



Arealstrategi - Kommuneplanens Arealdel

Sør-Varanger Kommune



Forsidebilde: Sør-Varanger Kommune

Revidert utkast etter offentlig ettersyn, pr 01.10.25 – rød tekst i dokumentet blir tatt bort etter vedtak.

Behandling i utvalg for plan, næring og samferdsel;

Utlagt til offentlig ettersyn;

Behandling i utvalg for plan, næring og samferdsel;

Vedtatt i kommunestyret;

Websaknr; 25/4182

Innhold

1.1. Sammendrag	3
1.2 Hvorfor lage en arealstrategi og innholdet i denne.....	3
1.3 Hva en langsiktig arealstrategi ikke skal være.....	4
1.4 Oppfølging og implementering.....	4
2 Arealregnskap.....	4
3.1 Hva bør en langsiktig arealstrategi ta stilling til?.....	7
3.2 Kommunedirektørens anbefaling.....	7
3.3 Satsingsområde Barn og unge.....	8
3.4 Satsingsområde Næringsutvikling	9
3.5 Satsingsområde Samfunnssikkerhet og beredskap.....	11
3.6 Satsingsområde Klima, miljø og bærekraft.....	12
3.7 Rekruttere og beholde, kompetanseheving og stabilisering	14
3.8 Samferdsel	14
3.9 Øvrige viktige tema.....	15

1.1 Kort sammendrag

Kommunestyret skal drøfte den langsiktige arealbruken gjennom en arealstrategi. Dette følger av Plan- og bygningslovens § 10-1.

Med basis i satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel skal arealstrategien bidra til en helhetlig og langsiktig forvaltning av kommunens arealer,

Det er ingen formelle krav til prosess, eller hva en arealstrategi skal inneholde eller hvordan den skal utformes. Sammen med planstrategien bør den vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og angi langsiktige utviklingsretninger i kommunen og områder for særlig utvikling og vern, for å ivareta de arealhensynene som går frem av plan- og bygningslovens. § 3–1.

For best mulig medvirkning fra samfunnet rundt foreslår kommunedirektøren at arealstrategien behandles på samme måte som ordinære planer etter Plan- og bygningsloven. Dvs at strategien legges ut til offentlig ettersyn før den behandles på nytt i planutvalget og deretter kommunestyret.

1.2 Hvorfor lage en arealstrategi og innholdet i denne

Langsiktig arealstrategi er kommunens overordnede prinsipper for framtidig arealutvikling. Departementet anbefaler at kommunene utarbeider en langsiktig arealstrategi som en del av arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel. Det vil gi kommunen bedre politisk styring over arealbruken, og gjøre planprosessen for arealdelen mer forutsigbar

Det er et mål at arealstrategien er tilpasset behovet til kommunen og ikke blir for omfattende. Det er også viktig at arealstrategien ikke er for detaljert eller går for langt i å angi lokalisering av enkelte tiltak og utbyggingsprosjekter. Den skal også vise kommunens valg og prioriteringer innenfor egne økonomiske, sosiale og ressurs- og miljømessige forutsetninger. Den konkrete lokaliseringen av ny utbygging og nye tiltak er imidlertid spørsmål som hører hjemme i kommuneplanens arealdel, hvor fastsetting av ny arealbruk blant annet er underlagt krav om konsekvensutredning.

En langsiktig arealstrategi vil gi kommunen et bedre grunnlag for å styre arealbruken i ønsket retning, og gjøre planprosessen for kommuneplanens arealdel mer forutsigbar. Den er kommunens grunnlag for å diskutere den langsiktige arealbruken og gi føringer for denne. Arealstrategien er viktig blant annet for å samordne bolig-, areal- og transportplanlegging, fremme næringsutvikling, redusere klimagassutslipp og redusere nedbygging av dyrka mark og natur.

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at arealdelen skal bygge på samfunnsdelen og følge opp mål og strategier som er vedtatt der. Langsiktig arealstrategi er en viktig kobling mellom samfunnsdelen og arealdelen av kommuneplanen, og vil gjøre arealdelen bedre tilpasset kommunens behov og utfordringer.

Oppfølgingen av arealstrategien bør skje på alle plannivåer: ved utforming av kommuneplanens arealdel, i reguleringsplaner og i dispensasjons- og byggesaksbehandlingen.

