

## **Innspill til arealstrategi for Sør-Varanger kommune 2025–2050**

**Høyre, Fremskrittspartiet og Senterpartiet, 22.10.25.**

### **Innledning**

Sør-Varanger kommune skal nå fastsette ny arealstrategi for de  **neste 25 årene**.

Dette dokumentet er et politisk innspill til hvordan kommunen bør bruke, bevare og utvikle arealene sine.

Vi ønsker en praktisk og fremtidsrettet strategi som gir rom for vekst og initiativ, uten unødvendig byråkrati.

Plan- og bygningsloven er en «ja-lov» – og det skal merkes i praksis. Når tiltak følger lov og plan, skal svaret være ja.

Sør-Varanger står i en krevende økonomisk situasjon og er ført opp på **ROBEK-lista**.

Dette forplikter kommunen til å tenke nytt – ikke gjennom mer kontroll og planarbeid, men gjennom effektivisering, forenkling og lokal verdiskaping.

Arealstrategien må bidra til økonomisk bærekraft ved å redusere byråkratiske prosesser og legge til rette for raskere utvikling av boliger, næringsarealer og arbeidsplasser.

### **Kommunedirektørens kommentar;**

**Det anbefales ikke å tidsfeste arealstrategien, i dette tilfelle 25 år. I dagens samfunn skjer omveltninger raskt og da ha en arealstrategi med en tidsfestet horisont er ikke lurt. Blant annet derfor inneholder ikke arealstrategien ingen kartfestede tiltak.**

### **1. Plan- og bygningsloven som «ja-lov»**

Loven er laget for å gjennomføre, ikke hindre.

Etter § 21-4 har tiltakshaver rett til byggetillatelse når tiltaket er i samsvar med plan og forskrift.

Kommunen skal bygge sin praksis på **planfastsatt rett til tiltak** – forutsigbare, enkle og rettighetsbaserte prosesser uten unødvendige dispensasjoner.

### **Kommunedirektørens kommentar;**

Det må finnes lovhjemmel både for å innvilge eller avslå søknad. **Ingen søknader avslås** når disse er i tråd med reguleringsplan eller lov og forskrift for øvrig. Formålet med Plan- og bygningsloven er jo at denne er speilvendt, dvs tiltak som er i tråd med reguleringsplan eller lov og forskrift skal ha tillatelse.

## 2. Fjerning av restriktive føringer

Byen må få utvikle seg fritt.

- Kravet om å bevare **kvartalsstruktur, takform og høyder** fjernes. Disse føringene stammer fra tidligere vernesoner for etterkrigsbebyggelsen i Kirkenes, etablert av Statsforvalteren og kulturminnemyndighetene.

Kommunen ønsker nå at slike rammer **revideres i den pågående byplanen**, slik at det åpnes for fornyelse, moderne bygg og høyere utnyttelsesgrad.

- **NB-områder og etterkrigsbebyggelse skal ikke anses som fredet.** Det skal være rom for utvikling og tilpasning til dagens behov.

### Kommunedirektørens kommentar;

Det er ingen tidligere vernesoner i Kirkenes. Det er av Riksantikvaren opprettet 3 NB-områder som er vist med hensynssone i kommuneplanens arealdel og i den nye kommunedelplan Kirkenes By. Kommunen er ikke myndighet for å fjerne eller gjøre noe med disse. Bygg innenfor området er ikke vernet eller fredet etter Kulturminneloven, men skal ha et spesielt fokus i forvaltningen – et HENSYN. I byplanen er bestemmelsene utformet slik at disse gir byggemuligheter for den enkelte hus/ gårdeier.

Fortetningsanalysen til byplanen viser særdeles stort potensiale for å ta i bruk nye arealer, enten ved ombygging eller nybygg, på tomter som er dårlig utnyttet. Kommunedirektøren trekker frem Lønbomsplass, Malmklangkvartalet. Dessuten er det for eksisterende bygårder i Dr. Wesselsgate (gågata) og tilstøtende gater lov å bygge en etasje til (Reguleringsplan 1997 100, Kirkenes Sentrum)

## 3. Byutvikling og grøntområder

Grøntarealer er viktige, men må ikke stå i veien for utvikling.

Kommunen ønsker fleksibilitet til å bruke deler av grøntarealer til bolig, næring eller offentlige formål der det gir bedre bystruktur.

Områder som **Hinkefjæra** skal vurderes åpent – ikke bindes til grøntformål før planprosesser er fullført.

