

Sør-Varanger kommune

Fortettingsstrategi - byplan Kirkenes 2026

Plan og utvikling





Innhold

1. Introduksjon

2. Innledning

3. Analyse

4. Konsept

Hoved forutsetninger,

Transformasjonsområder,

Utvidelse av sentrumssonen SF,



1. Introduksjon

En fortettingsstrategi i byen handler om å bygge tettere innenfor eksisterende bygrenser for å utnytte areal mer effektivt, forbedre tilbudet (tjenester, kollektivtransport) og redusere byspredning, ved bruk av metoder som infill-utbygging, ombygging av eksisterende bygg, og transformasjon av tidligere industriområder, samtidig som man balanserer behovet for vekst med å bevare kvalitet i uterom og arkitektur. Fortetting øke befolkningstettheten ved å bygge mer på mindre areal innenfor et allerede etablert område. Håndtere befolkningsvekst, redusere reisebehov, utnytte infrastruktur bedre, og bevare naturområder.

Hvordan fortette i praksis?

Infill-utbygging: Bygge på ledige tomter (f.eks. tidligere hager) i et etablert område.

Transformasjon: Bygge om gamle industri-, lager- eller havneområder til bolig- og næring.

Fortetting langs knutepunkter: Bygge tettere rundt kollektivknutepunkt for å fremme kollektivtrafikk.

Ombygging/påbygging: Tilbygge eksisterende bygninger eller erstatte lav bebyggelse med høyere.

Viktige hensyn for kvalitet i fortetting

Bærekraft: Sikre god håndtering av vann, øke grøntarealer og minske avhengigheten av bil.

Arkitektur og design: Tilpasse bygg og uterom til stedets egenart og skape attraktive møteplasser.

Befolkning og tjenester: Sikre tilgang til service, parker, barnehager, og andre tilbud.



2. Innledning

Sør-Varanger kommune skal utarbeide ny kommunedelplan/ Byplan for Kirkenes, i tråd med planprogram. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en helhetlig byutvikling i Kirkenes, i tråd med nasjonale mål og retningslinjer og kommunale overordnede føringer. Som grunnlag for konkretisering av framtidig bebyggelse i byplanen har kommunen engasjert Plan og utvikling avdeling utarbeide fortettingsstrategi for Kirkenes sentrum. Siste versjon av strategien, publisert i 2012 av Asplan viak, har blitt revidert og brukt til gjeldende versjon.

Basert på analyse med føringer og tidligere innspill skal det presenteres Strategien fokuserer på utbygging av ubebygde tomter, og ser på muligheter for påbygging av eksisterende bebyggelse i høyden. For å oppnå en mer kompakt og entydig struktur av sentrum, anbefales det å fokusere utvidelsesmålene i kjerneområdet, som er definert og omsluttet av en «ramme»: fra nord – sjøfrontlinjen, fra øst – Riiser Larsens gate, fra sør – Carl Lunds gate, fra vest – Storgata, Kaisvingen /opp til industriutviklingslinjen. I tillegg skal det skisseres muligheter for utvikling av viktige områder i Kirkenes. Dette potensialet skal synliggjøres gjennom enkle skisser og referanse.



Forslag til Fortettingsstrategi 1, Asplan Viak 2021



Forslag til Fortettingsstrategi 2, Asplan Viak 2021





3. Analyse

Historisk utvikling

Den første bosetningen kom sannsynligvis pga gode fiskemuligheter på neset, i tilknytning til Pasvikelvas munning. Kirkenes fikk rolle som kommunesenter på 1800 tallet, og den første kirka ble oppført på “Piselvnes” i 1862. I 1867 kom kommunehus, preste-, klokke- og doktorgård samt forretning. Dagens Presteveien ble etablert. I 1868 ble det også vedtatt å bygge ut veier mot Elvenes i øst og Pasvik sør, og Kirkenes ble et knutepunkt. I 1902 ble det funnet jernmalm i Bjørnevatn, og AS Sydvaranger ble etablert i 1906. Det ble etablert jernbane til Bjørnevatn og produksjonsanlegg i fjellsiden i vest, samt arbeiderboliger på flaten. Fram til 1940 utvikles Kirkenes til et etablert industrisamfunn, med stadig flere boliger på Myra og Haganes. Wiullsgata representerer overgangen mellom kvartalsstrukturen i sentrum, som har retning nord/sør, og kvartalene på Myra, som har retning nordvest-sørøst. Kirkenes ble utsatt for massiv bombing under 2. verdenskrig, og bare 30 av 450 opprinnelige bygninger stod igjen etter krigen.

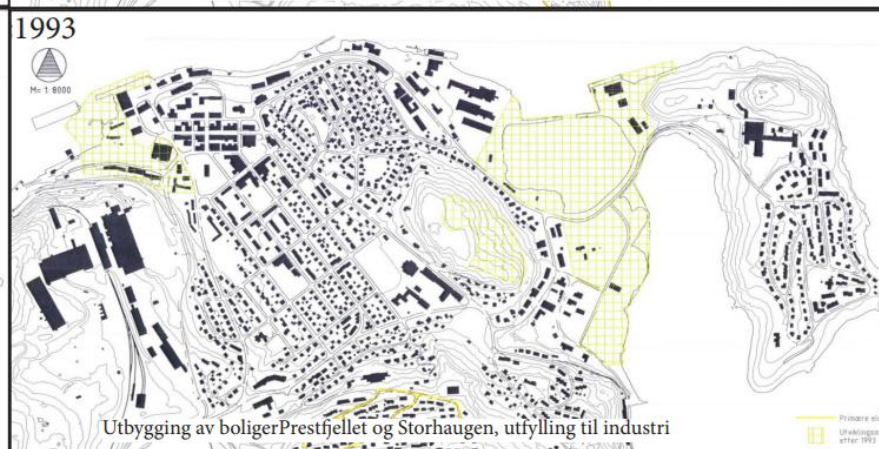
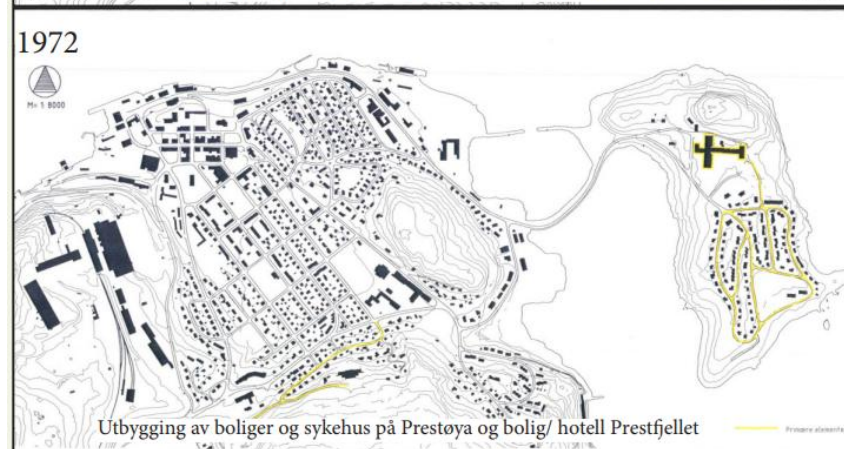
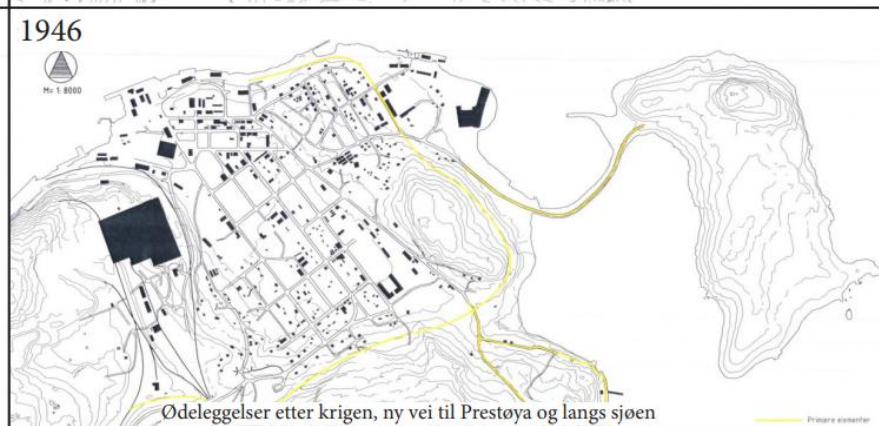
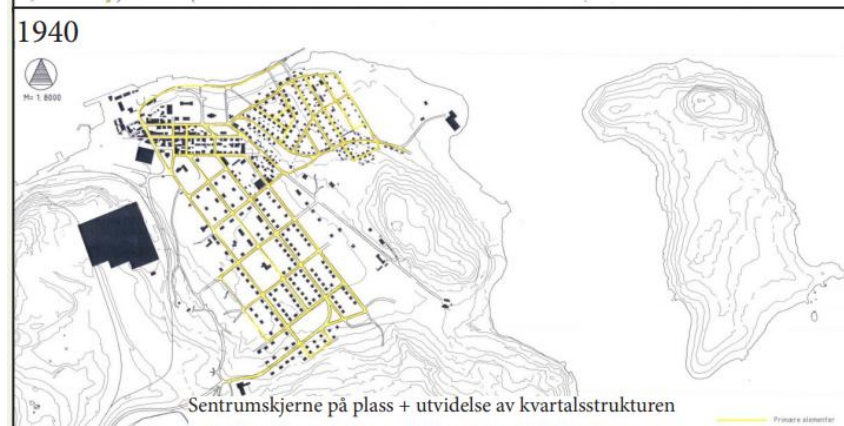
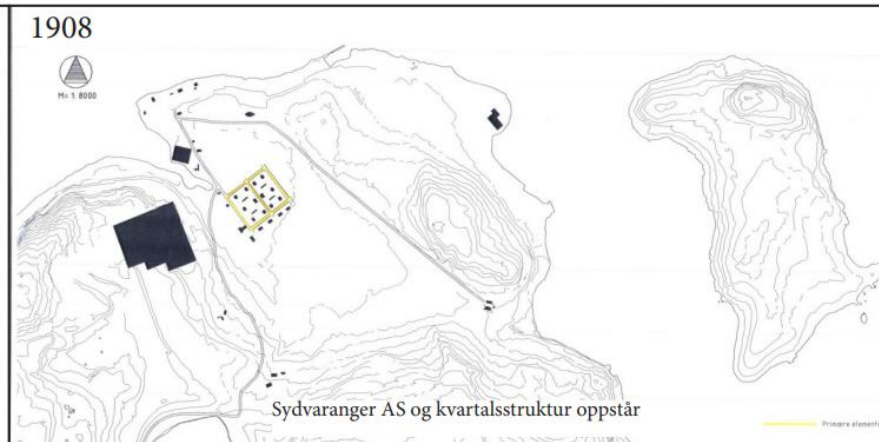
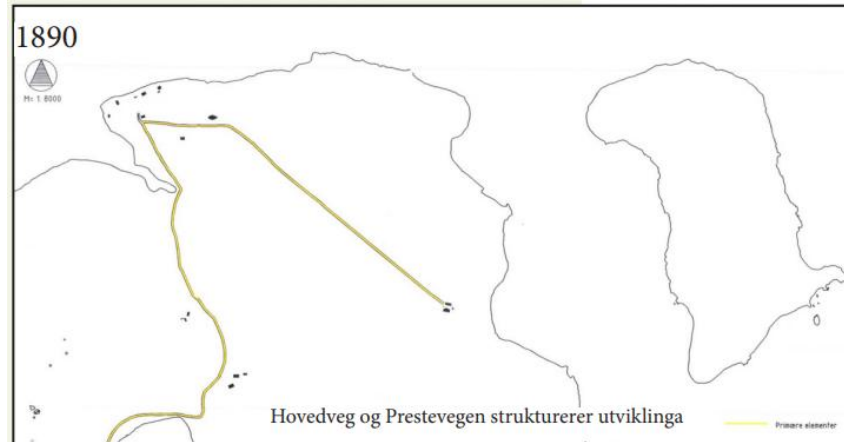
70 000 tyskere på stedet satte sitt preg i form av ny bebyggelse, bro til Prestøya og forlengelse av jernbanen. Gjenreisningsarbeidet, ledet av Brente Steders Regulering, tok fatt allerede i 1945, og følge opprinnelig struktur fra før krigen. I første omgang ble det etablert midlertidige brakker. Etter krigen får Kirkenes en befolkningsvekst, og byen vokser med permanente boliger østover mot Haganes, oppover nedre del av Prestefjellet samt Langøra. På Prestøya bygges boliger og sykehus. Fram til 1993 fortettes byen ytterligere, og boligene bygges lengre opp på Prestefjellet. Det fylles ut store arealer mot Prestøya og vest for sentrum, og hurtigruta flyttes fra sentrum til industriområdet i øst. Etter 1993 etableres også boliger på Storhaugen.



