



Sør-Varanger kommune

Kommunedelplan for Kirkenes by

Planbeskrivelse

PlanID: 2018001

Sist revidert 18.03.2026



0. Forord.....	4
1. Innledning.....	6
1.1 Bakgrunn og formål.....	6
1.2 Planens avgrensning.....	6
1.3 Krav om planprogram og konsekvensutredning.....	6
1.4 Planutforming - Sammendrag	6
1.5 arealregnskap.....	8
2. Planprosess.....	9
2.1 Medvirkning.....	9
2.2 Organisering av planarbeidet.....	9
2.3 Styringsgruppa	9
2.4 Prosjektansvarlig.....	10
2.5 Prosjektleder	10
2.6 Interne arbeidsgrupper.....	10
2.7 Planfaglig arbeidsgruppe.....	10
2.8 Eksterne ressurser.....	10
3. Rammer og premisser.....	11
3.1 Planens rettsvirkning	11
3.2 Nasjonaleføringer	11
3.3 NB-registret.....	12
3.4 Statlige planretningslinjer	13
3.5 Ivaretagelse av statlige planretningslinjer.....	13
3.6 Regionale planer og føringer	13
3.7 Kommunale planer og føringer	14
3.7.1 Kommuneplanens samfunnsdel.....	14
3.7.2 Kommuneplanens arealdel	15
3.7.3 Gjeldene reguleringsplaner i Kirkenes	15
3.7.4 Reguleringsplaner under arbeid	16
4. Sammendrag av utredningstema	16
4.1. Kirkenes skal ha et konsentrert sentrum.....	16
4.2. Forbindelser og byrom	17
4.3 Kirkenes skal åpnes opp mot sjøen	18
4.4 Næringsarealer	19
4.5 Kommunale behov.....	20
5. Planforslaget	21
5.1 Arealformål	21
5.2 Nærmere om arealformålene	22
6. Problemstillinger og utredninger – retningslinjer for detaljregulering	26
6.1 Konsentrert sentrum	26
6.1.1. Utvidelse av sentrum SF 1	27
6.1.2 Mulige transformasjonsområder	30
6.1.3 Mulighetsstudier sentrum	31
6.2 Legge til rette for et variert tilbud av boliger og tjenester.....	38
6.2.1 Omsorgsboliger – trygg alderdom.....	38



6.2.2 Tilvisningsboliger.....	39
6.3 Fortetting som tar hensyn til etterkrigsbebyggelsen (NB! Områdene)	41
6.4 Trafikale konsekvenser	41
6.4.1 Ulike trafikk-løsninger	41
6.5 Kommunale kapasiteter	49
6.6 Forbindelse og byrom	49
6.6.1 Mobilitets- og byromsstrategi	50
6.6.2 Helårig bruk av byrom	50
6.6.3 Strategier for helårsbruk	50
6.6.4 Tiltak for økt aktivitet	51
6.7 Universell utforming	52
6.8. Grønt og friarealer	54
6.8.1 Krav til gode grøntområder i nærmiljøet.....	54
7. Kirkenes skal åpnes opp mt sjøen	55
8. Næringsarealer.....	56
9. Kommunale behov	58
9.1 Områder for omsorgsboliger og andre helse- og omsorgstilbud.....	58
9.2 Aktuelle områder i planområdet for et eventuelt Beredskapens Hus	58
9.3 Behovet for, og plassering av, snødeponi i planområdet.....	59
9.4 Behovet for føringer/bestemmelser for håndtering av overvann	59
10. Planvask og krav om detaljreguleringer	59
10.1. Planvask.....	59
10.2. Krav om detaljreguleringer	59
11. Samiske interesser	60
12. ROS-analyse og konsekvensutredning.....	60



12.1 Konsekvenser av de samlede endringene	60
13 Planens samlede virkninger.....	60
14 Avslutning.....	61



FORORD

Målet med Kommunedelplan Kirkenes by – «Byplanen» er å legge overordnede føringer for utvikling av Kirkenes by 10-15 år fremover. Gjennom mange år har de ulike kommunestyrene hatt fokus på byutvikling. Det har dog vært ulik tilnærming til byutvikling og hvordan byen best kan utvikles.

Gjennom endringer i Plan – og bygningsloven er det tilkommet krav om å lage planprogram til enkelte typer planer. Planprogrammet som er vedtatt av kommunestyret inneholder de tema som skal utredes. Det er i prinsippet ikke anledning til å innta utredningstema som ikke er vedtatt i planprogrammet.

Planen legger til rette for at vekst og utvikling som hovedregel skal skje i byens sentrum, men at dagens bedrifter kan utvikles der de i dag er etablert. Nytt i planarbeidet er fokus på tilpasning til strøkets karakter som viser byens særpreg og identitet. Definere særskilte kulturmiljøer som viser byens historiske utvikling og definering av en sammenhengende grønnstruktur.

All tidligere dokumentasjonen fra tidligere planarbeider og analyser gjort i dette arbeidet er gjennomgått og oppdatert.

Kommunedelplanen har flere funksjoner:

- Den er et styringsverktøy for utvikling av byen. Dette gjelder både nyetablering, fornyelse og fortetting, bruk og vern, trafikk og transport, miljø og helse, handel og service, samt sosiale og kulturelle møteplasser og opplevelser.
- For innbyggerne, tilreisende og turister skal planen bidra til at Kirkenes framstår med et handels-, bo-, kultur- og opplevelsestilbud som gjør byen attraktiv og levende.
- For eiendomsutviklerne, utbyggere og investorer skal planen skape tydelige og forutsigbare rammer for utvikling og forvaltning av bygårder og eiendommer.
- Den er et administrativt verktøy i plan- og byggesaksbehandlingen.

