiverne er det synliggjort en holdning til at dersom folk aksepterer bosituasjonen, så er kvaliteten god nok. En må også påregne at noen faktisk ønsker å bo på en annerledes måte. Denne gruppen finner vi hovedsakelig i fritidsboliger og naust. En del av boligene har så lav kvalitet eller har så mange beboere at det er fare for liv og helse.

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. Dette må også sammenholdes med det som er skrevet om boligbehov i pkt. 2.3.

Vi peker på at det politiske svaret ligger et sted i spennet mellom det offentlige, enten med tilrettelegging eller med utbygging og økonomiske virkemidler/innstramninger og private utbyggere/næringsliv/arbeidsgiver. Vår velferds-svøpe er at «alle» kan komme hit.

3. Hva sier Arealplanen?

3.1 Generelt

Boligforvaltning og utvikling framstår som en av de viktigste tema i arealplanen. Det framgår både av forarbeidene og selve planbeskrivelsen at det er lagt ned mye arbeid i 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 byggekvalitet, egnethet for familier og sikkerhet.

Teksten under er hentet fra Arealplanen:

> *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. Administrasjonen tolker dette som 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.

3.2 Strategier for boligutvikling.

I planbeskrivelsen til arealplanen er det vedtatt følgende konkrete strategi for boligutvikling i planperioden (2016 – 2024):

1. Felt B6 (nedenfor Skjæringa) og B14 (Gruvedalen). B14 utvikles med hjemmel direkte i arealplan. For B6 gjennomføres delplanprosess med konsekvensutredning og ROS.
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.
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.

I tillegg til tiltakene over omtales en økt boligandel i sentrum og utvikling av områdene på Sjøskrenten.

Pr. juni 2019 er det kun B14 (Gruvedalen) som er realisert. Det er startet planarbeid for B6, men dette er foreløpig stoppet grunnet varsel om innsigelse fra Sysselmannen på Svalbard. Innsigelsen knytter seg til boligbehov, satt opp mot hensynet til kulturminner.

3.3 Boligpotensiale.

Administrasjonen har vinter/vår 2019 gjort en kartlegging/beregning av boligpotensialet i Arealplanen, fordelt tidsmessig fra planvedtak og utover til etter planperioden. Tabell 1 viser resultatene. En mer inngående presentasjon av de enkelte byggeområde, med vurdering av potensiale og angivelse av antatte usikkerheter, er vist i **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.

Som nevnt i kap. 2.1 har vi valgt å sette 2015 som nullpunkt. I 2015 og 2016 ble det totalt ferdigstilt 11 boliger. I forhold til å erstatte boliger som utgår må altså disse 11 legges som tillegg til potensialet i Arealplanen.

Tabell 2: Beregnet boligpotensiale, antall enheter pr. år og akkumulert.

Tidsperiode:	Enheter pr. tidsenhet:	Akkumulert:
2017	9 (realisert)	9
2018	39 (realisert)	48
2019	76 (30 realisert)*	124
2020, 2021	51	175
2021->	445	**620**

*: Alle boligene i Gruvedalen oppfattes som realisert pr. juni 2019, selv om det pr. dato ikke er gitt brukstillatelse.

Som en ser har arealplanen et stort boligpotensiale, gitt at alle byggeområder utnyttes effektivt. Det må imidlertid understrekes at det er relativt store usikkerheter knyttet til både antall og tidsperspektiv, særlig lenger ut i planperioden. Dette er bl.a. grunnen til at potensiale som forventes utbygd etter 2021 er samlet uten nærmere tidsangivelse.

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. daa.

3.3.2 Sentrale avhengigheter

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

Avhengighetene samsvarer med de strategiske valgene i arealplanen:

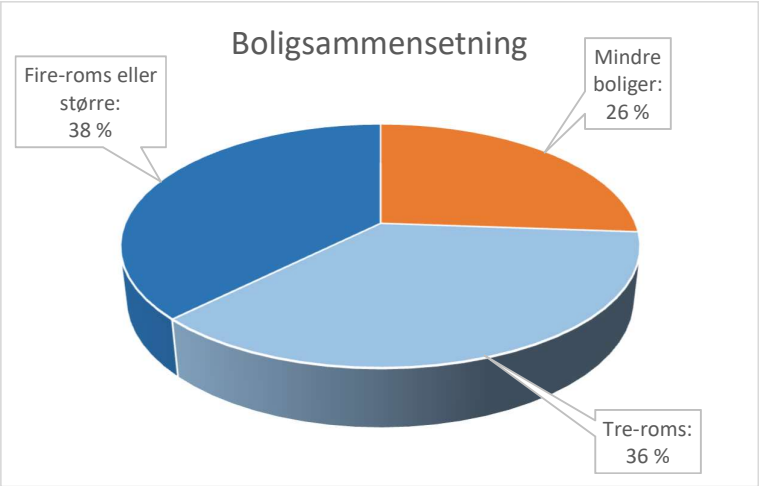
- Vilje til sanering og fortetting innenfor eksisterende boligområder.
- Realisering av delplan for Hotelneset, med påfølgende transformasjon av de sentrumsnære områdene i sjøområdet.