Grand hotell, dagens Kirkenes hotell, til venstre i bildet, med Ramberg-gården, der Surf og Turf nå ligger, til høyre. 1950. Foto: Sør-Varanger museum



Bilde fra Storgata, med dampskipskaia i bakgrunnen. Løkkuppelen til venstre i bildet bidro til skjønnhetene i byen før den ble bomba under krigen. Foto: Foto Edvardsen



Områdeinndeling-området som dekkes av studiens omfang

En bysentrumssone er definert som et geografisk område i en by preget av høy tetthet av sentrumsfunksjoner som detaljhandel, kontorer, service, kultur, og ofte offentlig service, med grenser basert på konsentrasjonen av disse funksjonene (som definert av SSB), og inkluderer også områder med høye tettheter av boliger, arbeidsplasser og omsetning.

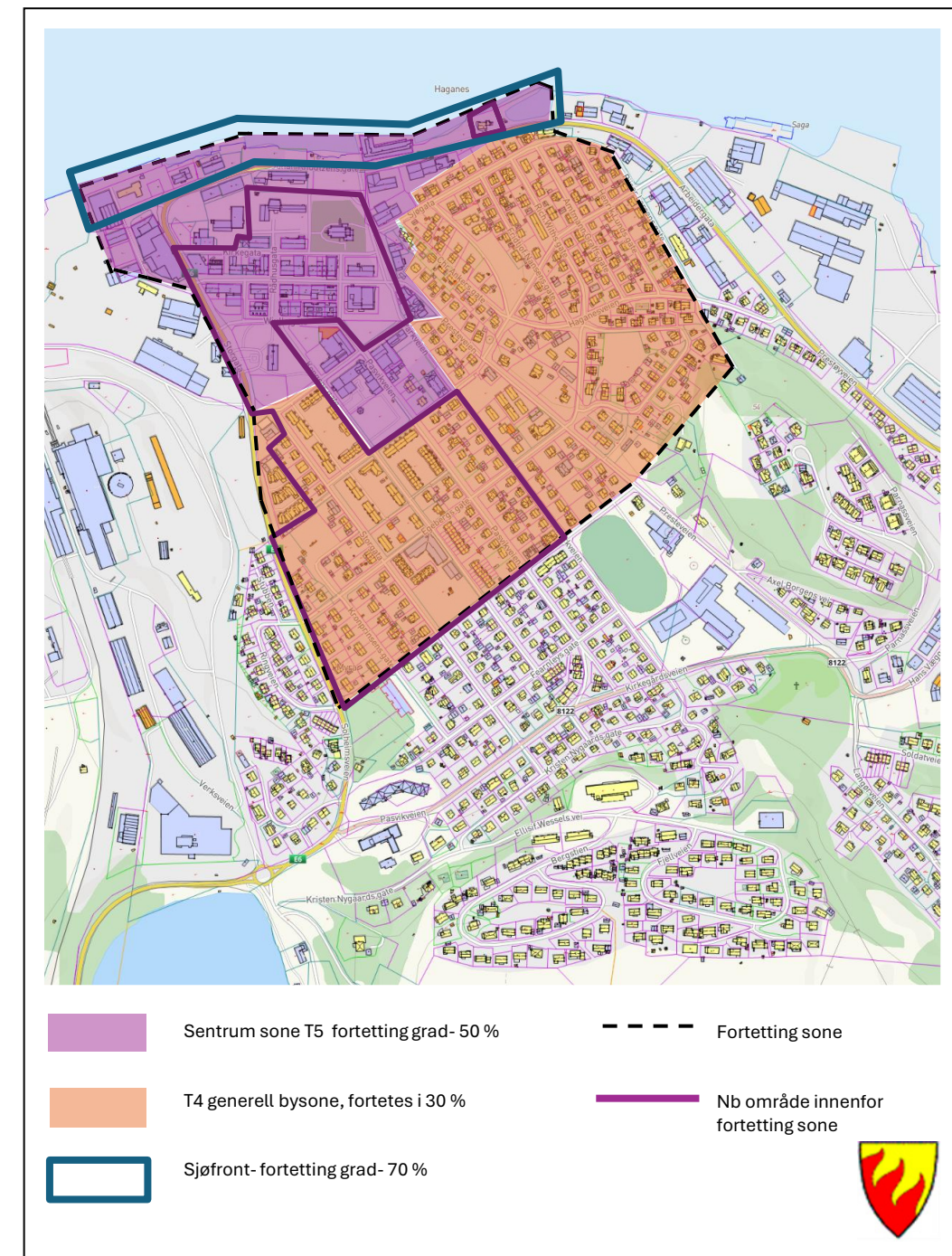
Området omfatter selve sentrum av Kirkenes, mellom Klavennes gate i sør og - sjøfronten med Johan Knudtzens gate i nord. Fra vest E6 /Storgata og Kaisvingen /, fra øst side- Riiser Larsensgate. I samsvar med fortetting grad, og byplanen, er sjøfronten området definert/innlemmet i streng midtsone- sentrum. Fortettingsstrategien vil i mindre grad dekke deler av bydelene Haganer og Myra. Ledige tomter for utvikling er gjenstand for fortete. Dette bestemmes av kommunens etterspørsel etter tomter for bygging av boenheter så nær sentrum som mulig.

Sone T5: Kjernesonen, som også inkluderer strandpromenaden. De utgjør et uatskillelig rom definert av byens kystkarakter. Mesteparten av sonen tilhører Nb Område, som bestemmer videre utvikling eller ombygging av individuelle tomter.

Sone T4: en samlet boligutviklingssone med en kvartalsstruktur. En del av området er vernet -Nb Område, med hovedfokus på å bevare strukturen.

Sjøfronten sone – mellom havoverflaten og Johan Knudtzens gate

Nb område - er et bymiljø eller tettsted Riksantikvaren har identifisert som av nasjonal interesse, som krever særlig hensyn i arealplanlegging og utvikling, for å bevare særegen gatestruktur, bebyggelse og kulturhistorisk verdi, og som nå inngår i den bredere oversikten "Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