En vedtatt arealstrategi er et godt politisk styringsverktøy dersom politikerne og administrasjonen følger opp føringene den gir ved behandling av enkeltinnspill til kommuneplanen, og i forslag om

regulering og utbygging. En god langsiktig arealstrategi vil også gjøre arealpolitikken til kommunen tydeligere for andre, og være et viktig grunnlag for å synliggjøre kommunens holdning til statlig og regional infrastruktur og de lokale prioriteringene mellom ulike muligheter for arealbruk.

Arealstrategien er en veiviser for ønsket utviklingsretning og utbygging, men bør også ta stilling til hvor det ikke er ønskelig med utbygging som for eksempel på dyrket mark eller sårbar natur.

Arealstrategien må følge opp nasjonal politikk og relevante regionale planer. Videre anbefales at den bør være langsiktig og ha et lengre tidsperspektiv enn ordinær kommuneplanperiode på 12 år, for eksempel 20–30 år

1.3 Hva en langsiktig arealstrategi ikke skal være

Selv om arealstrategien skal være styrende for arbeidet med kommuneplanens arealdel, er den ikke bindende. Det er viktig å være oppmerksom på at statlige og regionale myndigheter kan fremme innsigelse til forslag i arealdelen, selv om disse er i tråd med kommunens arealstrategi. Et godt samarbeid med statlige og regionale myndigheter i utarbeidelsen av arealstrategien er derfor en stor fordel. Derfor foreslås den også lagt ut til offentlig ettersyn, for å sikre medvirkning.

Det er heller ikke anledning til å bruke arealstrategien til å beslutte konkret lokalisering for ny utbygging. Arealstrategien skal være overordnet og legge føringer for de konkrete vurderingene som gjøres i kommuneplanens arealdel og som konsekvensutredes. Den er ikke en forenklet arealdel.

Selv om kart og illustrasjoner kan bidra til bedre forståelse av arealstrategien har Kommunedirektøren så langt ikke funnet dette nødvendig.

1.4 Oppfølging og implementering

Planprogrammet til kommuneplanens arealdel bør beskrive hvordan kommunens langsiktige arealstrategi skal følges opp i denne. Før man går videre til konsekvensutredning vil dermed kommunen kunne akseptere eller avvise forslag om utbyggingsområder på bakgrunn av om de er i samsvar eller i konflikt med den fastsatte arealstrategien. Det vil forenkle kommunens arbeid med å si ut uaktuelle utbyggingsforslag i en tidlig fase. Samtidig gir det innbyggere, grunneiere og utbyggere forutsigbarhet for hvilke innspill til endret arealbruk det er realistisk å få gjennomslag for i arealdelen.

Arealstrategien kan også brukes til å avklare om det er aktuelt å stoppe et privat planinitiativ etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd, eller i vurdering av en dispensasjonssøknad for eksempel i et LNFR-område.

2.0 Arealregnskap.

Arealstrategien må være realistisk og ha en overordnet karakter. For best mulig forståelse er det viktig å ha et kunnskapsgrunnlag, eller et arealregnskap.

Arealregnskapet viser eksisterende arealreserver for boliger, fritidsboliger, næring og tjenesteyting etc.

Oversikt

- Arealdekke Sør-Varanger kommune (med sjø) – 5 107 km²
- Arealdekke uten hav – 3 973 km²
- Arealdekke Bebygd areal – 20,30 km²
- Arealdekke samferdsel – 8,68 km²

- Arealdekke både bebygd med veg 29,48 km² – 0,742%

Arealbruk – bebygd areal; 29,48 km²

Formål	SOSI	Kp m2 tildelt	Bygd m2	Bygd %
Bolig	1001, 1110, 1500	6 798 000	2 877 000	42%
Fritidsbolig	1120	33 913 000	1 005 000	3%
Næring	1130, 1150, 1170, 1200, 1300	26 465 000	11 418 000	43%
Offentlig privat tjeneste	1160	1 172 000	279 000	24%
Park/Friområde/GrønnSt	3040, 3050, 3800	1 777 000		
Forsvaret	4001, 4020, 4030	88 333 000		
LNFR	5001, 5100, 5200, 5210, 5220, 5230	3 721 882 000		
Samferdsel/veg/havn/parkering	2001, 2010, 2030, 2040, 2080, 2100	7 213 000		
Kp_uten_hav		3 889 381 000		

Kommentarer til tabellen;

Det er feilkilder knyttet til størrelsen på de faktisk bygde arealer.