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

Hverken transformasjon av sjøområdene eller fortetting av eksisterende boligområder er iverksatt i dag. Dette er i tråd med strategien, men er også hovedgrunnene til at det største potensialet er forskjøvet til sent i planperioden.

3.3.3 Boligsammensetning:

I forhold til boligstørrelser ser vi at flere av områdene kun er egnet for mindre boliger. Ved den antatte boligfordelingen utgjør mindre boliger 26% av det totale potensialet. Disse ligger i hovedsak i Sjøområdet, Sjøskrenten og sentrum.



Figur 7: Antatt fordeling av boligstørrelser.

3.3.4 Mulig forsering av potensialet

Slik vi ser det vil det ikke være mulig å forsere arbeidet med delplanen for Hotellneset. Selv om en legger til grunn at denne blir vedtatt i 2019 eller tidlig 2020, og starter opp intensivt arbeid med delplaner for sjøområdene nå vil dette trolig ikke forsere transformasjonen til særlig tidligere i planperioden. Tiden som er nødvendig for delplanarbeid, flytting av eksisterende virksomheter og bygging av ny bebyggelse og infrastruktur vil i beste fall utgjøre 3-5 år.

Fortetting av eksisterende boligområder som f.eks. B4 (vei 221) krever også delplanarbeid, og tid til opparbeidelse. Eksisterende infrastruktur kan trolig benyttes i stor grad. Vi oppfatter at disse områdene har mindre eksterne avhengigheter, og at de derfor har en mer forutsigbar gjennomføring. Et målrettet arbeid med disse områdene kan kanskje medføre forsering av ca 80 -100 boenheter fra etter 2021 til 2020/2021. Dette omfatter områdene B4 og B12. Legg merke til at transformasjon av B12 vil medføre tap av 54 hybler. Hyblene benyttes i dag i stor grad til å fylle et korttids/sesongbehov. For B12 er en også avhengig av samarbeid med en privat aktør.

Område B6 (Melkeveien) er satt til realisering etter 2021 på grunn av varslet innsigelse til planarbeidet. Dersom dette planarbeidet gjennomføres uavbrutt med oppstart nå, vil dette området kunne realiseres tidligere, antatt 2020/2021. Område B6 har potensielt 50 – 60 boenheter.

3.4 Gjennomføringsevne.

Arealplanen hjemler boligformålet 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, i det brorparten 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 ligger i Sjøområdet B/F/N3 og B/F/N4. Dette er områder som i dag benyttes 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 tillegg må eksisterende virksomhet 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 kostnadskrevende. 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 forurensing.

Foreløpige skisser for transformasjon av sjøområdene – B/F/N3 og B/F/N4, presentert av utbyggerinteresser, viser høyere tetthet enn våre anslag. Vi har i denne omgang ikke vurdert hvor stort omfang (antall boliger) som må bygges i disse områdene for at transformasjonen skal være økonomisk bærekraftig i den forstand at transformasjonen vil «gå av seg selv». Så vidt vi er kjent med har heller ikke utbyggerinteressene gjort grundige vurderinger av dette.

Erfaringene fra Gruvedalen tilsier også at utbygging på Svalbard er kostnadskrevende. Gruvedalen ligger imidlertid 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. Føringene i arealplanen – bygge tett, energieffektivt etc vil gi utslag på omfanget av denne problemstillingen

4. Strategivurderinger

4.1 Generelt

Arealplanen gir et potensiale 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 dette. Dette skal bestemmes i delplanene for de ulike utbyggingsområder. Arealplanen gir heller ikke svar på utbyggingstakten.

Kap. 2 i inneholder en sammenstilling, vurdering og analyse av kunnskapsgrunnlaget vi sitter med i dag knyttet til boligbehov. Det mest sentrale spørsmålet vil likevel om det skal være en begrensing på hvor mange folk det skal bo i Longyearbyen, eller om utviklingen skal gå fritt. Vi vurderer at dette spørsmålet foreløpig ikke er tydelig nok besvart gjennom planverk, utredninger eller overordnede føringer.

Noen av områdene i arealplanen krever også et betydelig volum for å være økonomisk gjennomførbare i seg selv. En kan derfor påstå at arealplanen både gir og forutsetter vekst.

For videre forvaltning av arealplanen og boligpotensialet kan en se for seg noen typiske 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 nødvending 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.

Tap av boliger er beskrevet i kap. 2.9 og angitt til 184 enheter. Fra 2015 til 2019 har befolkningen økt med ca. 165 personer. Gitt 2,16 personer i hver husstand gir dette et boligbehov på 76 enheter. Gjennomsnittlig husholdningsstørrelser går fram av kap. 2.5. Denne utredningen bygger på svalbardpolitikken som skal legge til rette for et familiesamfunn, derfor vurderer vi det slik at husholdningsstørrelsen på fastlandet på 2,16 legges til grunn, og ikke husholdningsstørrelsen i Longyearbyen som er 1,79. Implisitt betyr det at det i framtiden bør bygges større enheter, som erstatning for både små og større enheter som utgår.