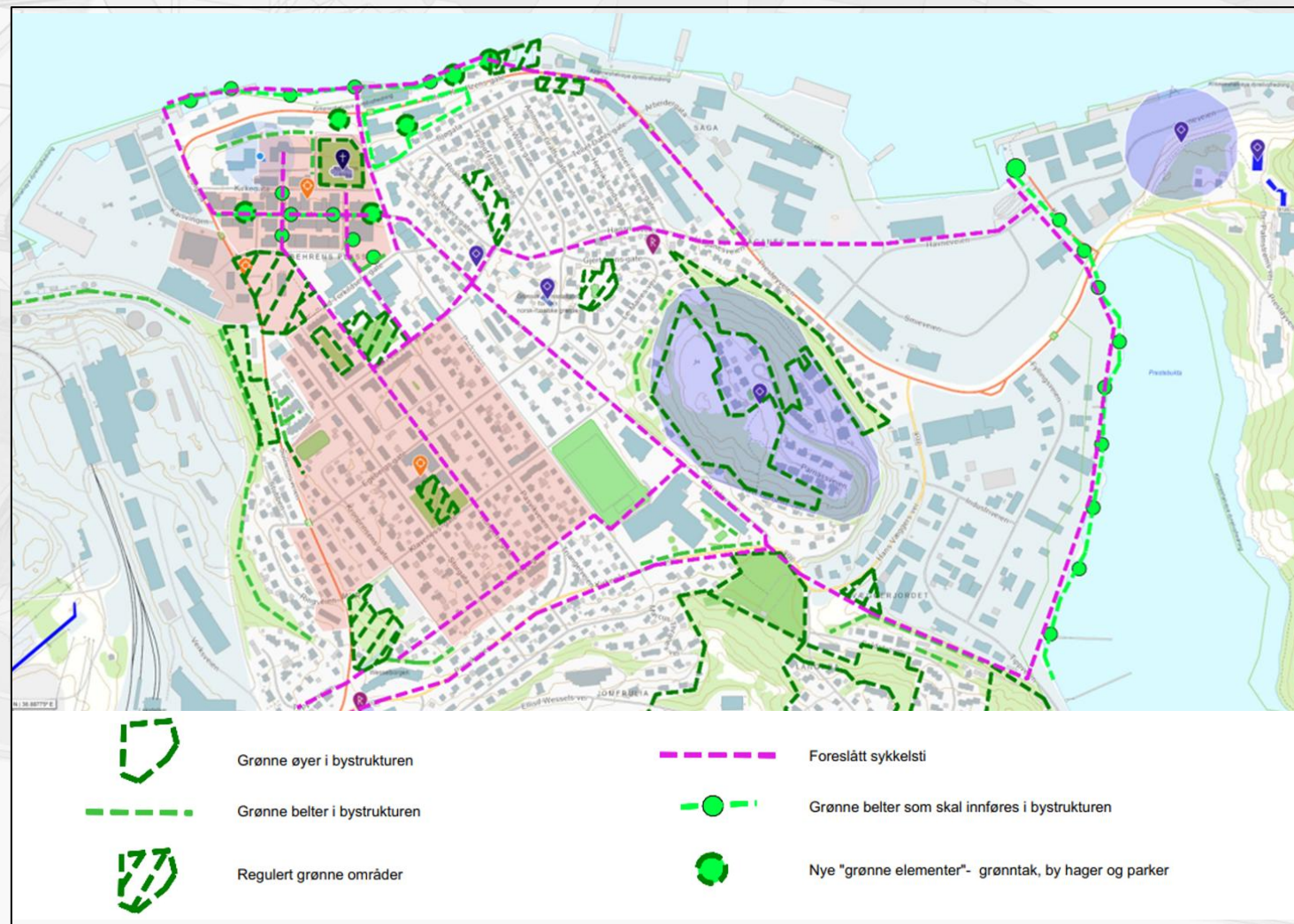


Terrengform og grøntstruktur, Vind, sol og klima

Søndre del av Kirkenes sentrum ligger på en flate mellom to tydelige fjellformasjoner i henholdsvis øst og vest. Flaten har hovedorientering mot sjøen i nordvest og Prestefjellet i sørøst, og ligger omtrent på kote 10. Nordlige del av sentrum ligger på ca. kote 3, og skilles fra søndre del med en bratt skrent. De viktigste grønne parkene i sentrum er rundt kirka og Sydvarangerparken, rundt Storgata 5 / tidligere AS Sydvarangers administrasjonsbygg. I tillegg har vi Paviljongparken, mellom Pasvikveien/ Kongensgate, som i dag hovedsaklig oppleves som en del av boligstrukturen. De tre viktigste plassene er Rådhusplassen, Torget og gågata.

Føringer for fortettningsstrategien:

- ❖ Bebyggelse bør gis en bevisst utforming i forhold til plassering i eksisterende terreng: flate, skråning, sjøfront.
- ❖ Beholde og videreutvikle parker og plasser.
- ❖ Introduser grønne belter.



Terrengform og grøntstruktur, Vind, sol og klima

Kvartalsstrukturen gjør at man får en del gjennomgående løp som gir vinden fart. Om sommeren er det sterkest vind fra nord, mens det om vinteren er vind fra sør og sørøst som er sterkest. Pga relativt tett struktur, og lav solvinkel, kaster bebyggelsen en del skygge på uterommene. For tiden er strandpromenaden mest utsatt for sterke vindkast. Kirkenes har et tørt, subarktisk klima med kalde, klare vintre og korte, kjølige somre, preget av polarnatt om vinteren (nov-jan) og midnattssol om sommeren (mai-juli). Det er mildere enn mange andre arktiske byer pga. beliggenheten, men med garantert snø fra november/desember til april. Vinter (Des-Feb):

Temperatur: Ofte -10 til -13 °C i gjennomsnitt, men kan falle langt under. Vær: Kaldt, klart og snørikt, Polarnatt (21. nov - 21. jan) hvor solen ikke når horisonten. Sommer (Jun-Aug): Temperatur: Juli er varmest, med gjennomsnitt rundt 10-12 °C, men kan nå over 20 °C.

Vær: Kort, men vakker, med lange dager.

Midnattssol (17. mai - 21. juli). Høst (Sep-Nov):

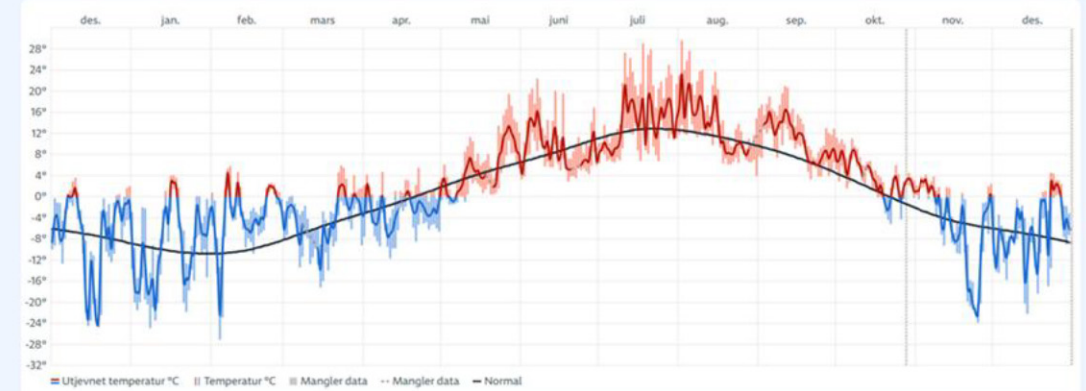
Generelt: Nedbør: Relativt tørt sammenlignet med vestkysten av Norge. Vegetasjon: Nordlig taiga (skogbelte). Klassifisering: Kalles ofte et kontinentalt subarktisk klima.

Føringer for fortetningsstrategien:

- ❖ Fokus på å videreutvikle uterommene som har best klimatiske forhold, og skape solrike og vindstille soner.
- ❖ Torget og gågata utpeker seg som de to viktigste byrommene for lunt opphold i sola sommerstid.
- ❖ Kirkeparken vil være noe utsatt for vind, men her kan det skapes lokale lesoner

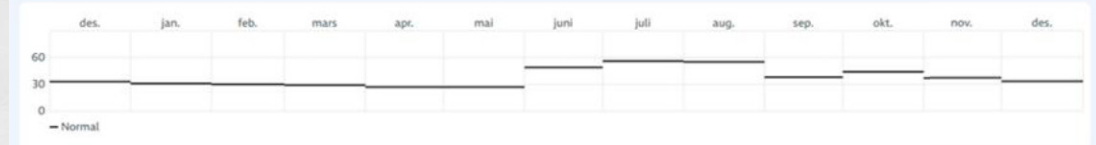
Temperatur

Desember 2024–desember 2025



Nedbør

Desember 2024–desember 2025



Vind

Desember 2024–desember 2025



Trafikk og parkering

E6 er i dag hovedvegen gjennom sentrum. Østre del av Dr. Wessels gate er gågate. Forøvrig består byen av kjørbare gater med ulik grad belastning, som i varierende grad er brukt og tilrettelagt for gående/ syklende. Store deler av de ubebygde flatene i sentrum brukes i dag til parkering. Bortsett fra p-plass ved Lønboms plass er parkering gratis. I tillegg er det etablert parkering under Amfi kjøpesenter.



Trafikk og parkering - Eksisterende tilstand-analyse

Føringer for fortettningsstrategi:

Styrke plasser, gågate og viktige forbindelser for myke trafikanter.

Vurdere gevinst og konsekvens av å bebygge tomter som i dag brukes til parkering overordnede målet for transport- og parkeringsløsninger i Kirkenes sentrum forbedre veiløsninger og løse parkeringsproblematikk ved planlagt tomter for bygging av potensielle parkeringshuser og parkeringsplasser som vil avlaste sentrum for parkeringsbelastning.



Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsen er organisert etter ulike prinsipper, basert på bevisst planlegging og mer uplanlagte grep. Mesteparten av sentrum er strukturert i kvartalsstruktur, i retning nord-sør nord for Wiullsgata, og nordvest-sørøst sør for denne gata. Byggene rundt Torget og Rådhusplassen er strukturert av disse viktige byrommene. Kirka og Sydvaranger Gruves administrasjonsbygg er monumentale bygg som er plassert bevisst i forhold til byens akser. Øvrig bebyggelse er frittstående punkter eller bygg som følger vegen. Ved å ha et bevisst forhold til hva som har forårsaket etablering av dagens bebyggelse kan man ta stilling til hva som skal styre framtidig utvikling.

Føringer for fortettningsstrategi:

- Kirka bør bestå som frittstående monumenter.
- Ny bebyggelse bør bygge opp under kvartalsstruktur og plasser.

Reguleringsplan

Planen legger opp til bevaring av overordnet kvartalsstruktur, og økt fortetting/ aktivitet mot sjøen. Hovedformål i sentrum er kombinert formål bolig/forretning/kontor. I planen åpnes det for å bygge på eksisterende bebyggelse i høyden. For Domuskvartalet er det utarbeidet en egen reguleringsplan som åpner for fortetting. Det har skjedd lite utbygging i Kirkenes sentrum de siste årtiene, og gjeldende planer i stort sett ikke blitt gjennomført. Det er etablert svært få boliger i sentrum.