#### Kommunedirektørens kommentar;

Punktet er knyttet direkte til byplanen og i denne er det lagt opp til å bygge ned en del grøntarealer; Bibliotekparken til omsorgsboliger. Malmklangparken til aldersvennlige boliger. Gjert Liens gate og deler av Sydvarangerparken til boliger. Dette er foreslått etter at konsekvensutredningen for disse områdene viser positiv samfunnsmessig gevinst for disse utbyggingsformålene.

For Hinkefjæra er dette området avsatt til kombinert bebyggelse med krav om detaljregulering, da forholdet til geoteknikk ikke er avklart i byplanen. Det er således ikke tatt noen beslutning om arealbruken for Hinkefjæra.

## 4. Distriktsutvikling

Distriktene er en viktig del av Sør-Varanger.

Det er ikke ønskelig å stenge for nye bolig- eller næringsområder i Neiden, Skogfoss, Jarfjord eller Jakobsnes.

Utvikling utenfor sentrum skal vurderes ut fra lokale forhold og behov.

Kommunen skal tilrettelegge for etablering der folk ønsker å bo og drive virksomhet, ikke kun i sentrumsnære områder.

#### Kommunedirektørens kommentar;

Tas til orientering og vil etterstrebis i kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektøren trekker frem at det er avsatt areal i dagens arealplan for til sammen 101 boliger. Siden 2002 er det fremmet og innvilget 23 søknader om boliger utenfor Kirkeneshalvøya. Av disse er 11 bebygd.

## 5. Bolig og fortetting

For å møte fremtidens boligbehov må arealstrategien legge til rette for både fortetting og fornyelse:

- Økt tillatt **utnyttelsesgrad (BYA)** for boligtomter.
- Maksimal **garasjestørrelse økes til 70 m<sup>2</sup>**.
- Utleiedel eller sekundærbolig skal kunne etableres uten ny planprosess der det er forsvarlig.
- Krav om grønne korridorer og sammenhengende felt fjernes. Slike løsninger

vurderes prosjektsvis.

Kommunedirektørens kommentar;

Mesteparten av bebygde arealer er kommet til som følge av reguleringsplaner fra 1970- og 80-tallet. Disse har en utnyttelsesgrad tilpasset datidens forhold og økonomi. Nye planer har en høyere utnyttelsegrad, normalt 50 % for eneboliger og enda høyere for flermannsboliger. I byplanen er det nå ikke satt noe tak på garasjestørrelser, dette bestemmes i sin helhet av utnyttelsesgraden på tomte. Dette prinsippet vil innføres i hele kommunen gjennom det som kalles planvask i fbm revisjon av arealplanen.

Likeledes har disse eldre reguleringsplanene som oftest ingen bestemmelser om utleiedel etc. utfordringene med å innarbeide dette ligger ofte i dimensjoneringsgrunnlaget for vei, vann og avløp. Der dette er dimensjonert for høyere utnyttelse og mer trafikk er det gjort planendringer som tar høyde for dette. En annen utfordring er at slike endringer ofte utløser naboprotester. Derfor har Plan -og bygningsloven prosesskrav som skal ivareta naboenes interesser. (med interesser menes at naboene skal bli hørt og saksbehandlet etter Plan- og bygningslovens regler, ikke nødvendigvis at protestene fører frem). Prosesskravene har kommunen således ikke anledning til å fravike. Kommunedirektøren påpeker også at det ikke drives noen form for oversaksbehandling og at et viktig prinsipp er at saker skal løses på lavest mulig nivå.

Nyere planer har disse forhold som del av bestemmelsene.

Når det gjelder grønne korridorer vurderes disse i dag plan/prosjektsvis. Prinsippene som er nedfelt i FN`s bærekraftsmål og nasjonal veiledning på området må uansett ligge til grunn. Løsningene fremkommer uansett på et senere stadium.

## 6. Fritidsbebyggelse

**Vi foreslår at kommunen legger til grunn mindre regulering og mer lokal frihet i forvaltningen av fritidsbebyggelse.**

- Ingen ny gjennomgang av eksisterende hytteområder.
- Ingen nye soneinndelinger eller bytteordninger.
- Krav til vei, vann og avløp vurderes i den enkelte sak.
- Oppgradering og utvidelse av eksisterende hytter tillates der det er teknisk og miljømessig forsvarlig.

Målet er enkel forvaltning og forutsigbare rammer for grunneiere og hytteeiere.