Scenariet gir et boligbehov tilsvarende ca. 260 nye enheter. Utgangspunktet er nullpunktet (kap. 2.1) i 2015. Fra 2015 til 2019 er det tilført 135 nye boenheter. Restbehov etter 2019 er

da 125 enheter. Dette behovet bør løses så raskt som mulig og i forkant av riving/fraflytting i Lia og Vannledningsdalen.

4.3 Fortsatt befolkningsvekst som i dag

I dette scenariet må vi fortsatt ha med det samme antallet som over (restbehov 125 enheter) fra 2019 pluss ett antall nye boliger pr år. fra 2020 og utover i planperioden.

Fra 2010 til 2019 har befolkningen økt med ca 30 personer pr år. Ved samme forutsetninger som over gir dette et nytt boligbehov på ca 15 enheter pr. år. fra og med 2020, altså totalt 90 enheter fram til utgangen av planperioden (2026).

Scenariet gir umiddelbart behov for nye 125 boenheter + 15 nye enheter pr. år fordelt på perioden fra 2020 til 2026.

4.4 Vurderinger

Dersom en sammenholder scenariene med boligpotensialet ser en at Arealplanen uansett utviklingsvalg overoppfyller behovet. Vi må ta strategiske valg i forhold til utbyggingstakt, hvilke områder i planen legger til rette for at skal realiseres, og i hvilken rekkefølge. De to skisserte scenarioene holder seg i innenfor både rammene for norsk svalbardpolitikk og følger de politiske prioriteringene i Arealplanen. Vi vil hevde at scenario 2 er en realistisk tilnærming til rammene for svalbardpolitikken, som ikke strengt setter en stopper for folketalsvekst, genererer en omstilling og også åpner for vekst i undervisning, FoU og i næringslivet.

Før oppfyllelse av scenario 1 gjenstår pr juni 2019 bare 125 enheter. Dette kan trolig løses innen utgangen av 2022. Det er beregnet inn i løsningen at Elvesletta midtre B/F/N5, Sentrum BSG6 og noen andre mindre utbygginger kan skje i 2020-2021. Ifølge arealplanens (2017) politiske prioriteringer skal vi da planlegge og bygge ut områdene B6 (Melkeveien) først og så erstatte områder med lav utnyttelse med høyrere i B4 (Vei 221) og muligens med tillegg av B12 (del av Vei 232 – Reitgjerdet m.m.). En stor utfordring med utbygging av B4, og i enda større grad B12, er at gjennomføring betinger en ekstra kapasitet med boliger for de som leier i områdene i dag i utbyggingsperioden. Utbyggingen av B6 fordrer både at varslet innsigelse fra sysselmannen løses og at rekkefølgebestemmelsene med bygging av bro over Longyearelva følges. Infrastruktur til områdene som nevnt krever sitt, med oppgradering, men kostnadsbildet er usikkert, men antatt lavere enn for store deler av Sjøområdet og Sjøskrenten.

Legger en til grunn scenario 2 må en realisere ytterligere 15 boliger i året. Dette er ganske beskjedent i forhold til å iverksette omfattende prosjekter.

En transformasjon av hele eller deler av Sjøområdet eller av Sjøskrenten vil ikke være egnet for å løse den umiddelbare boligmangelen, men kan på lengre sikt gi et stort potensiale. Transformasjon av Sjøområdet ovenfor vei 600 betinger helt eller delvis utflytting til Hotellneset for næringsvirksomheten. Planleggingen for Hotellneset drar ut i tid, da Sysselmannen har innsigelse knyttet til forurensing. Sjøområdet nedenfor vei 600 er et område som i dag framstår med et uttrykk og kvalitet som ikke er ønskelig. Bygningsmassen har generelt lav kvalitet. Slik sett er det en ønsket utvikling med transformasjon av områdene. Sjøskrenten antas å ha visse utfordringer knyttet til gammel forurensing og utflytting av miljøstasjonen til Hotellneset må også fullføres før utbygging. Disse områdene antas også å kreve et betydelig volum for å være økonomisk gjennomførbare i seg selv.

5. Vedlegg

1. Notat: Boligpotensiale. Arealplan for Longyearbyen planområde 2016 – 2026. PLU, 23.06.19.

6. Figurliste

Figur 1 Boligbygging i Longyearbyen fra 2000 til 2017 3
Figur 2 Befolkningsutvikling på Svalbard unntatt russisk bosetning. Kilde: Sysselmannen, fram til 2007. SSB, etter 2007. Tegnforklaring: TOT = totalt antall, NO = norske statsborgere FO = ikke-norske statsborgere 5
Figur 3 Befolkningssammensetning pr 1. juli 2018. Kilde: SSB..... 5
Figur 4 Befolkningsutvikling fordelt på alder i perioden 1. jan 2009-1.jan 2019..... 6
Figur 5 Sysselsatte – bosatte og ikke-bosatte. Kilde: SSB..... 7
Figur 6 Antall boenheter revet, sanert eller besluttet revet som følge av skred eller dårlig bygningskvalitet.....14
Figur 7: Antatt fordeling av boligstørrelser. 19

Vedlegg 1.