Føringer for fortettningsstrategien:

- Legge realistiske planer som faktisk kan bli gjennomført, med fokus på etablering av gode sentrumsboliger av ulike typer.
- Det vurderes som lite gjennomførbart å bygge på én etasje på gjenreisningsbygg.
- Transformasjon og/eller mer omfattende påbygging bør vurderes dersom området skal fortettes.

Eiendomsstruktur

Sentrum består av mange små eiendommer. Dette gjør det krevende å gjennomføre store endringer i bystrukturen, da store grep vil påvirke mange ulike grunneiere. Hoveddelen av sentrum, nord for Wiullsgate, består av matrikulert kommunal grunn som festes til private. Sydvaranger Gruve festet tidligere den nordvestre del av sentrum fra staten. Dette området er nå privat eid. Det samme gjelder området sør for Wiullsgate.

Føringer for fortettningsstrategien:

- Gjennomføring av transformasjon og utvikling vil kreve samarbeid mellom flere grunneiere/ eiendommer, og må koordineres.





Boliger

Kirkenes sentrum er omgitt av boliger i øst og sørøst, med betydelig hovedvekt på eneboliger og rekkehus. Det er ingen rene boligbygg i sentrumskjernen.

Føringer for fortettingsstrategien:

- Det bør legges til rette for leilighetsbygg i sentrum. Dette for å øke aktivitet og attraktivitet i bykjernen, og for å komplettere boligmarkedet med mindre boenheter med universell tilgjengelighet og -utforming.

Bygningstyper/ funksjon

Sentrumskjernen er dominert av bygg med kombinasjon kontor/ forretning samt enkelte hoteller.

Føringer for fortettingsstrategien:

- Det bør legges til rette for nye boligprosjekter med universell tilgjengelighet og utforming i sentrum.

Arbeidsplasser

Kirkenes sentrum er det området i kommunen med flest virksomheter, og samlet sett er det mange arbeidsplasser i bykjernen. Mange arbeidsplasser er et godt utgangspunkt for å skape aktivitet, liv og mangfold i sentrum.

Føringer for fortettingsstrategien:

- Det bør legges til rette for enda flere arbeidsplasser i sentrum
- Det bør legges til rette for boliger i sentrum, slik at folk kan bo nært arbeidsplassen sin.



Høyder bygg

Hoveddelen av Kirkenes sentrum har en høyde på 2-4 etg. Noen enkeltbygg med spesielle funksjoner er høyere, som Scandic hotell, Thon hotell, Dampsentralen, Kimek AS samt rådhuset og den gamle brannstasjonen.

Føringer for fortetningsstrategien:

- Nybygg i fortetting med boligformål/ næring bør i utgangspunktet følge opp den generelle høyden i sentrum på 2-4 etg pga lite framtreddende funksjon og solforhold.

Bygningsformer og takform

Den sentrale delen av bykjernen består i hovedsak av gjenreisningsbygg med saltak. Men det er også mange nyere næringsbygg, som stort sett har flate tak.

Føringer for fortetningsstrategien:

- Typiske gjenreisningsbygg bør beholde opprinnelig takform ved påbygging i høyden.
- Ved påbygging av nyere bygg samt transformasjon kan det etableres flate tak.

Arkitektur i gjenreisningsbyen, fasadeelementer og farger i gågata

Gågata er det byrommet som er omgitt av mest sammenhengende gjenreisningsarkitektur. Byggene er preget av 2-3 etasjer + skråtak. Vinduene er utformet som tydelige hull i veggflaten, og er enten jevnt fordelt på fasaden eller samlet som vindusbånd. I første etasje er det stor, åpen glassflate mot byrommet.

Føringer for fortetningsstrategien:

- Hovedprinsippene med skråtak, åpen første etasje og vinduer som tydelige hull i fasaden (spredt eller samlet som bånd) bør opprettholdes i gjenreisningsarkitekturen

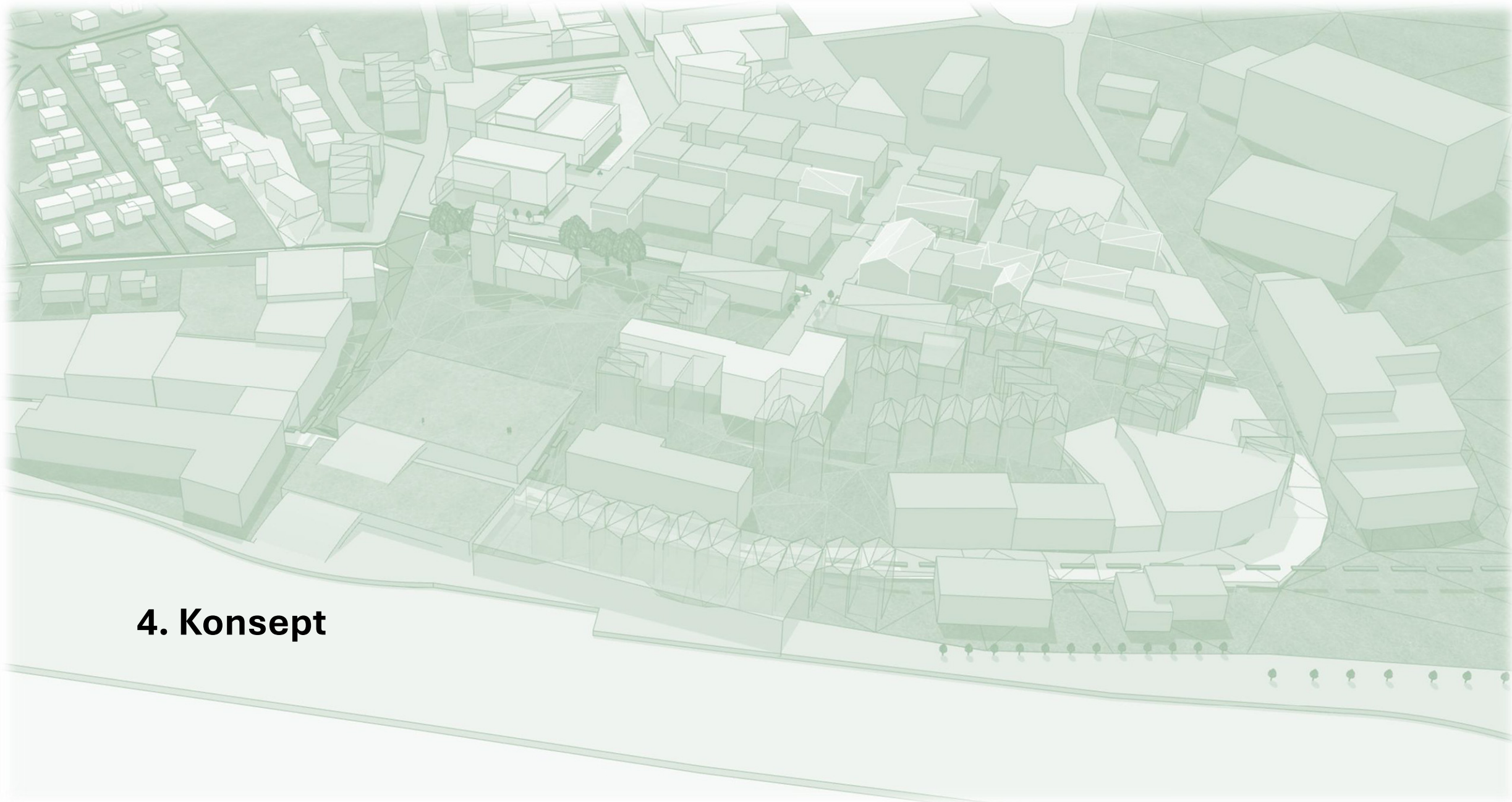
Fargene på gjenreisningsarkitekturen er stort sett duse pastellfarger. Næringsbebyggelsen preges av grå og grønne farger, mens de offentlige byggene gjennomgående har en mer rødlig og varm farger. I gjeldende reguleringsplan for sentrum er det etablert en fargepalllett til bruk på fasader.

Føringer for fortetningsstrategien:

- Ved påbygging av eksisterende gjenreisningsbygg bør fargepaletten videreføres. Tre bør ikke brukes som kledning ved påbygging av gjenreisningsbygg. Eksisterende materialbruk bør følges opp. Nye fortetningsprosjekter bør tilpasse seg gjenreisningsarkitekturen, men kan ha andre, og gjerne sterkere, farger.



