



Vår referanse:
2019/91-4-
22/381

Saksbehandler:
Tone G. Sandnesaunet

Dato:
25.05.2020

Søknad om unntak fra planbestemmelser etter sml. § 58 4. ledd - Naustområdet - 22/381

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Teknisk utvalg		

Administrasjonssjefens anbefaling:

Teknisk utvalg anbefaler ikke at Sysselmannen gir unntak fra arealplan for Longyearbyen 2016-2026 utfyllende bestemmelser i §§ 3.4 og 3.5 om rekkefølgebestemmelsene og § 21.6 om at alle naustene i samme rekke må oppfylle teknisk forskrift, jfr. Svalbardmiljøloven § 58 4. ledd, for bruksendring av naust til bolig på gnr. 22 bnr. 381.

Sammendrag og konklusjon:

Tiltakshaver har søkt om unntak fra planbestemmelsene i arealplanen for bruksendring fra naust til bolig på område B/N7 i naustområdet. Det er søkt om unntak fra rekkefølgebestemmelser og kravet til at alle naust i samme rekke skal oppfylle kravene i teknisk forskrift.

Teknisk utvalg (TU) har i sak 9/20 i april 2020 vedtatt at dersom bygningseierne ønsker å realisere boligpotensialet må dette skje i tråd med arealplanen (kart og bestemmelser), og oppgradering av infrastruktur må gjennomføres i tråd med gjeldende tekniske normer.

Administrasjonssjefen anbefaler derfor at søknaden om unntak fra planbestemmelsene ikke innvilges av Sysselmannen.

Saksopplysninger:

Søknad om unntak fra planbestemmelsene er datert 25.1.2019.

Søknaden har blitt liggende ubehandlet i 16 måneder, men dette skyldes blant annet at man har avventet en politisk avklaring i forhold til området. Det har over lang tid vært kjent at det er krevende å transformere naustområdet, særlig med tanke på de store og påkrevde investeringene i infrastruktur og det åpenbare behovet for et økonomisk og kanskje også praktisk samarbeid mellom nausteierne. Det har vært dialog med mange av nausteierne over tid i området. Den politiske avklaringen kom i teknisk utvalg (TU) 21.4.2020, sak 9/20. TU slår fast at LL ikke påtar seg ansvar for å realisere boligpotensialet i arealplanen. Dersom det skal gjøres endring til bolig må altså bygningseierne selv ta ansvar for dette. TU anbefaler ikke unntak fra rekkefølgebestemmelsene.

Tiltakshaver er i brev av 15.5.2020 blitt orientert om TUs vedtak, men ønsker likevel å opprettholde søknaden. Tiltakshaver viser til at han siden ferdigstillelse av godkjent bygg for ca. 25 år siden har fått muntlig beskjed fra alle instanser (SSD, Store Norske, LL, politikere) at en godkjenning for bruksendring til bolig eller fritidsbolig vil komme snart.

Omsøkt naust er et av fire naust i rekke på område B/N7. Se kartutsnitt under.



Forhold til Arealplan for Longyearbyen:

Den aktuelle tomten er en av fire naust i rekke på område B/N7 i arealplanen. Området er avsatt til bolig og næring.

Det følger av planbestemmelsene § 3.4 og 3.5 at før det gis tillatelse til bruksendring til bolig eller næring innenfor felt B/N7-B/N17 skal felt P2 opparbeides til parkering og UA2 opparbeides til leke- og oppholdsareal.

Videre følger det at planbestemmelsen § 21.6 at ved ombygging fra naust til bolig må alle enhetene i samme rekke oppfylle kravene i teknisk forskrift for bolig. Alle enheter skal ha installert brannvarslingsanlegg med direkte melding til brannstasjonen.

Tiltakshaver søker om unntak fra rekkefølgebestemmelsene i §§ 3.4 og 3.5, og søker unntak fra at alle enheten i samme rekke oppfyller kravene i teknisk forskrift for bolig i § 21.6.

Forhold til Svalbarmiljøloven:

I henhold til Svalbarmiljøloven § 58 fjerde ledd kan Sysselmannen gi tillatelse til tiltak som er i strid med bestemmelser til arealplan.

I «Veileder for arealplaner og konsekvensutredninger på Svalbard» er § 58 fjerde ledd omtalt på følgende måte:

Sml. § 58 fjerde ledd er ment å være en sikkerhetsventil for enkelte tilfeller der forholdene for eksempel har endret seg vesentlig etter planens vedtagelse, eller at det foreligger andre helt spesielle grunner til at man bør gi tillatelse til noe som planen ellers ikke åpner for.