Boligpotensiale. Arealplan for Longyearbyen planområde 2016 – 2026.

Innhold

Innledning: 3
Boligpotensiale. 4
Gjennomført utbygging 2017 og 2018: 4
Pågående utbyggingsprosjekter, antatt ferdig 2019 5
Bebyggbare områder i henhold til Arealplan, antatt ferdigstillelse 2020-2021: 5
Bebyggbare områder i henhold til Arealplan, ferdigstillelse etter 2021: 6
Boligpotensiale oppsummert: 6
Omtale av de enkelte områdene: 8
Områder uten krav om delplan: 8
Delplan sentrum: 11
Områder med krav om delplan: 12

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 lenger ut i planperioden. Potensiale som forventes utbygd etter 2021 er derfor samlet uten nærmere tidsangivelse.

Dette notatet er vedlegg til Longyearbyen lokalstyres Boligutredning 2019.

Boligpotensiale.

Arealplanen har et stort boligpotensiale, gitt at alle områder kan 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. Dette er bedre omtalt senere i notatet.

Vi vet i dag at delplan for Hotellneset tidligst blir vedtatt i 2020. Alle områder som er avhengig av Hotellneset er derfor lagt sent i planperioden.

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. daa.

Gjennomført utbygging 2017 og 2018:

Tabellene under viser bebyggelse tatt i bruk (midlertidig og/eller permanent brukstillatelse) i løpet av 2017 og 2018.

2017:

Område:	**Antall boenheter:**	**Type boliger:**		
		Mindre boliger:	**Tre-roms:**	**Fire-roms eller større:**
Elvesletta sør, område B3 (blokk H)	9		6	3
Totalt:	**9**		**6**	**3**

2018:

Område:	**Antall boenheter:**	**Type boliger:**		
		Mindre boliger:	**Tre-roms :**	**Fire-roms eller større:**
Elvesletta sør, område B3 (bygg I)	9		9	
Gruvedalen, område B14 (bygg A, B, C)	30			30
Totalt:	**39**		**9**	**30**

Pågående utbyggingsprosjekter, antatt ferdig 2019

Tabellen under viser utbyggingsprosjekter vi pr. januar 2019 antar blir tatt i bruk i løpet av året. Det kan være mindre prosjekter i tillegg.

2019:

Område:	**Antall boenheter:**	**Type boliger :**		
		Mindre boliger:	**Tre-roms:**	**Fire-roms eller større:**
Elvesletta midtre, område B/F/N6.	30	6	24	
Gruvedalen, område B14 (bygg F).	10		8	2
Gruvedalen, område B15 (bygg D og E).	20		16	4
Elvesletta sør, område B3 (bygg J?)	12			12
Sentrum, område BS9*	4	4		
Totalt:	**76**	**10**	**48**	**18**

*: BS9 er noe usikker i forhold til fremdrift.

Bebyggbare områder i henhold til Arealplan, antatt ferdigstillelse 2020-2021:

Tabellen under viser utbyggingsprosjekter vi pr. januar 2019 antar blir tatt i bruk i løpet av 2020 og 2021. Det kan være mindre prosjekter i tillegg.

2020 – 2021:

Område:	**Antall boenheter:**	**Type boliger :**		
		Mindre boliger:	**Tre-roms:**	**Fire-roms eller større:**
2020:				
Elvesletta midtre, området B/FN5.*	Minimum 40 (anslag)	10	15	15
Sentrum, område BS6	4	4		
2021:				
Lia, område B5 (Spisshusa):	7			7
Totalt:	**51**	**14**	**15**	**21**

*: Antall og fordeling foreløpig uavklart. Kan bli flere og annen fordeling.

Bebyggbare områder i henhold til Arealplan, ferdigstillelse etter 2021:

Tabellen under viser områder som vi pr. januar 2019 ikke kjenner til at det foreligger utbyggingsplaner, eller hvor det foreligger avhengigheter som tilsier realisering sent i planperioden.