### Begrunnelse

Administrasjonens forslag lyder:

«Hyttebebyggelse langs de store vassdragene (Neiden, Pasvik) og i 100-metersbeltet mot sjø skal gjennomgås.»

Dette er ikke et nasjonalt krav, men et lokalt initiativ som i praksis vil føre til mer byråkrati og mindre forutsigbarhet for hytteeiere og grunneiere.

Vi ønsker en politikk som bygger på tillit og lokalt skjønn – ikke kontroll og kartlegging.

Eksisterende hytteområder fungerer godt og bør følges opp gjennom enkeltsaker, ikke gjennom omfattende planarbeid.

Vår linje er klar: kommunen skal **forenkle og legge til rette for bruk og utvikling**, ikke skape usikkerhet gjennom prosesser som verken er lovpålagt eller nødvendige.

#### Kommunedirektørens kommentar;

Kulepunkt 3 og 4 er ikke mulig å gjennomføre uten at eksisterende hytteområder blir gjenstand for en gjennomgang. Kulepunkt 3 og 4 vil kun bli gjenstand for et for den enkelte hytteeier fordyrende element og med lang saksbehandlingstid som følge av at hver sak må behandles for seg. Dette står i sterk kontrast til utvalgets eget punkt 1 i dette notatet;

«Kommunen skal bygge sin praksis på planfastsatt rett til tiltak» og kommunestyrets bestilling i et verbalvedtak forbindelse med budsjettbehandlingen for 2025; om at arealplanens bestemmelser skal forenkles til beste for innbyggerne. Dette kan kun skje en planvask.

Gjennom en slik planvask/ gjennomgang vil hver gammel reguleringsplan gås gjennom på nytt, med sikte på å tilrettelegge for teknisk infrastruktur. Dette vil gi forutsigbarhet for den enkelte hytteeier og for alle andre brukere for natur, da forholdet til teknisk infrastruktur vil være avklart på plannivå, og ikke som følge av enkelt saksbehandling. Dette vil på sikt føre til en svært forenklet saksbehandling og medføre at saker som i dag må behandles som dispensasjon ikke trenger annen tillatelse enn det som fremgår av byggesaksreglene og eventuelt forurensningsloven.

Et annet moment er at plandelen i plan- og bygningsloven nettopp er laget for å avklare slike forhold, og at det er den samlede belastningen i et område som skal vurderes.

## 7. Næringsutvikling

Kommunen må legge til rette for vekst og arbeidsplasser.

- Det settes av en **årlig næringsarealreserve på 10–15 dekar**.
- Reduserte tomtekostnader i distriktene skal stimulere til etablering utenfor sentrum.
- Kommunen skal ha **kort behandlingstid for små næringstiltak** innenfor byggesaksforskriften (SAK10). Enkle tiltak under 500 m<sup>2</sup> med komplett søknad bør behandles raskt.
- **Fleksible næringskategorier:** Et næringsområde skal kunne romme verksted, kontor, service eller handel uten behov for ny planendring.

Kommunedirektørens kommentar;

Første kulepunkt; dette er innarbeidet i høringsutkastet til arealstrategien som følge av verbalvedtak i forbindelse med tidligere budsjettbehandling. Ordlyden er spisset.

Andre kulepunkt utfordrer kommunens prinsipp om at selvkostprinsippet skal legges til grunn. Tomtepris er faktiske opparbeidelseskostnader. Ønskes subsidiering kan dette være i strid med EØS- regelverk om offentlig støtte.

Saksbehandlingstida berører ikke arealstrategien som sådan, men henger sammen med prioritering av ressurser til de som jobber med dette fagområde. Mer ressurser betyr kortere saksbehandlingstid.

Til punktet om næringskategorier er det ikke tillatt med andre kombinasjoner av formål enn de som fremgår av kart og planforskriften. Verksted, kontor, og service kan inngå i formål næringsvirksomhet. Handel er eget formål. For å unngå planendringer fremover må politiske bestillinger være klare og presise.

## 8. Klima og miljø

Miljøhensyn skal ivaretas gjennom nasjonale lover og forskrifter – ikke gjennom lokale særkrav.

Kommunen skal følge TEK17 og øvrig regelverk som allerede regulerer energi, materialbruk og klimatilpasning.

Foreslåtte særkrav som ønskes fjernet, omfatter:

- grønne korridorer og klimatilpasningssoner,
- krav til materialbruk og energistandard utover TEK17,
- egne bestemmelser om overvann som reduserer tomteutnyttelse.