Søker sin begrunnelse for unntak

Det søkes om at rekkefølgebestemmelsene kan være ferdig opparbeidet ved ferdigattest og ikke ved tillatelse. Tiltakshaver viser til at det er flere som søker om bruksendring til fra naust til bolig og at en er tildelt en tomt for bygging av galleri. Han sier videre at de jobber med å organisere seg for at kostnadene i rekkefølgebestemmelsene skal dekkes, men at dette tar noe tid.

Tiltakshaver mener at kravene i § 21.6 om at alle i samme rekke må oppfylle teknisk forskrift er et urimelig krav og svært vanskelig å gjennomføre i praksis. Tiltakshaver påpeker at to av naustene eies av kommersielle/ideelle og at disse ikke har interesse eller behov for å bruksendres. Tiltakshaver poengterer at han ikke søker unntak fra teknisk forskrift, men fra kravet om at alle naustene i samme rekke må oppfylle teknisk forskrift.

Vurdering:

Administrasjonssjefen kan ikke se at søknad om unntak fra planbestemmelsene er nabovarslet. Administrasjonssjefen har ikke etterspurt dette nå, da saken allerede har blitt liggende lenge ubehandlet. Det politiske vedtaket i TU i april medfører blant annet at det ikke bør bli gitt positiv uttalelse til unntak fra rekkefølgebestemmelsene. Dersom Sysselmannen likevel gir unntak fra bestemmelsene, vil administrasjonssjefen sende ut vedtaket til naboene til informasjon og gi de muligheter til å klage. Dette gjøres for å effektivisere saksbehandlingen i denne omgang.

Det er riktig som tiltakshaver påpeker at det er flere som søker om bruksendring til bolig. Fra søknaden kom inn i januar 2019 er ikke administrasjonssjefen kjent med at det er kommet til noen felles løsning i området. Dette viser også innkommende søknader. Longyearbyen lokalstyre hadde felles møte med alle nausteierne og Store Norske som forvaltet grunnen 4. juni 2019, uten at dette har ført til noen felles løsning i sjøområdet. Det ble da også gjort rede for utfordringene med å utrede felles løsninger i området og det har blitt informert om at nausteierne må søke samarbeid og organisere seg for å kunne realisere en bruksendring og dermed en transformasjon av området. Administrasjonssjefen finner det derfor lite sannsynlig at nausteieren i nær framtid klarer å finne en felles løsning.

Forutsetningene som lå i vedtak av arealplanen er endret. Det var et stort behov for boliger, rett etter snøskredene i Lia. I dag vurderes ikke områdene lenger som viktig i forhold til å oppfylle boligbehovet i Longyearbyen. Forutsetningen om at mye av næringsvirksomheten i Sjøområdet ovenfor naustområdet skulle flyttes ut til Hotellneset er dessuten svært forsinket. Delplan for Hotellneset har i realiteten stoppet opp.

En miks mellom bolig og naust (eller det byggene blir benyttet til i dag) vil gi interessekonflikter, brukskonflikter og stor sannsynlig fare for sikkerhet. Dette gjelder særlig dersom det åpnes opp for at kun et naust i en rekke kan bruksendres. Det er også svært store og omfattende tekniske utfordringer med manglende fundamentering av byggene, teknisk infrastruktur, svært små/mange tomter og bygningsenheter med varierende bygningskvalitet og alder. Det er stor forskjell på de tekniske kravene til et naust og til en bolig. Videre er det en klar motstrid mellom god bokvalitet og den bruken av området som er i dag.

Unntaksbestemmelsen i Svalbardmiljøloven § 58 4. ledd skal kun benyttes som en sikkerhetsventil. Administrasjonssjefen er kjent med at det er et stort press i Sjøområdet for å få bruksendret fra naust til bolig. Flere av sakene er helt like, og denne saken vil derfor klart medføre presedens i forhold til lignende saker. Administrasjonssjefen legger vekt på at teknisk utvalg vedtok i april i sak 9/20, se vedlegg, at TU ikke skulle anbefale unntak fra rekkefølgebestemmelsene, med de begrunnelser som fremgår av saken.

Administrasjonssjefen anbefaler derfor TU å ikke gi en positiv uttalelse til denne saken, før den oversendes til Sysselmannen.

Vedlegg:

- 1 Svar på tilbakemelding på om søknaden om dispensasjon opprettholdes
- 2 Orientering om vedtak i Teknisk utvalg - om utvikling i "Naust-området"
- 3 Særutskrift Utvikling av områdene B/N 6 -13 og B/N 15-18 - Naustområdet
- 4 Søknad om dispensasjon fra krav om teknisk forskrift og rekkefølgebestemmelser - 22/381 Vei 6064.05 - Bruksendring fra naust til bolig