4. Konsep



Konsept- Hoved forutsetninger

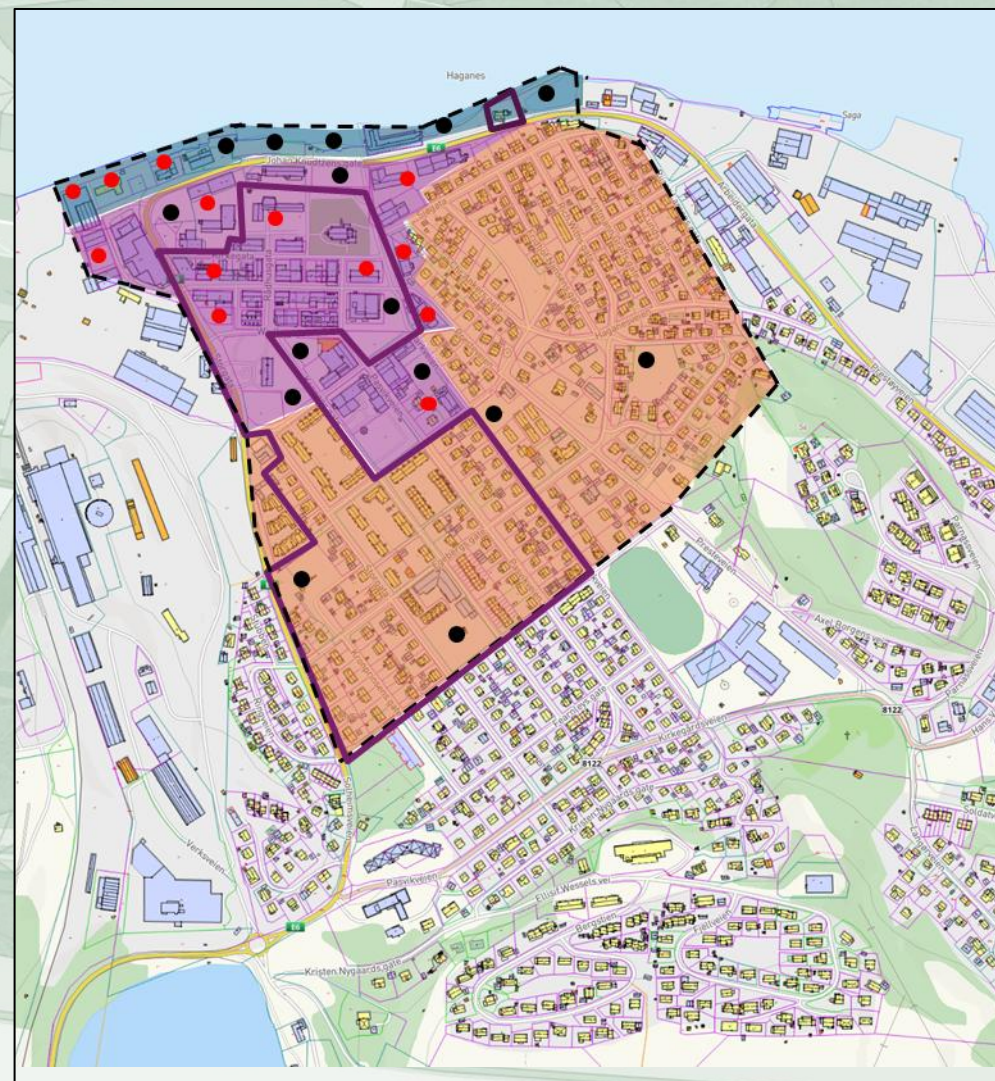
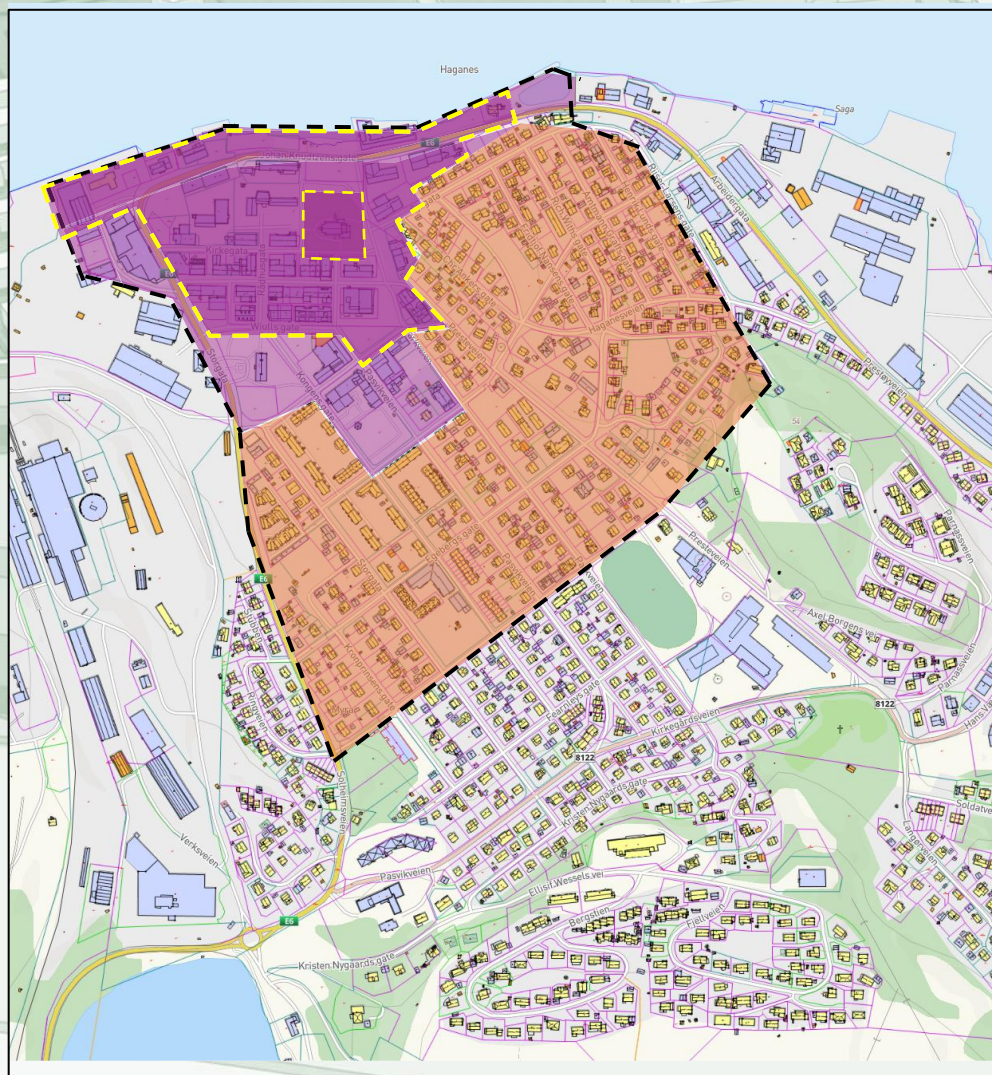
1. Forsterke kontakten med sjøen med siktlinjer og tilrettelegge for økt aktivitet
2. Bevare tydelig struktur og skape klar avgrensning av sentrum.
3. Bevare gjenreisningsarkitekturen samtidig som man åpner for moderne bygg
4. Beholde, videreutvikle og skape gode uterom og møteplasser
5. Tett struktur med gode forbindelser for gående og syklende og buss



nye arkitektoniske elementer i bystrukturen

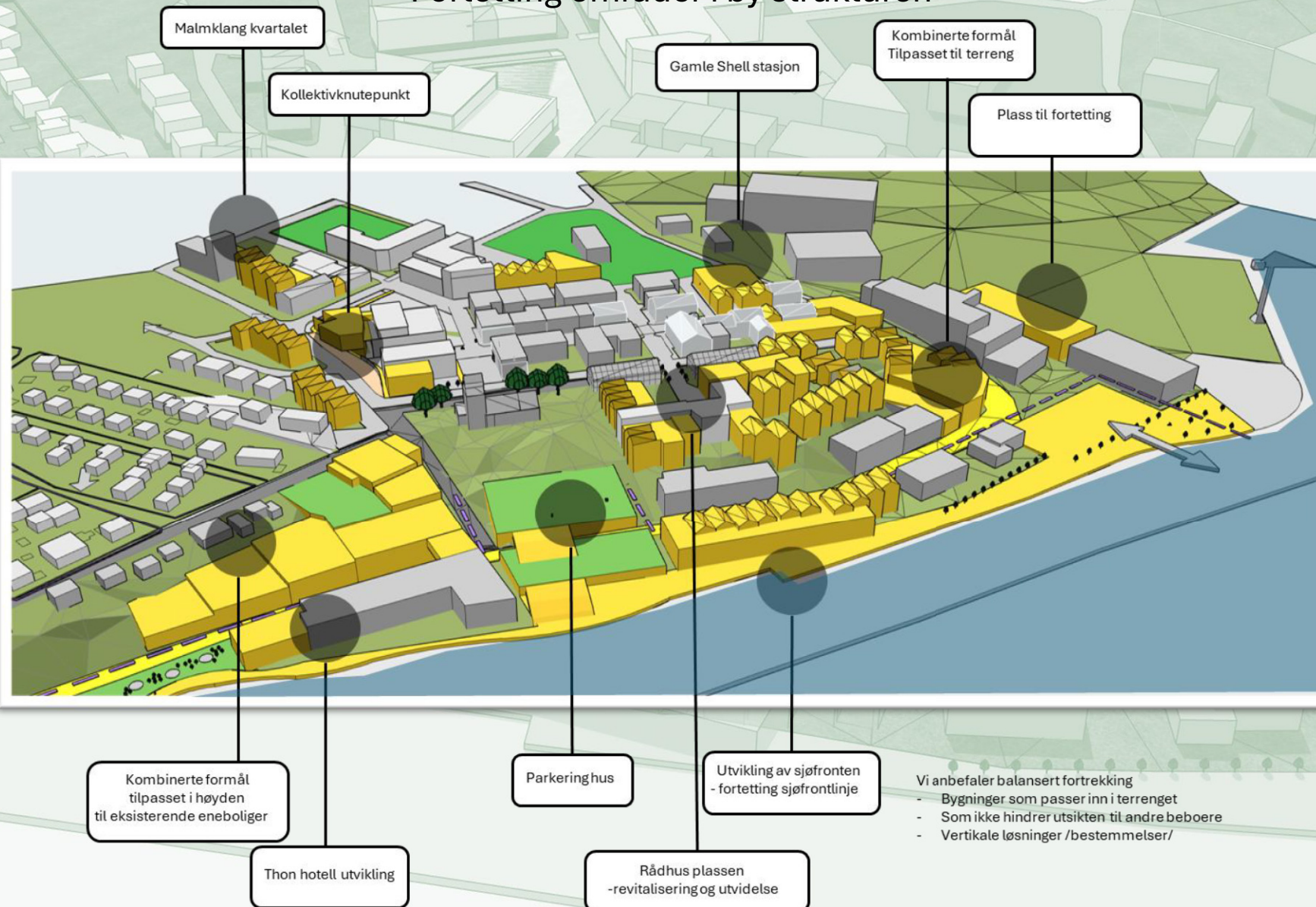


Områdeinndeling-området som dekkes av studiens omfang- hovedforutsetninger



- | | | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---|-------------------|---|--|---|--------------------------------|
|  | Sentrum sone T5 fortetting grad- 60 % |  | SF sone |  | Sjøfronten |  | Områder – tomter for utvikling |
|  | T4 generell bysone, fortetes i 30 % |  | Forretningsområde |  | Nb. område i området som dekkes fortetting |  | Ombygging område |