For eksempel for fritidsboliger er tallet i tabellen sammensatt av de ulike reguleringsplaners avgrensning som ofte omfatter store arealer avsatt til friluftsområder og LNFR, mens selve hyttetomta har et punktfeste med et areal på 1000 m².

For boliger vil det være liknende feilkilder.

Ca 3ganger mer bebygd areal til bolig enn fritidsbolig.

Næring inkluderer gruveområdet

Forsvaret inkluderer også øvingsområdet

KPA2018 – areal i henhold til KpFormål (SOSI)

Formål	m2	
Bolig	3 305 000	11,21%
Fritidsbolig	1 854 000	6,29%
LandbrukFiske	814 000	2,76%
Næring Tjeneste	12 328 000	41,82%
Undervisning & Barnehage	153 000	0,52%
Helse & Sosial	117 000	0,40%
Kultur & religion	192 000	0,65%
Transport & Telekom	9 131 000	30,97%
Teknisk Infrastruktur	37 000	0,12%
Beredskap	8 000	0,03%
Grønneområde	116 000	0,39%
Idrettsområde	565 000	1,92%
Uklassifisert	864 000	2,93%
Totalt	29 483 000	100,00%

Oppsummering

Det er store arealreserver i Kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren mener den største utfordringen i forbindelse med revideringen av arealdelen ligger i planbestemmelser, utbyggingsrekkefølge, og bedre utnyttelse av allerede avsatte arealer.

3.1 Hva bør en langsiktig arealstrategi ta stilling til?

Det er anbefalt at kommunen tar stilling til hvordan den framtidige arealbruken kan bidra til å realisere de 17 målene i FN's bærekraftsmål.

Arealstrategien kan videre belyse konsekvensene av ulike alternative utviklingsretninger for kommunen.

Følgende er anbefalt å ta opp til diskusjon;

- Utbyggingsretninger
- Fortettings- og transformasjonsområder
- Kommunikasjonslinjer- og knutepunkt
- Langsiktige grenser for utbygging mot landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift
- Særlig verdifulle arealer som ikke bør bygges ned
- Skal kommunen sette seg mål for å redusere nedbyggingen
- Prinsipper for tilbakeføring av ubebygde utbyggingsområder til LNFR-formål

For mange kommuner er det også aktuelt å diskutere:

- Grende-/tettstedsstrukturen
- Hvilke formål som skal prioriteres i områder der det er arealknapphet
- utbyggingsrekkefølge – dvs Hvilke områder som bør prioriteres først for å utnytte eksisterende infrastruktur og aktivitets-/tjenestetilbud mv.
- kartlegge hvilke områder som har begrensninger på utbygging på grunn av ytre forutsetninger som støy, flomfare, kulturmiljøer, naturressurser, naturverdier, osv.

Kommunedirektøren legger også til grunn at det bør foretas en planvask. Det finnes en rekke (gamle) planer som for eksempel har utdaterte bestemmelser, eller der deler av faktisk utbygging og plankart ikke stemmer overens og som bør oppdateres.

3.2 Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at arealstrategien tar utgangspunkt i satsingsområdene i samfunnsplanen slik de fremkommer i planprogrammet til denne. Dette for på best mulig måte å koble samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen sammen.

En annen tilnærmingstype kan være å ta utgangspunkt i de ulike tettstedenes karakter og utviklingspotensiale, men dette gir etter kommunedirektørens syn ikke den nødvendige kobling mellom samfunnsdel og arealdel.

Kommunedirektøren bemerker også at det foruten behov for å både avsette i fremtidige area/reguleringsplaner og utvikle næringsareal, ikke er stort press på nye utbyggingsarealer, som for eksempel bolig.

Det bærende prinsippet i arealstrategien kan derfor påstås å være å utnytte allerede avsatte arealer (fortette) og lage realistiske areal og reguleringsplaner for næringsarealer.