### Kommunedirektørens kommentar;

Punktet om grønne korridorer er tatt inn som følge av kommunestyrets vedtatt satsingsområde «barn og unge» til samfunnsdelen. Dersom punktet skal tas ut må kommunestyret på ny ta stilling til satsingsområde barn og unge. Klimatilpasningssoner nevnes ikke særskilt i arealstrategien, men kommunen er pålagt gjennom lovverk å ha en planlegging og utbygging med fokus på klimatilpasning. Foruten Plan- og bygningsloven nevnes beredskapslovgivningen. Kommunen kan derfor ikke vedta å ikke ha en arealstrategi som ikke tar høyde for klimatilpasning.

Krav om materialbruk, energistandard og bestemmelser for overvann innarbeides ikke i arealstrategien.

Kommunedirektøren bemerker at for hovedprinsippet for overvann er lovteksten nå utformet slik at dette skal løses på egen tomt, og ikke føres ut til kommunalt vann og avløpsnett.

Arealstrategien skal være et **styringsverktøy for utvikling**, ikke et miljøpolitisk dokument.

Vi ønsker likevel å løfte fram **gjenbruk og ombruk av masser og byggematerialer** som en del av god ressursforvaltning og økonomisk bærekraft.

Når det gjelder gjenbruk og ombruk av masser og byggematerialer kan dette oppfattes som at kommunen skal til initiativ til et eget massedeponi enten som del av revisjon av arealplan eller som egen detaljregulering. For øvrig kan ikke kommunen pålegge med hjemmel i lov noen å gjenbruke masser eller byggematerialer. Dette kan imidlertid skje gjennom kommunens egne anbud for bygge og anleggsarbeider.

Dette er imidlertid noe som bransjen selv kan ordne opp i, hvilket kommunedirektøren er positiv til.

Dette handler ikke om nye krav, men om å legge til rette for **praktiske**,

**kostnadseffektive løsninger** som reduserer avfall og transportbehov.

Slik kan kommunen bidra til miljøgevinster gjennom effektiv drift og fornuftig bruk av ressurser – uten å innføre nye planbestemmelser eller byråkrati.

## **9. Turisme og fleksibel distriktsutvikling**

Turismen er nå en av de største private næringene i Sør-Varanger og skal løftes frem som et sentralt tema i arealstrategien.

Kommunen skal tilrettelegge for **helårsturisme** og et mangfold av opplevelsesbaserte virksomheter – fra guiding og overnatting til servering, skuterløyper og naturbasert reiseliv.

- Arealstrategien skal åpne for **etablering av nye reiselivsanlegg** som lavvoer, nordlyshytter, badstuer, båt- og skutertilbud – der det er miljømessig forsvarlig.
- Sentrumsområder skal kunne utvikles med tilbud rettet mot besøkende, inkludert småskala overnatting og servering.
- I distriktene skal det være **fleksibel arealbruk**: kombinasjon av landbruk, reiseliv, håndverk, fiske og servering skal kunne skje **innenfor dagens LNFR-formål** uten krav om omregulering, når tiltaket ikke vesentlig endrer arealbruken.
- Kommunen ønsker en **liberal praksis** i tråd med plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5, som åpner for næringstiltak med naturlig tilknytning til stedet.
- Tilgangen til natur og kulturarv skal brukes som fortrinn – ikke som hinder – for ny næringsvirksomhet.

Turisme skal være en langsiktig bærebjelke for lokal verdiskaping, med arbeidsplasser, aktivitet og identitet som følger av bærekraftig bruk av natur og kultur.

### **Kommunedirektørens kommentar;**

Kommunen kan ikke bestemme at turisme skal være helårig. Det må være markedstilpasset.

Til første kulepunkt må dette skje som følge av initiativ fra næringa selv. Næringa må selv definere hvor det er attraktive områder for denne type næringsvirksomhet. Dette må uansett i løses i kommuneplanens arealdel, ikke i arealstrategien.

Andre kulepunkt er allerede innarbeidet i byplanen. Det er heller ingen motstrid mellom dette og de områder som er avsatt som lokale sentrumsformål i dagens arealplan; Skogfoss, Tårnet, Bugøynes. Næringa må selv utnytte potensialet som ligger dette.