Fortetting områder i by strukturen

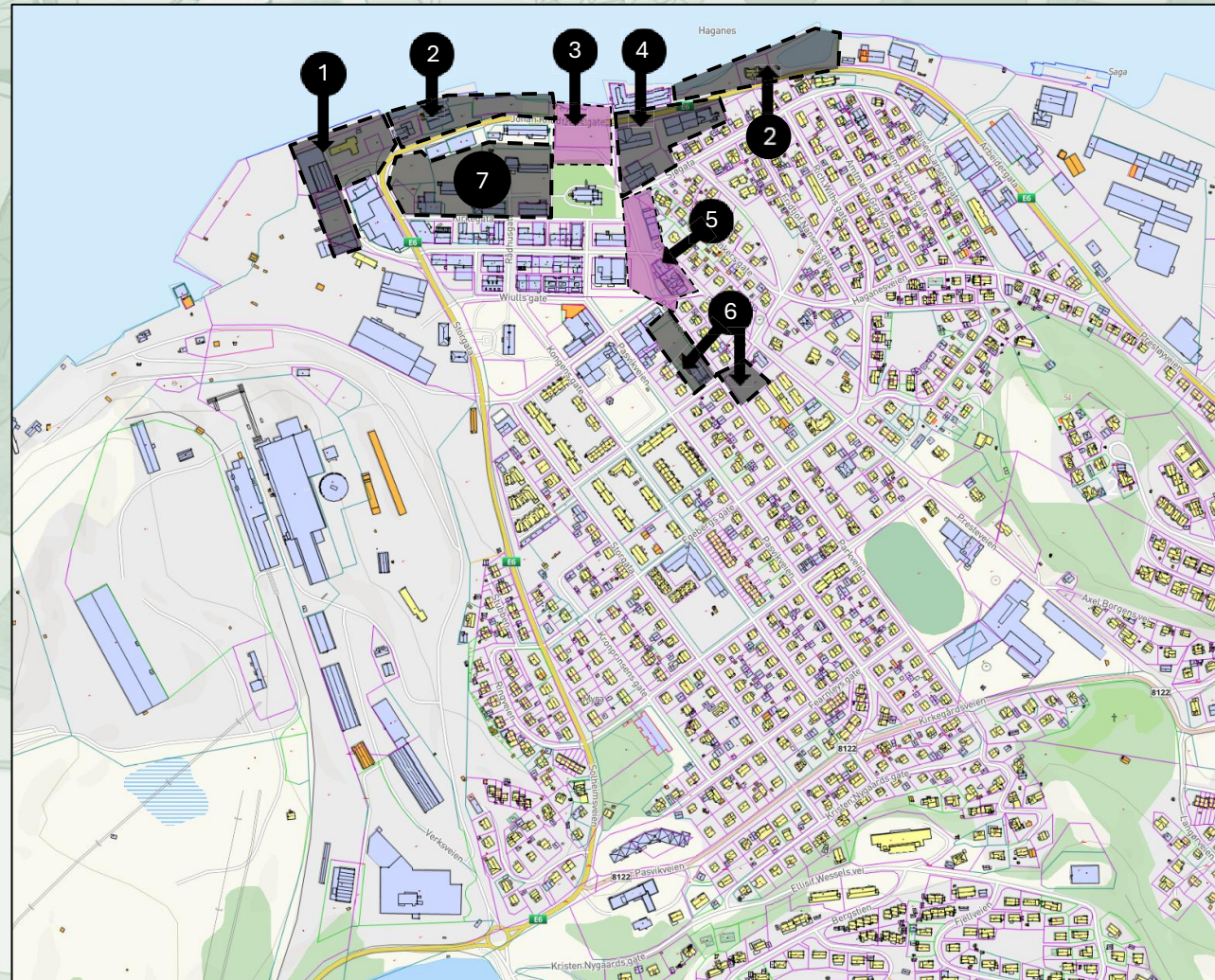


Transformasjonsområder i sentrum

Et transformasjonsområde er et eksisterende bebygd område, som gjennomgår en planlagt omdanning til nye formål som boliger, kontorer eller byfunksjoner. Hensikten er å gi området nytt innhold og utseende, ofte gjennom fortetting for å skape mer moderne, tette og bærekraftige bymiljøer.

De viktigste forutsetningene for transformasjon i Kirkenes by:

- Fra udefinert sentrum til tett attraktivt sentrum
- Fra spredt bebyggelse til multiutbygging
- Fra uattraktive områder til økt attraktivitet
- Fra uorganiserte bystrukturer til kvartalsstrukturer
- Fra improvisert parkering til angitte parkeringssoner
- Fra underutnyttede ressurser til riktig, bærekraftig bruk.
- Fra tomme eiendommer til aktivering for utvikling og utvidelse.
- Fra kontor/forretning til bolig



Transformasjon område

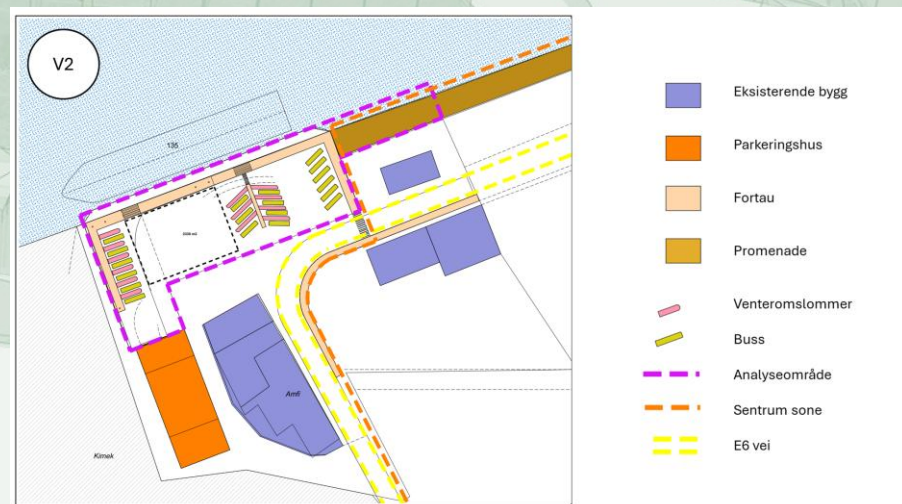
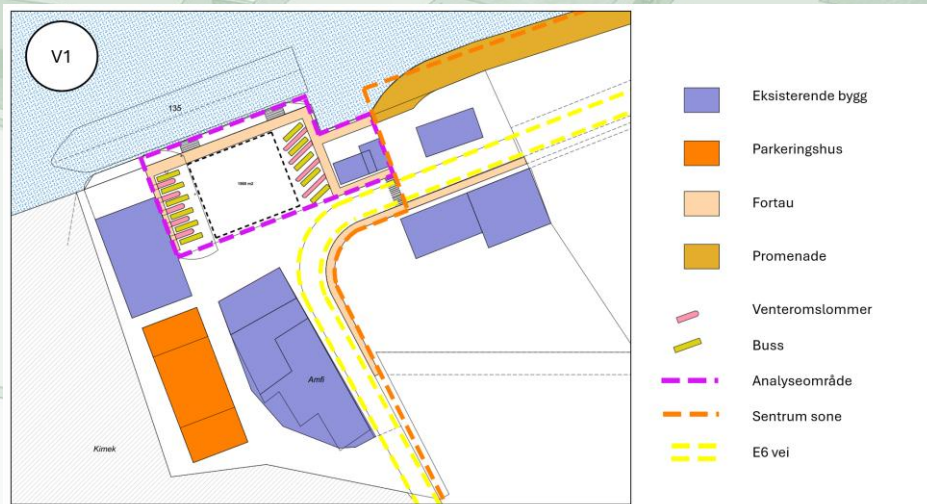
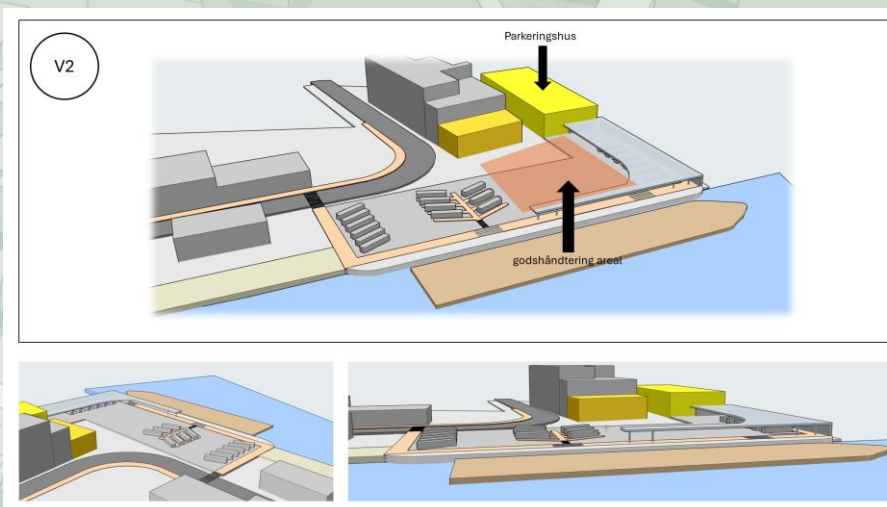
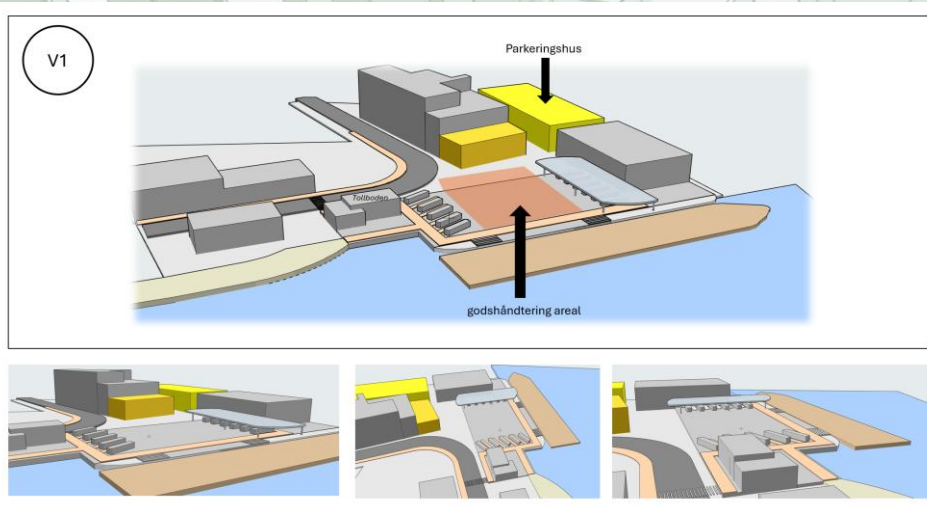