For øvrig er en viktig kvalitet i samfunnet vårt nærhet til mange tilbud. Å ivareta og videreutvikle dette kan være et viktig attraktivitetsprinsipp for kommunen, samtidig som det bygger oppunder bærekraftprinsippet. Likevel er det viktig å erkjenne at selv om de fleste av samfunnets tjenester og behov på Kirkeneshalvøya er dekket innenfor en 10 – minutters radius, betinger dette ofte bruk av egen bil.

I hht planprogrammet for Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av kst 05.02.25 er satsingsområdene i denne;

- Barn og unge
- Næringsutvikling
- Samfunnssikkerhet og beredskap
- Klima, miljø og bærekraft
- Rekruttere og beholde, kompetanseheving og stabilisering
- Samferdsel

Øvrige viktige tema

- Universell utforming
- Helse – og omsorgstjenester, med særlig fokus på eldre

3.3 Satsingsområde Barn og unge

I de forutgående år er skolene og barnehagene i Neiden, Skogfoss, Jarfjord og Jakobsnes lagt ned. Skolestruktur og bosettingsstruktur henger sammen. Demografisk utvikling i distriktene er ikke slik at det er realistisk å gjenåpne disse skolene. Kommunedirektøren anbefaler ikke å tilrettelegge for ytterligere boområder på disse stedene.

Forslag til arealstrategi - barn og unge

- Utvikle gode boområder med nærhet til lavterskel tilbud (for å unngå ytterligere barnefattigdom)
- Utvikle skolenes og barnehagenes ute og lekeareal, slik at disse også kan benyttes på ettermiddagstid/ helg
- Tilrettelegge arealer for nærmiljøanlegg og idrettsanlegg slik de fremkommer i kommunedelplan for idretts- og anlegg
- Unngå nedbygging av parker og plasser. Hvis nedbygging er et alternativ må det lages erstatningsareal eller de gjenværende rustes opp på en slik at måte at intensjonen med disse ivaretas. **Hensyn til nærmiljø skal vurderes for grønne lunger der disse eventuelt bygges ned.**
- Lage gode uterom og byrom for å unngå «hengeplasser

- Trafikksikkerhet; unngå oppføring av boliger der det ikke er busstopp eller er dårlig kollektivtilbud. Vurdere rekkefølgebestemmelse for spredt boligbygging for å ivareta trafikksikkerhet.

3.4 Satsingsområde Næringsutvikling

Det må anses særdeles viktig å ha arealer tilgjengelig for ulike typer næringsvirksomheter. I vår kommune er offentlig sektor de senere år blitt større enn privat sektor. Dette er ikke nødvendigvis et sunnhetstegn. Privat næringsliv må anses som bærebjelken i forhold til å lage et attraktivt samfunn, hvor det offentlige mer og mer skal være en tjenesteyter. Strategisk lokalisering av næringsarealer er viktig for både kommunens attraktivitet, næringslivets konkurranseevne og bærekraftig samfunnsutvikling.

Forslag til arealstrategi - næringsutvikling

Stikkord; næringsarealer, arealer i og nært sjø, turisme, fisketurisme, tradisjonelt jord- og skogbruk, ivareta reindriftas særverdiområder

- Nærings- og industriarealer på land må utvikles bla i samarbeid med næringa, Kirkenes Havn
 - Næringsarealer utvikles i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 54/2024;
1. *Kommunedirektøren bes utarbeide en fortettingsplan for eksisterende næringsareal i samarbeid med næringslivet. Formålet er å fradele for bedre utnyttelse av egnede næringstomter*
 2. *Kommunedirektøren bes fremme sak til kommunestyret om reduksjon av innfestingsavgift (tomtekostnader) og løpende festeavgift for kommunale næringsarealer utenfor området Kirkeneshalvøya. Formålet skal være å stimulere til næringsaktivitet i distriktene. Det bes også vurderes næringsareal på Jakobsnes for økt maritim aktivitet.*
 3. *Kommunedirektøren bes foreslå områder for nye, mindre næringstomter, fra et halvt mål og oppover. Områdene trenger ikke å ligge samlet, men må kunne opparbeides snarlig. Opparbeidingskostnadene skal i utgangspunktet søkes dekket ved selvkost, og det er derfor viktig at de holdes på konkurransedyktig nivå. Eventuell dekning av overskridende kostnader må ses i sammenheng med økonomiplanperioden.*
 4. *Kommunedirektøren bes foreslå et område for større næringsareal hvor det viktigste kriteriet er lavest mulig pris per kvadratmeter byggeklar tomt. Eventuelt sjønært eller havnerelatert næringsareal må sees i sammenheng med sak 15/2024 prosess for vedtak om lokalisering av ny storhavn i Sør-Varanger kommune, 2023.*
- Sjø/havnerelaterte næringsarealer utvikles i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 15/2024 ;