Fra 2021:

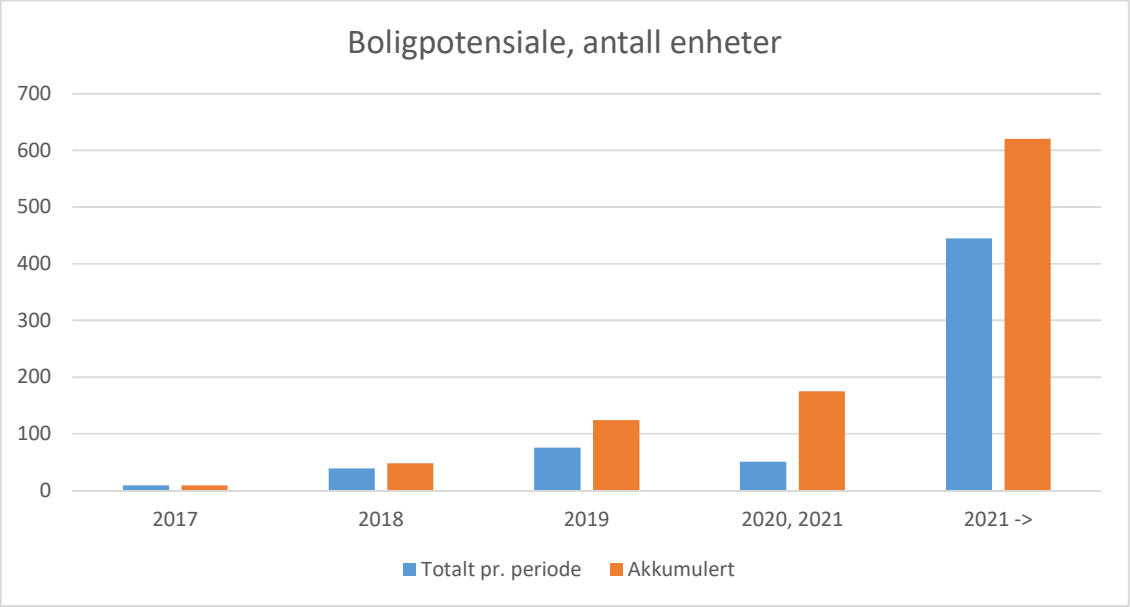
Område:	**Antall boenheter:**	**Type boliger :**		
		Mindre boliger:	**Tre-roms:**	**Fire-roms eller større:**
Sjøområdet naustområdene.	60	60		
Sjøområdet, område B/N15.	6	6		
Sentrum, område BS16.	8	8		
Sjøområdet, område B/F/N2:	15	15		
Sjøområdet, område B/F/N3:	50	5	20	25
Sjøområdet, område B/F/N4:	65	10	25	30
Sjøområdet, område B/N19:	8	8		
Sjøskrenten, område B/N5:	35	5	15	15
Sentrum sør, område B4:	50*1	10	20	20
Melkeveien, område B6:	56		28	28
Gruvedalen, område B12:	60*2		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:	**445**	**137**	**149**	**159**

*1: 65 nye minus 15 eksisterende familieboliger.

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

Boligpotensiale oppsummert:

	2017	**2018**	**2019**	**2020, 2021**	**2021 ->**
Totalt pr. periode	**9**	**39**	**76**	**51**	**445**
Akkumulert	**9**	**48**	**124**	**175**	**620**



Figur 1: Boligpotensiale - 2017 til etter 2021.

Som vi ser gir arealplanen et stort boligpotensiale. Som beskrevet over er det imidlertid ulike usikkerheter og avhengigheter knyttet til realisering og omfang av de ulike områdene. Dette gjør at hovedtyngden av potensialet utløses sent i perioden og/eller overføres til neste planperiode.

Pr januar 2019 er det avklart at totalt 184 boliger er utgått, revet eller planlagt revet siden 2015. Dette inkluderer da boliger som ble direkte berørt av ras, boliger som må rives som følge av sikringstiltakene/nye beregninger for ras og det gamle sykehuset som har utgått av bruk av andre årsaker. I 2015 og 2016 ble det kun ferdigstilt til sammen 11 boliger. Med den antatte utviklingen vil altså dette tapet ikke være dekket inn før tidligst 2021.

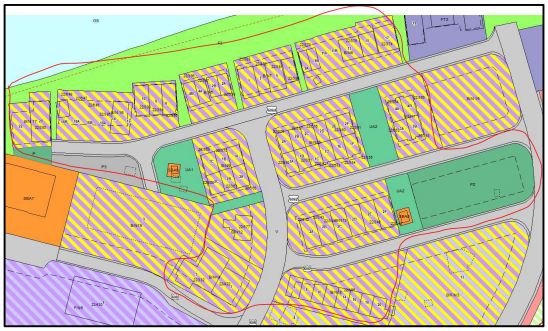
Omtale av de enkelte områdene:

Områder uten krav om delplan:

Elvesletta sør, område B3:

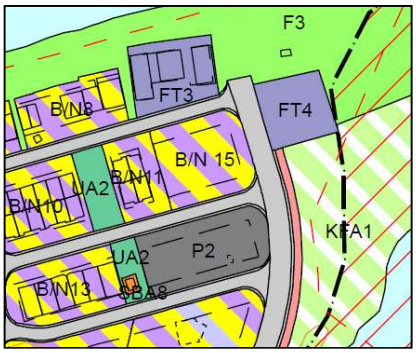
Eier /tomteleier:	LNS Spitsbergen
Areal:	Ca. 5,5 daa. Avsatt til bolig.
Eksisterende bebyggelse:	Ingen eksisterende bebyggelse.
Boligpotensiale:	Delvis utbygd. Gjenværende potensiale etter pågående utbygging tilsvarer ca. 18 leiligheter. Tidligere skisser fra utbygger viser 4- og 5 roms leiligheter.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