Sone påvirket av endringer

- 1 Lønnboms plass
- 2 Sjøfronten
- 3 Sentralt parkering hus
- 4 Meieribakken
- 5 Kollektivknutepunkt
- 6 Malmklang
- 7 Rådhusplass



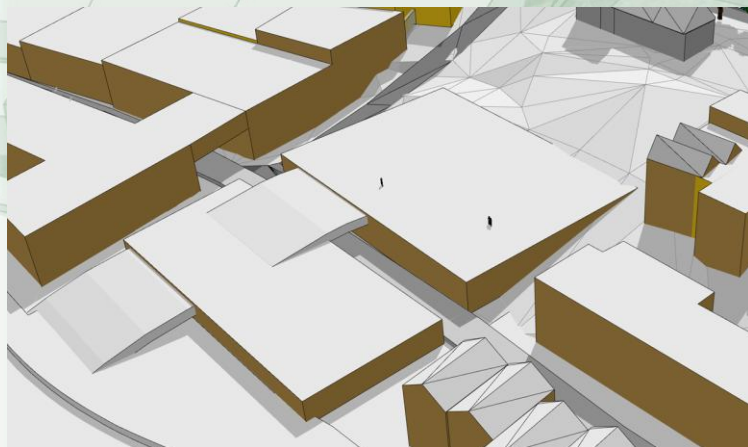
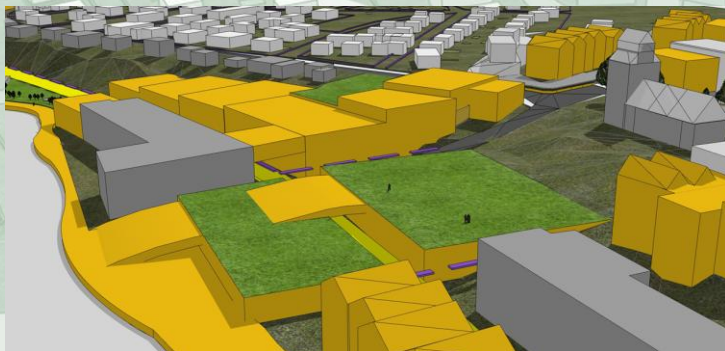
Lønnboms plass- Visualiseringen viser mulighetene for å bygge et transittpunkt for turister. Bussparkeringsplasser, et overgangspunkt og en parkeringsplass



Sjøfronten – promenade- eksempel på promenadeoppsett



Sentralt parkering hus- bygging av et parkeringsanlegg med tak tilgjengelig for fotgjengere.

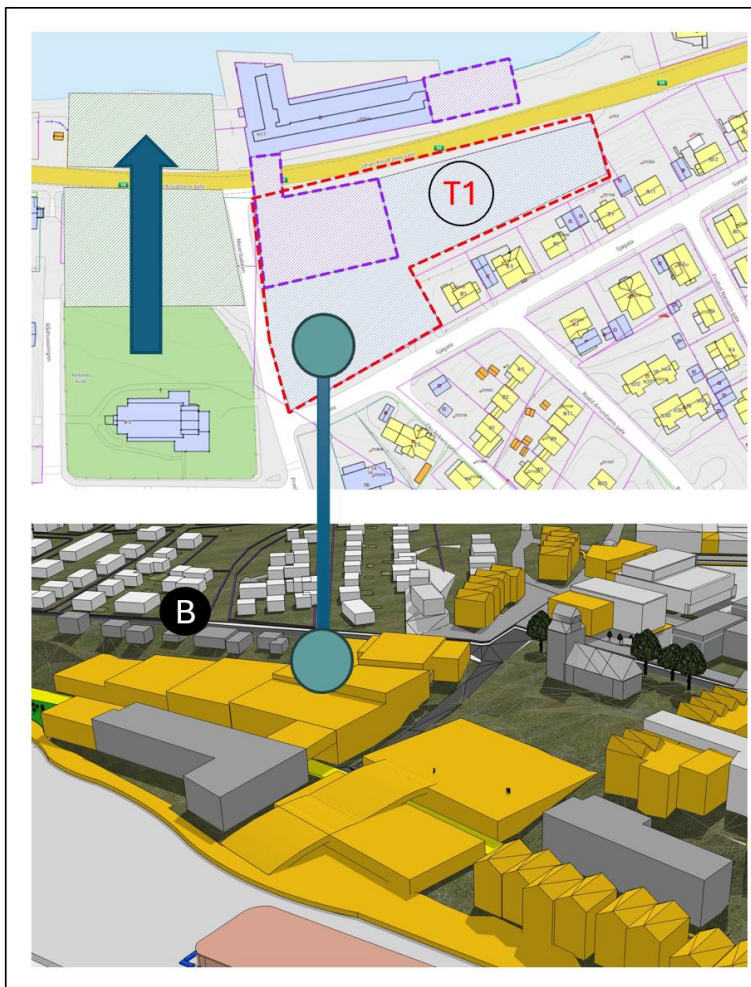


- Parkeringsplass
- Parkeringshus
- Parkering i kjeller/under bakkenivå
- Areal med potensial for overflateparkering
- Innføring av parkeringssoner
- innføring av tidssoner for leveranser

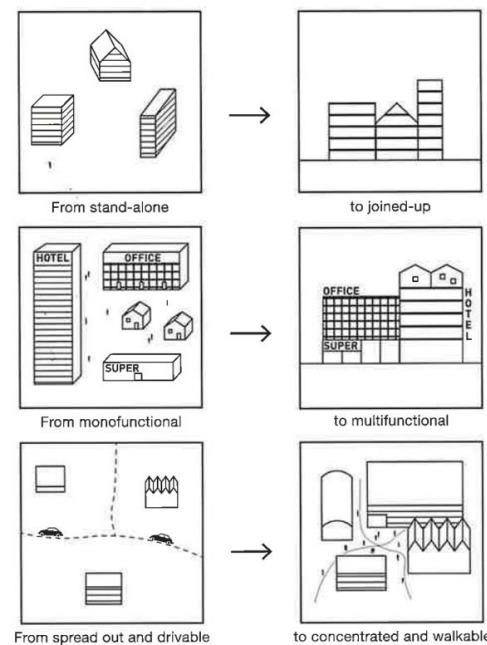


Meieribakken- Implementering av multibygningsutvikling, effektiv arealbruk

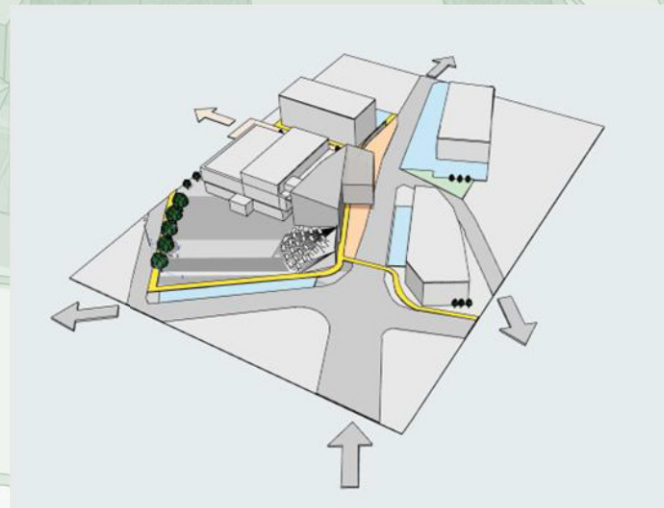
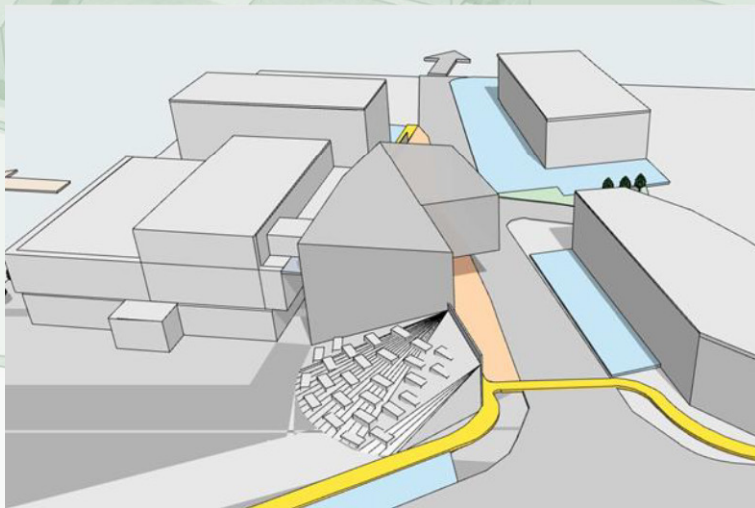
Kombinert formål – multifunksjonell utvikling