Styret i Kirkenes havn KF vedtar følgende prosess for politisk behandling av spørsmål om lokalisering av ny storhavn i Sør-Varanger:

1. Kriterielisten legges frem for behandling i styret i Kirkenes havn KF og i kommunestyret i Sør-Varanger.

2. Den politisk vedtatte kriterielisten legges til grunn for en påfølgende anbefaling av lokalisering fra administrasjonen i Kirkenes havn KF til behandling i havnestyret og i kommunestyret i Sør-Varanger.

3. Det fattes endelig vedtak om lokalisering av eventuell ny storhavn i Sør-Varanger. Kirkenes havn KF gis i oppdrag å starte utvikling av det nye havneområdet så snart utviklingen i havneaktiviteter tilsier dette.

4. Med bistand fra politisk og administrativ ledelse i Sør-Varanger kommune etableres det raskt dialog med relevante representanter for reindriftsnæringen og Forsvaret.

- Et prinsipielt spørsmål som må avklares er fremtidig plassering av hurtigruteanløp. Kommunedirektøren foreslår å tilrettelegge for hurtigruta/cruise kai i sentrum, slik det allerede fremkommer i dagens samfunnsplan
- Kommunen bør ha arealreserve på 10-15 da årlig, **enten ferdig regulerte og utbygde områder, eller der dette kan skje etter utarbeidelse av detaljregulering i tråd med kommuneplanens arealdel.**
- (Gjennom bestemmelser) legge arbeidsplassintensive virksomheter der kollektivtilbudet er godt. Gjennom bestemmelser tilrettelegge for typiske kontorarbeidsplasser i sentrum da disse skaper aktivitet på kveldstid.
- Ivareta små og mellomstore bedrifters behov for næringsarealer.
- Vurdere større handelsvirksomheter ut fra prinsippet om at sentrum S1 (slik det fremkommer i byplan og arealplan) skal styrkes
- Skille ulike typer næringsvirksomhet for å optimalisere transport og redusere miljøbelastning. Dele næringsarealer i flere kategorier og samle disse i klynger på egnet areal
- Det må ses på utbyggingsretninger – særlig på Kirkeneshalvøya og definere fortetnings- og transformasjonsområder og prioritere dette fremfor å ta i bruk nye arealer. Utbygging/utviklingsrekkefølge for arealer på Kirkeneshalvøya må fremgå av bestemmelser og planbeskrivelse.

Kommunedirektøren foreslår her følgende;

1. detaljhandel og forretning
 2. arealkrevende næringsvirksomhet som ikke er industri
 3. næringsvirksomhet som ikke inngår i pkt 1
 4. industri (produksjon) som er støyende og eller med utslipp
- Lage en fortettingsstrategi som styrker Kirkenes sentrum

- Konsentrere næringsvirksomhet langs viktige kommunikasjonslinjer og knutepunkt, herunder også et nytt kollektivknutepunkt
- Finne nytt egnet areal for industri og grønne næringer. Definere akseptable avstander til annen bebyggelse og virksomhet.
- Finne ut hva gruveområdet skal brukes til når ressursen er brukt opp. **Gruveområdet skal ikke bygges ned eller disponeres til andre formål som vanskeliggjør utnyttelsen av ressursen.**
- **Ikke gjøre arealdisponeringer som gjør at andre verdifulle mineralforekomster bygges ned**
- Avsette næringsarealer rundt de distriktssentra med grunnskole og barnehage, og der det finnes teknisk infrastruktur som vann - og avløp.
- Arealer må gjennomgå med berørte aktører i primærnæringene og bestemmelser gjennomgå og endres der disse er direkte til hinder for ønsket utvikling.
- Mange bosatte i distriktene har i dag sitt arbeid i primærnæringene. Det er derfor fortsatt viktig å ta vare på arealer som er viktige for disse næringene. Egne temakart, eller LNFR-områder med hensynssone for disse næringene vurderes utarbeidet i fbm ny arealplan.
- **Viktige jordbruksarealer må gjennomgå med næringa, og vurdere å avsette arealer med hensynssone eller temakart til arealplanen**
- **Nedbygging av myr skal kun skje i forbindelse med matproduksjon eller andre tiltak der samfunnsnyttien er stor**
- Bygder eller områder som i dag har arealer avsatt for fiskeindustri og fisketurisme må få bestemmelser som er forutsigbare og som er så romslige at dispensasjoner kan unngås. Nye anlegg av en viss størrelse løses best ved utarbeidelse av detaljregulering.
- **Områder for akvakultur må ikke komme i konflikt med viktige områder for gyting og tradisjonelt fiskeri.**