Sjøområdet, naustområdene:



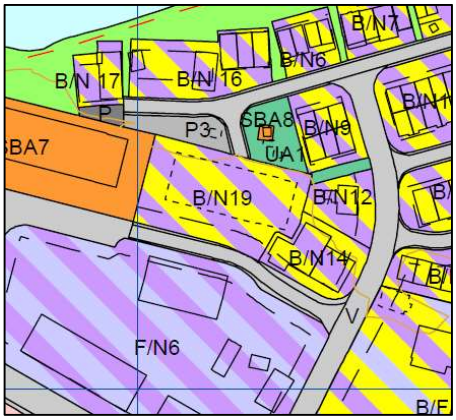
Eier /tomteleier:	Flere private
Areal:	Varierende størrelse. Avsatt til kombinert bolig og næring. Kan utnyttes til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Naust og fritidsboliger.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale 60 enheter. Plassering gjør at familieboliger ikke er aktuelt. Trolig mindre boenheter.
Usikkerheter:	Varierende 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.

Sjøområdet, område B/N15:



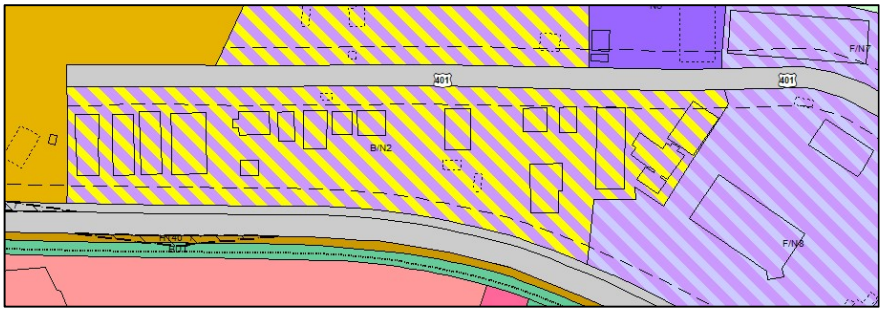
Eier /tomteleier:	NFD
Areal:	Ca. 1 daa. Avsatt til kombinert bolig og næring. Kan utnyttes til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Ingen eksisterende bebyggelse
Boligpotensiale:	Anslått potensiale 4 - 6 enheter. Plassering gjør at familieboliger ikke er aktuelt. Trolig mindre boenheter.
Usikkerheter:	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.

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.

Sjøskrenten, område B/N2:

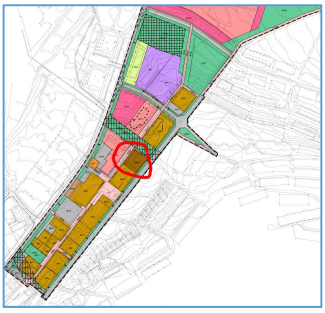


Eier /tomteleier:	Flere private tomteleiere.
Areal:	Ca. 8 daa. Avsatt til kombinert bolig og næring. Bolig begrenset til 20%.
Eksisterende bebyggelse:	Eksisterende bebyggelse har varierende kvalitet og utnyttelse. 5 eksisterende?
Boligpotensiale:	Anslått potensiale ca 10 enheter pluss eksisterende. Plassering 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.

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.

BS9:

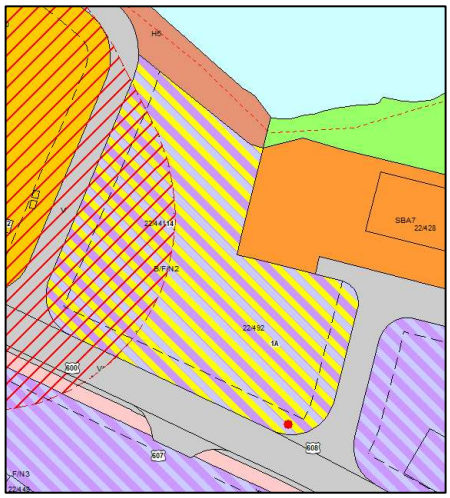
Eier /tomteleier:	Privat
Areal:	0,6 daa. Avsatt til sentrumsformål. Det tillates inntil 30% bolig.
Eksisterende bebyggelse:	Ubebygd
Boligpotensiale:	Byggesøknad viser 4 mindre enheter.
Usikkerheter:	
Innflyttingsår:	2019 eller 2020.