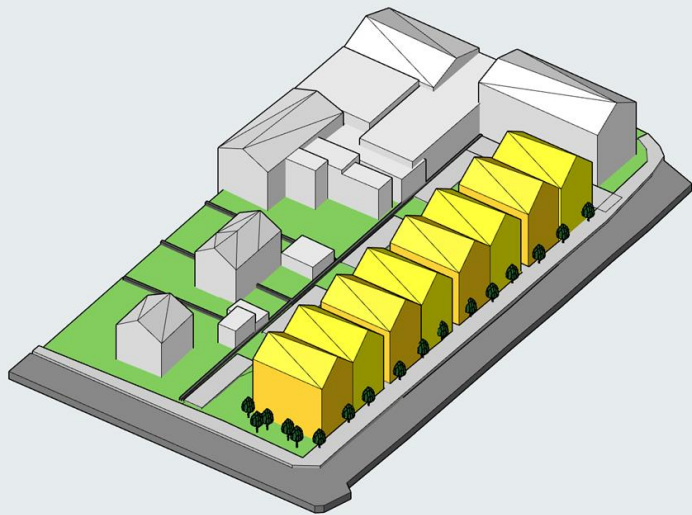
Vær oppmerksom på bygningenes multifunksjonalitet
- på grunn av sentrums begrensede plass



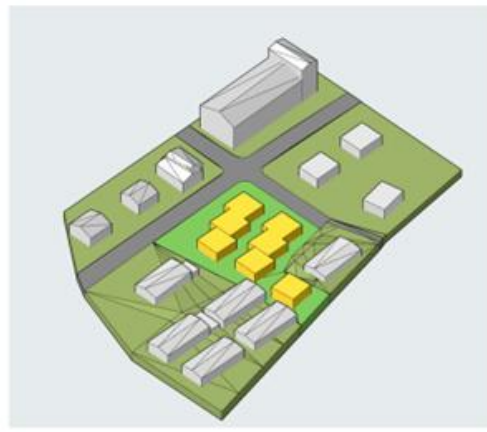
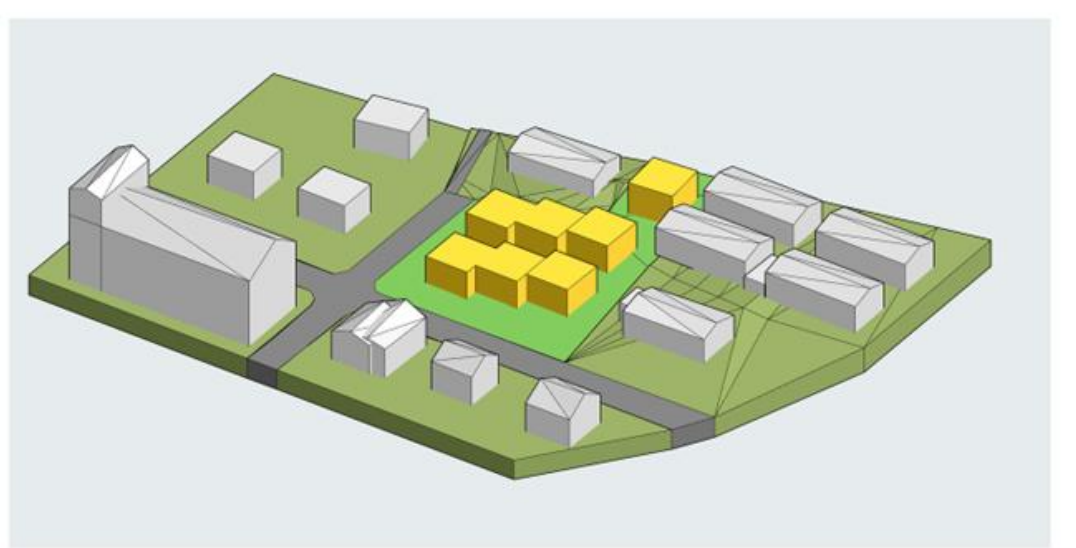
Kollektivknutepunkt- etablering plass til kollektivtransport i sentrum. Implementering av en hovedbygning for busstransport– hoved transittpunkt, venterom og multifunksjonell utvidelse av Bibliotek bygge.



Malmklang område – Malmklang kvartalet- Kombinert bebyggelse og anleggs formå



Malmklang område – Carl Lundhs gate- boligbebyggelse



Rådhusplass- Kombinert bebyggelse



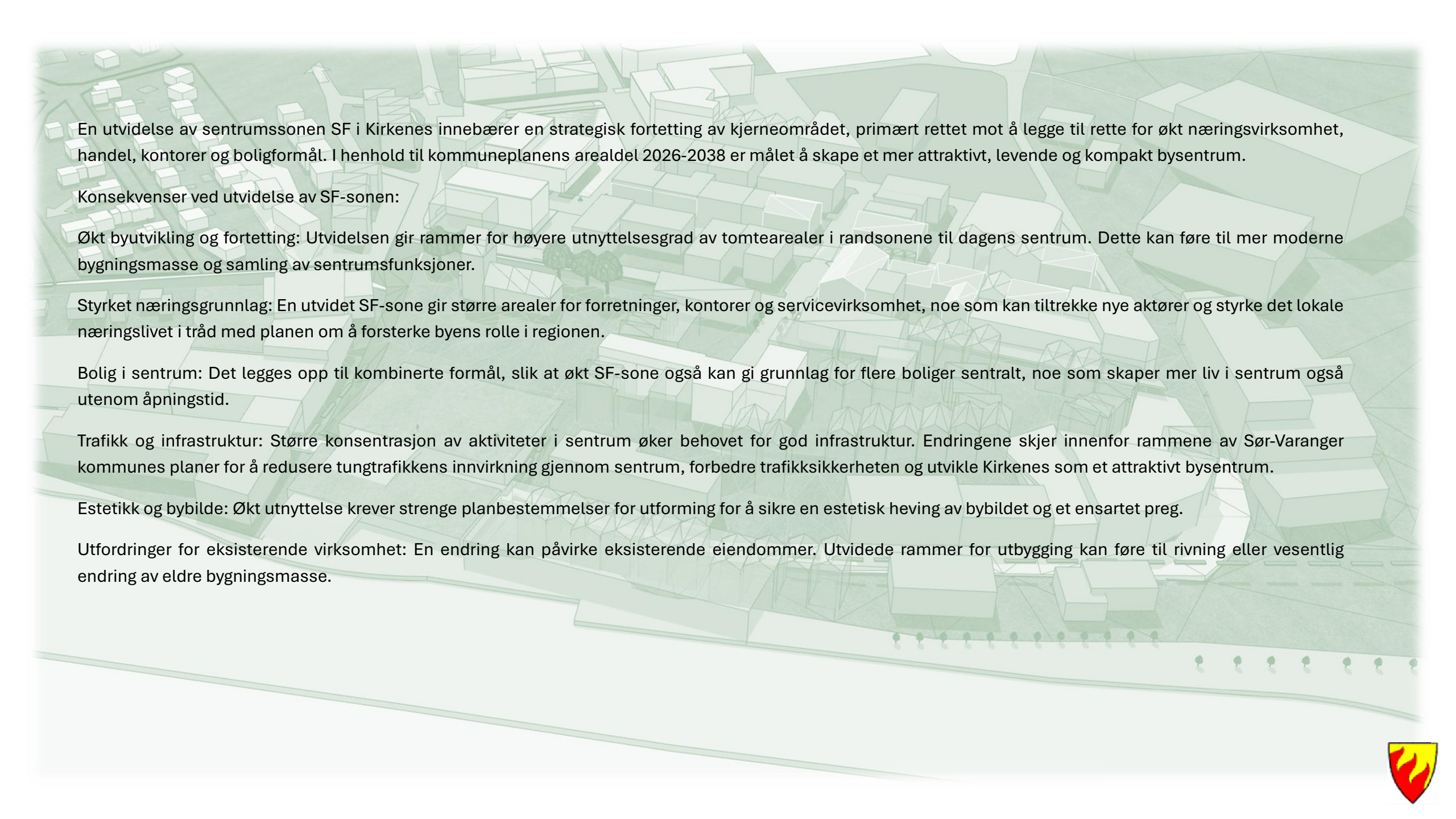
Utvidelse av sentrumssonen SF

En utvidelse av sentrumssonen SF i Kirkenes innebærer en strategisk fortetting av kjerneområdet, primært rettet mot å legge til rette for økt næringsvirksomhet, handel, kontorer og boligformål. I henhold til kommuneplanens arealdel 2026-2038 er målet å skape et mer attraktivt, levende og kompakt bysentrum.



Sentrum sone SF, område begrensning



An aerial, semi-transparent view of a city center, likely Kirkenes, showing a dense arrangement of 3D building models. The buildings vary in height and shape, representing a mix of residential and commercial structures. The overall color scheme is a light green/teal, giving it a conceptual or planning feel. The text is overlaid on the left side of the image.

En utvidelse av sentrumssonen SF i Kirkenes innebærer en strategisk fortetting av kjerneområdet, primært rettet mot å legge til rette for økt næringsvirksomhet, handel, kontorer og boligformål. I henhold til kommuneplanens arealdel 2026-2038 er målet å skape et mer attraktivt, levende og kompakt bysentrum.

Konsekvenser ved utvidelse av SF-sonen:

Økt byutvikling og fortetting: Utvidelsen gir rammer for høyere utnyttelsesgrad av tomtearealer i randsonene til dagens sentrum. Dette kan føre til mer moderne bygningsmasse og samling av sentrumsfunksjoner.

Styrket næringsgrunnlag: En utvidet SF-sone gir større arealer for forretninger, kontorer og servicevirksomhet, noe som kan tiltrekke nye aktører og styrke det lokale næringslivet i tråd med planen om å forsterke byens rolle i regionen.

Bolig i sentrum: Det legges opp til kombinerte formål, slik at økt SF-sone også kan gi grunnlag for flere boliger sentralt, noe som skaper mer liv i sentrum også utenom åpningstid.

Trafikk og infrastruktur: Større konsentrasjon av aktiviteter i sentrum øker behovet for god infrastruktur. Endringene skjer innenfor rammene av Sør-Varanger kommunes planer for å redusere tungtrafikkens innvirkning gjennom sentrum, forbedre trafiksikkerheten og utvikle Kirkenes som et attraktivt bysentrum.

Estetikk og bybilde: Økt utnyttelse krever strenge planbestemmelser for utforming for å sikre en estetisk heving av bybildet og et ensartet preg.

Utfordringer for eksisterende virksomhet: En endring kan påvirke eksisterende eiendommer. Utvidede rammer for utbygging kan føre til rivning eller vesentlig endring av eldre bygningsmasse.