3.5 Satsingsområde Samfunnssikkerhet og beredskap

Kommunen har en sentral rolle i arbeidet med samfunnssikkerhet. Denne rollen er tydeliggjort gjennom bestemmelsen om kommunal beredskapsplikt. Av beredskapsplikten fremgår at kommunen har lovpålagte oppgaver innen samfunnssikkerhet og beredskap, og skal jobbe systematisk og helhetlig med dette på tvers av sektorer i kommunen, med sikte på å redusere risiko for tap av liv eller skade på helse, miljø og materielle verdier.

Forslag til arealstrategi - samfunnssikkerhet og beredskap

- Det må vurderes å gjøre arealdisponeringer i fht redundans (alternativer) for vannforsyning, for viktige veier og elkraft.
- Andre forhold er farekartlegginger og storulykkebedrifter.
- Vannforsyning;

Kommunen har i dag 10 egne vannverk, i tillegg finnes en rekke private vannkilder. De kommunale vannverk har i dag kapasitet til å forsyne dagens befolkning. Hovedvannverket på Sandnes har kapasitet til å forsyne flere innbyggere. Utfordringen her ligger i å etablere tilfredsstillende reservevannsløsning etter pålegg fra Mattilsynet, og at forswarets virksomhet på GSV i noen grad utfordrer nedslagsfeltet til hovedvannverket. Løsninger for dette fremkommer i ny hovedplan for vann – og avløp, men må følges opp i kommuneplanens arealdel eller ved behov også reguleringsplan. Samfunnskritisk infrastruktur skal ikke vises i allment tilgjengelige kartbaser.

- På Svanvik er det utfordringer med kapasiteten på vannverket. Løsninger fremkommer også her i ny hovedplan for vann og avløp, og må følges opp i arealplan, dette gjelder uavhengig av om det tilrettelegges for mer bebyggelse her.
- Det er viktig at nedslagfelt rundt vannkildene ikke bygges ned, eller at det skapes fare for forurensning på annen måte, dette gjelder også for private vannverk.
- Kjøreveier;
 - Flere steder i kommunen er det bare en kjørevei. Der det er mulig må det gjøres arealmessige disponeringer for alternativer. Der dette ikke finnes løses dette gjennom god beredskap.
- Elkraft;
 - Avsette nødvendige arealer for bla trafostasjoner og lage hensiktsmessige bestemmelser slik at elkraft kan løses på lavest mulig saksbehandlingsnivå. For større bygg må det vurderes bestemmelser slik at trafo kun kan bygges innendørs.
- Andre forhold; Det arbeides for å finne en egnet lokasjon for et nytt beredskapens hus, eller brannstasjon. Kriterier for lokasjon er ut fra befolkningsgrunnlag, utrykningstid, avstand til for eksempel institusjoner. Kirkeneshalvøya nord for Sandnesvannet har flere arealer som svarer ut de viktigste kriteriene for valg av lokasjon.
- Kartlegge fareområder i bebygde områder
- Nye byggeområder kartlegges gjennom krav til risiko og sårbarhetsanalyser
- Vurdere egne kommunale krav til tilfluktsrom for bygninger med et visst antall mennesker utover krav i sivilberedskapsloven, gjennom bestemmelser til KPA.
- Kartlegge storulykkebedrifter og krav om ROS for disse. Eventuelle hensyn/faresoner innarbeides i plankartet til kommuneplanens arealdel eller som et eget temakart.
- Videreføre bestemmelser i dagens KPA for havnivåstigning
- Ha spesielt fokus på bebygde arealer langs verna vassdrag, med sikte på å hindre ytterligere nedbygging.