BS16:

Eier /tomteleier:	NFD
Areal:	1,7 daa. Avsatt til sentrumsformål. Det tillates inntil 30% bolig.
Eksisterende bebyggelse:	Ubebygd
Boligpotensiale:	6 – 8. Beliggenhet tilsier mindre boliger. Ikke ønsket med familieboliger.
Usikkerheter:	Benyttes som parkering i dag.
Innflyttingsår:	Etter 2021

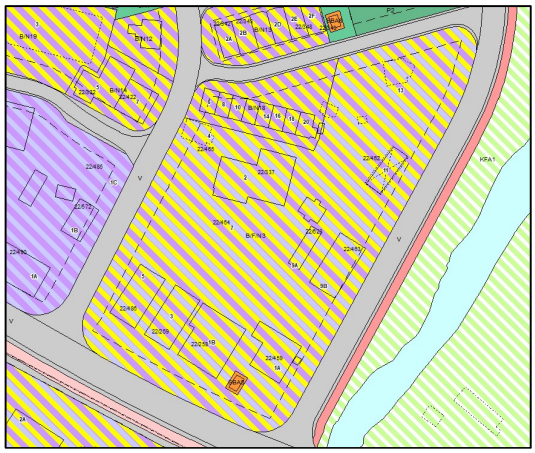
Områder med krav om delplan:

Sjøområdet, område B/F/N2:



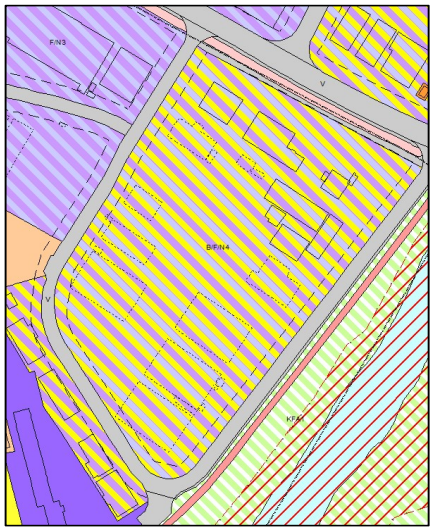
Eier /tomteleier:	LNS Spitsbergen
Areal:	Ca. 4,8 daa, hvorav ca 1,5 daa er innenfor fareområde for drivstofflageret. Avsatt til kombinert bolig og næring. Næring i 1.etg mot offentlig vei.
Eksisterende bebyggelse:	Ingen eksisterende bebyggelse.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale ca 15 enheter. Plassering 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.

Sjøområdet, område B/F/N3:



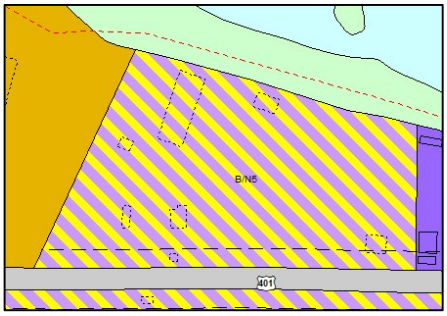
Eier /tomteleier:	NFD
Areal:	Ca. 10 daa. Avsatt til kombinert bolig, forretning og næring. Kan utnyttes til rent boligformål, men trolig ikke ønsket. Ikke bolig i 1. etg. mot offentlige veierLikevel en høy andel boliger.
Eksisterende bebyggelse:	Næringsbebyggelse med varierende kvalitet.
Boligpotensiale:	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.

Sjøområdet, område B/F/N4:



Eier /tomteleier:	Flere private tomteleiere
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

Sjøskrenten, område B/N5:

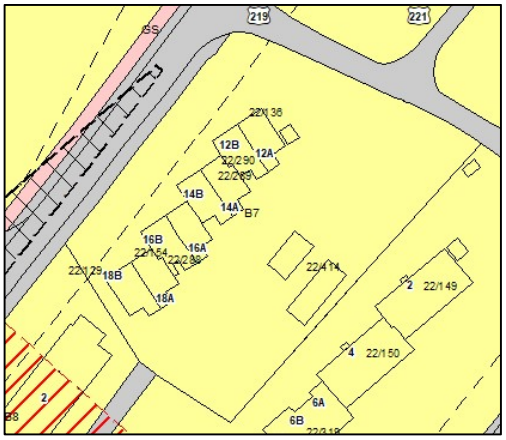


Eier /tomteleier:	LNS
Areal:	Ca. 7 daa. Avsatt til kombinert bolig og næring. Kan utnyttes til rent boligformål, men trolig ikke ønsket. Likevel en høy andel boliger.
Eksisterende bebyggelse:	Kun mindre bebyggelse/ubebygd.
Boligpotensiale:	Anslått potensiale ca 35 enheter. Familieboliger er aktuelt.
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

Sentrum sør, område B4:

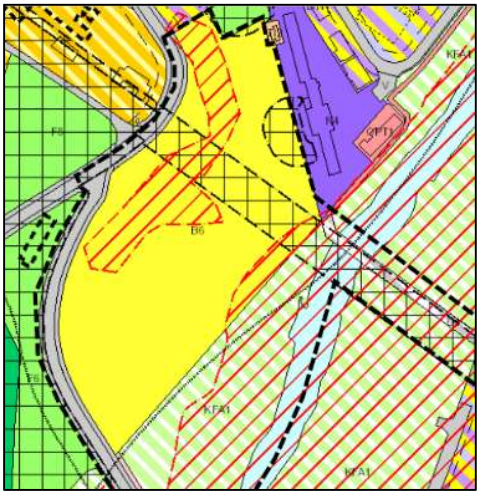
Eier /tomteleier:	Statsbygg, Store Norske, Longyearbyen lokalstyre.
Areal:	15,5 daa. Avsatt til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Eksisterende boligbebyggelse. Lav utnyttelse. 15 boliger.
Boligpotensiale:	65 stk nye.
Usikkerheter:	Avhengig av vilje til å rive eksisterende bebyggelse. Grunneiersamarbeid.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

Sentrum sør, område B7:



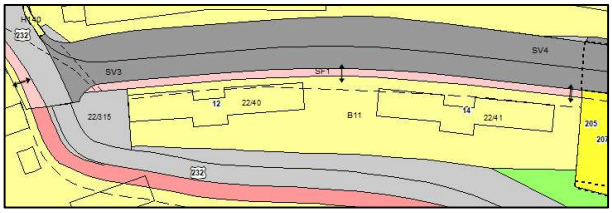
Eier /tomteleier:	Kombinasjon private og offentlig (Statsbygg og Longyearbyen lokalstyre).
Areal:	4,2 daa. Avsatt til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Eksisterende boligbebyggelse. Lav utnyttelse. 8 boliger.
Boligpotensiale:	Ingen økning grunnet plassering i rassone.
Usikkerheter:	
Innflyttingsår: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

Melkeveien, område B6:



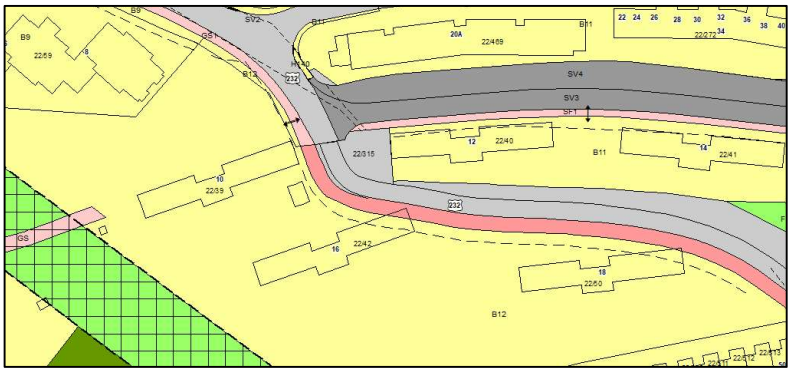
Eier /tomteleier:	NFD
Areal:	26,5 daa. Avsatt til rent boligformål.
Eksisterende bebyggelse:	Ingen eksisterende bebyggelse.
Boligpotensiale:	Foreløpige skisser viser 56 familieboliger. Dette tallet er lagt til grunn.
Usikkerheter:	Mulig innsigelse knyttet til kulturmiljø. Sysselmannen utelukker ikke at Melkeveien kan bygges ut i fremtiden dersom boligbehovet ikke kan løses innenfor andre områder.
Innflyttingsår:	Etter 2021.

Gruvedalen, område B11:



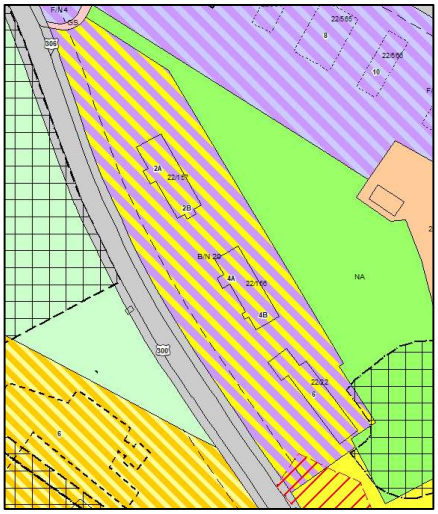
Eier /tomteleier:	Privat.
Areal:	6,5 daa.
Eksisterende bebyggelse:	2 eksisterende hybelhus. Teknisk standard antas som lav. 36 hybler.
Boligpotensiale:	Som i dag.
Usikkerheter:	Privat eie.
Innflyttingsår:	Etter 2021

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.

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.

Lia, område B5:

I forbindelse med delplanarbeidet for Lia og vannledningsdalen blir det gjort vurdering av om det vil være plass til nye bebyggelse nedenfor sikringstiltak. Pr. januar 2019 antas potensialet til å være relativt lavt, i størrelsesorden maksimalt 7 boenheter. Realisering etter at sikringsarbeidet er gjennomført, altså tidligst 2020.