Til tredje kulepunkt om fleksibel arealbruk er det ikke tillatt med andre kombinasjoner av arealformål enn det som fremgår av kart og planforskriften og her fremgår at kombinasjoner som reiseliv og servering sammen med LNFR generelt ikke er tillatte kombinasjoner. Der dette er ønskelig må dette fremkomme som LNFR spredt næringsbebyggelse med angitte bestemmelser. Igjen må næringa være våken og komme med innspill til hvor dette bør settes i våre arealplaner.

Til fjerde kulepunkt gjentas det som er skrevet tidligere; tiltak i tråd med plan, lov og forskrift får alltid tillatelse. Så fremkommer det av veiledning på området at stedbunden næring er knyttet til landbruk, reindrift og fiske. Reiseliv er ikke omfattet av begrepet stedbunden næring og kommunen må forholde seg loven slik den, og ikke slik den burde være.

## **10. Hurtigruta**

Vi ønsker å flytte hurtigruteanløp inn til sentrum.

Dette vil bidra til økt vitalisering i sentrum, og bedre opplevelse av Kirkenes som destinasjon.

Kommunedirektørens kommentar;

Dette fremkommer av gjeldene samfunnsplan, i forslag til ny samfunnsplan og er innarbeidet i kommunedelplan Kirkenes By.

## **11. Universell utforming**

Universell utforming er et viktig prinsipp, **men vi ønsker ikke å komplisere planverket** med lokale særkrav.

Lov og forskrift (TEK17) anses som dekkende.

Kravene ivaretas i byggesak, slik lovverket legger opp til.

Kommunedirektørens kommentar;

Tas ut av arealstrategien.

## **12. Gebyr og saksbehandling**

Vi ønsker å belønne effektivitet og gode søknader:

- Lavere gebyr for komplette saker.

- Påslag ved ettersendelser eller ufullstendige søknader.

Dette gir mer effektiv ressursbruk og raskere behandling til fordel for både tiltakshaver og kommune.

**Kommunedirektørens kommentar;**

Punkt 12 berører ikke arealstrategien, men handler om prioritering av ressurser i budsjett og økonomiplan behandling. Gebyrene er basert på selvkostprinsippet, som hvert år fremmes som egen sak i kommunestyret i forbindelse med budsjettbehandlingen.

### **Avslutning**

Arealstrategien skal legge til rette for utvikling og vekst i Sør-Varanger.

Den må gjøre det enklere å bygge, bo og skape nye arbeidsplasser – ikke vanskeligere.

Kommunen står nå på ROBEK-listen, og det forplikter oss til å bruke ressursene smartere og prioritere tiltak som gir resultater.

Løsningen ligger ikke i flere utredninger og restriksjoner, men i effektiv saksbehandling, forenkling og lokal handlekraft. Strategien bør derfor være et styringsdokument for raskere prosesser og mindre byråkrati – slik at vi kan frigjøre kapasitet, få fart på utviklingen og gjenvinne økonomisk balanse.

**Kommunedirektørens kommentar;**

Dette kan kun ivaretas gjennom gode planprosesser og god arealplanlegging. Gode arealplaner skaper forutsigbarhet for hele befolkningen. Dette fordrer imidlertid gode og presise politiske bestillinger, samspill med befolkningen generelt og næringslivet spesielt.

Effektiv saksbehandling er også avhengig av et godt kunnskapsgrunnlag. Dårlig kunnskapsgrunnlag forsinker planprosesser, jfr prosessen om kystsoneplanen.

Utarbeidelse av areal og reguleringsplaner gir stordriftsfordeler da alle tiltak er avklart i et større område. Kommunedirektøren har erfaring fra første generasjons arealplan om at summen av tida som brukes på enkelt saksbehandling langt overstiger tiden det tar å lage gode arealplaner.

Enkelt saksbehandling gir også dårlige rammevilkår og bidrar kun til fordyrende elementer enten for den enkelte aktør eller for kommunen som organisasjon som følge av fordyrende saksbehandling, og at det er vanskelig å se områder under ett og vurdere samlet belastning.

Enkeltsaksbehandling fører også til konflikter om arealbruk, da denne ikke er avklart på forhånd.

Løsningen ligger ikke i raskere enkeltsaksbehandling, men i bedre planverk. Kommunedirektøren har derfor som ambisjon å skape gode rammeverk gjennom gode og nye arealplaner, oppheve gamle og utdaterte reguleringsplaner (planvask) på samme måte som det nå gjøres gjennom kommunedelplan for Kirkenes By.