3.6 Satsingsområde Klima, miljø og bærekraft

Bosetting og utbyggingsmønsteret har direkte påvirkning på klimagassutslipp. Spredt bebyggelse med lange avstander til offentlige og private tjenester gir mer utslipp enn konsentrert bebyggelse.

Det har i tidligere arealplanprosesser vært brukt mye ressurser på å finne egne områder for spredt bebyggelse som ikke er i konflikt med for eksempel primærnæringene. En viktig diskusjon vil være om det i det hele tatt skal tilrettelegges for ytterligere spredt bebyggelse. Det har de siste 20 årene vært noen få slike søknader. Disse kan behandles som dispensasjon, da tas det også konkret stilling til plassering.

FN's bærekraftsmål og forventede klimaendringer skal legges til grunn for arealforvaltningen

Forslag til arealstrategi - klima, miljø og bærekraft

- Kommunens arealforvaltning skal ivareta FN's bærekraftsmål og forventede klimaendringer. Arealforvaltningen skal fremme utvikling av kompakte, bærekraftige og attraktive by og tettsteder.
- Utbygging/utviklingsrekkefølge for arealer på Kirkeneshalvøya må fremgå av bestemmelser og planbeskrivelse
- vurdere å innarbeide hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø i areal og reguleringsplaner der dette er aktuelt. Vurdere bestemmelser i areal og reguleringsplaner for førkrigsbebyggelse
- Vurdere behov for helhetlig kulturminneplan etter samme lest som krigsminneplanen. Vurderes inntatt som egen plan i neste planstrategiperiode.
- Konsentrere næringsvirksomhet langs viktige kommunikasjonslinjer og knutepunkt, herunder også definere plassering av nytt kollektivknutepunkt
- Skille mellom ulike typer næringsvirksomhet for å optimalisere transport og redusere miljøbelastning. Dele næringsarealer i flere kategorier og samle disse i klynger/ egnet areal

Fritidsbebyggelse.

Fritidsbebyggelse har en lang tradisjon i Sør-Varanger, med hytter i alle deler av kommunen. Det er kun de mest fjerntliggende områdene som ikke har vanlig hyttebebyggelse.

Det må tas stilling til de stadig økende krav til infrastruktur for hytter i LNFR – områder, og hyttefelt som ikke har bestemmelser om dette.

- Det foreslås å lage egne prinsipper for hyttebygging i Sør-Varanger, da det aldri har vært tatt stilling til dette tidligere. Prinsippene må få sin form både i plankartet og ikke minst i bestemmelsene. Bestemmelsene i dagens arealplan danner et fint utgangspunkt. Prinsippene kan inneholde momenter som totalt tillatt bebygd areal for hytter og teknisk infrastruktur

som vei, vann- og avløp. Pga den spredte strukturen på hyttebebyggelsen ses det store utfordringer med tanke på å tillate teknisk infrastruktur til all eksisterende fritidsbebyggelse da dette vil nedbygge store mengder med det som kan oppfattes som urørt natur.

- Hyttebebyggelsen langs de store vassdragene som Neidenelva og Pasvikelva og tilhørende infrastruktur bør gjennomgås.
- **Hyttebebyggelsen langs verna vassdrag skal gjennomgås.**
- Hyttebebyggelse langs 100 – m belte mot sjø bør gjennomgås
- Definere hytteområder som ikke er egnet for infrastruktur – eks. Sagvann, Brannvann
- Fastsette vei, vann og avløpsstandard/ krav til infrastruktur for ulike områder avhengig av avstand til vei, mellom hyttene, grunnforhold/evne til infiltrasjon o.l, **herunder også felles avkjørsel**
- Unngå ny bebyggelse i særlige verdifulle arealer for naturmangfold og friluftsliv.
- Inngrepsfrie naturområder (INON) er i dag vist i den såkalte NF-sonen («ødemarksområdene») og foreslås videreført. Ny bebyggelse i disse områdene skal unngås.
- Konklusjonene i Plan for naturmangfold innarbeides som prinsipp i arealdisponeringen. dvs områder som vi ikke kjenner til i dag, men som er viktig for naturmangfold tas inn.

Motorferdsel.

Motorferdsel reguleres av motorferdselsloven men har sammenheng med fritidsbebyggelsen i arealdelen.

- Det må vurderes å lage nye retningslinjer og forskrifter for motorferdsel som ses i sammenheng med arealplanen.
- **Evaluere løypenettet slik det fremgår av dagens forskrift**

3.7 Rekruttere og beholde, kompetanseheving og stabilisering

Dette punktet vil i arealplansammenheng handle om å lage et helhetlig robust samfunn som gjør det attraktivt og bo eller flytte hit.

Dette handler om å lage gode boområder med god tilgjengelighet for kollektivtransport, både i jobb og fritid. Gjennom arealstrategien legge til rette for kulturaktiviteter i S1 – Kirkenes Sentrum. Samle kulturaktiviteter i et nytt areal.

Gjøre en prioritering av hvilke grønne lunger i Kirkenes som eventuelt kan bygges ned, og hvilke som bør rustes opp – for eksempel med en skatepark.

Legge til rette for mer nærfriluftsliv siden store deler av kommunen er utilgjengelig for de uten bil

3.8 Samferdsel

Gjøre arealdisponeringer slik at alle kan ferdes mellom bosted, jobb, skole og fritid på enklest og tryggest mulig måte, til fots, sykkel, bil og kollektivt

Forslag til arealstrategi - samferdsel

- Se på utbyggingsretninger – særlig på Kirkeneshalvøya og definere fortetnings- og transformasjonsområder og prioritere dette fremfor å ta i bruk nye arealer.
- Utbygging/utviklingsrekkefølge for arealer på Kirkeneshalvøya må fremgå av bestemmelser og planbeskrivelse.
- Konsentrere næringsvirksomhet langs viktige kommunikasjonslinjer og knutepunkt, herunder også definere plassering av nytt kollektivknutepunkt
- Avsette arealer for vintervedlikehold – snødepot – i alle nye boligfelt, og gå gjennom slike behov i eldre planer
- Vurdere bestemmelser om støyskjermingstiltak for boliger og institusjoner som ligger i rød eller gul støysone
- Fastsette prinsipper for parkering i Kirkenes Sentrum
- Vurdere fortetting på Kirkeneshalvøya med utgangspunkt i bussrutene, i særdeleshet den såkalte «byruta»
- Ikke gjøre arealdisponeringer som ødelegger for ytterligere utvidelse av flyplassen eller for fremtidig jernbane.
- Et prinsipielt spørsmål som må avklares er fremtidig plassering av hurtigruteanløp, kommunedirektøren foreslår å tilrettelegge for hurtigruta/cruise kai i sentrum, slik det allerede fremkommer i dagens samfunnsplan
- Avsette arealer for infrastruktur for elbiler, hydrogenfyllestasjon o.l.
- Gjøre gode arealmessige disponeringer slik at forbindelser for reisende mellom ulike typer transport; båt, fly, bil, buss går sømløst.
- Legge til rette for at kollektivtransport også kan brukes i fritida, særlig nærfriluftsområder
- Gjøre arealmessige disponeringer slik at sykkelveier, promenader o.l blir attraktive å bruke og i særdeles i Kirkenes Sentrum.

3.9 Øvrige viktige tema

3.9.1 Universell utforming

Forslag til arealstrategi – universell utforming

- krav i Plan – og bygningsloven og Teknisk forskrift skal følges
- Tilstrebe tilgjengelighet for alle i alle nye tiltak hvor kommunen er utbygger

3.9.2 Helse – og omsorgstjenester, med særlig fokus på eldre

Kommunale behov i planperioden må defineres. Så langt fremkommer ønske om et nytt helsehus på Kirkeneshalvøya.

Blant annet 55+ undersøkelsen viser at det dersom det skal bygges aldersvennlige boliger eller andre helsebygg, bør de ligge i sentrum, og ideelt sett i nærheten av eksisterende helsebygg med nærhet til butikk, legesenter o.l.

Forslag til arealstrategi – Helse og omsorgstjenester

- Vurdere egnede lokasjoner for institusjoner og aldersvennlige boliger innenfor « byplan-området» uavhengig av dagens funksjon og planstatus.
- Vurdere et eget «offentlig kvartal» med mange funksjoner i Kirkenes Sentrum og i nærheten av kollektivknutepunkt.