Planens dokumenter er å finne på kommunens hjemmeside: www.sor-varanger.kommune.no.



Byplanen skal:

- Definere byens arealbruk innenfor planområdet
- Gi grunnlag for byfornyelse og byutvikling i samarbeid med næringsliv, grunneiere og gårdiere i planområdet
- Gi grunnlag/rammer for gjennomføring av en bypolitikk som sikrer gode helhetstiltak med hensyn til: by – og boligkvaliteter, bruk og vern, nyskaping, nyetablering og nye arbeidsplasser, trafikk, gatebruk og byrom.

Krav om detaljregulering

Det var en klar ide` å gjøre sentrumsområdet så detaljert som mulig i plankartet og løsninger for parkeringshus, strandpromenade, utnyttelse av Løn Boms Plass mm har vært presentert for utvalget i arbeidsmøter.

Underveis har kommunedirektøren oppdaget at fullgode løsninger for dette IKKE lar seg løse på dette plannivået – som tross alt er en overordnet plan. Kommunedirektøren ser at det er behov for å lage mer detaljerte løsninger – dette gjelder spesielt for sjøfronten og strandpromenaden og parkeringshus. Samtidig vet vi gjennom samtaler med aktører som AMFI og Thon at disse planlegger egne prosjekter og detaljreguleringer. Det er derfor stilt krav om detaljregulering for størsteparten av sentrum samlet eller for de ulike kvartal. I bestemmelsene er det inntatt hvilke funksjoner som skal inngå i en slik detaljregulering.

Plankravet omfatter ikke Dr. Wesselsgate 1-3 og det gamle Domuskvartalet, da disse har reguleringsplaner av nyere dato. Kommunedirektøren påpeker at det ikke har vært søkt om byggetiltak i disse områdene på mange år og at reguleringsplan for Kirkenes Sentrum ikke oppheves før ny detaljregulering er på plass.

Det er også et plankrav for Kirkenes Kirke, hvor menighetsrådet jobber med egen detaljregulering for kirkebygget med tilhørende park.

E6 gjennom byen

Statens Vegvesen jobber med detaljregulering for E6. Et planforslag er forventet i løpet av 2026. Det har vært debatt om E6 gjennom byen og i særdeleshet forbi Løn Boms Plass. Kommunedelplanen regulerer veiareal og ikke veistatus.

Det er også verdt å trekke frem kvartalet Arbeidergata hvor kommunens v/a avdeling/ teknisk verksted og brannstasjonen i dag ligger. Arealene her er særdeles dårlig utnyttet hvorav mesteparten er overflateparkering og interne trafikkareal, med adkomst til E6. Det forventes at planforslaget for E6 rydder opp i adkomstforhold.

Det er uansett stort potensiale for å utnytte dette området bedre.

Næringsarealer - Styrke sentrumskjernen – ulempe for noen.

Kommunen som grunneier har fortsatt en del næringsarealer som ikke er bebygd. Det er også et betydelig utviklingspotensiale pga lav utnyttelsesgrad innenfor områder som er tatt i bruk. Mer arealeffektiv bruk må forventes, også for arealer som ikke eies av kommunen.

I tillegg ønskes det en videre utvikling av næringsetableringer, særlig innen handel, service, bevertning i sentrum.



Det er videre verdt å legge merke til følgende; For Kafe`Visit, (formålsområde KBA 12 i Havneveien) Spareland (formålsområde FOR 3) og boliger i 2.etasje på næringsbyggene i Hans Væggersvei (formålsområde KBA 17) er bestemmelsene slik utformet at ved et eventuelt bortfall av disse, tillates de ikke gjenoppbygd til samme formål. Begrunnelse og hensikten med dette er at disse funksjonene har sin naturlige tilhørighet i sentrumskjernen.

Dette er i tråd med kommunestyrets bestilling i planprogrammet om å styrke sentrumskjernen som det naturlige handelssentrum. Dette har også sammenheng med at store områder som tidligere var avsatt og regulert til ulike typer næringsvirksomhet i Havneveien/ Smieveien ikke kan bebygges uten meget store og dyre investeringer i det enkelte bygg. Dette pga grunnforholdene og er noe man har blitt klar over i løpet av 2025. Dette svarer ut på utredningstema næringsarealer.

Utviklingen som er beskrevet over vurderes å være i tråd med kommunale, regionale og nasjonale mål og føringer. Det ligger derfor godt til rette for en utvikling av arbeidsplasser og handels- og tjenestetilbud i tråd med kommunestyrets ønske.

Samlet sett svarer planforslaget ut bestillingene fra kommunestyret slik de fremkommer i planprogrammet.

1.5. arealregnskap.

Arealregnskap for Kirkenes By PlanID 2018001:

SOSI-kode	Formålsnavn	Antall	Areal_polygon m2	Areal_land m2	Areal_vann m2
1110	Boligbebyggelse	119	830 959	830 959	0
1130	Sentrumformål	3	109 496	104 687	4 809
1140	Kjøpesenter	2	54 005	54 005	0
1150	Forretninger	4	22 790	22 790	0
1160	Offentlig/privat tjenesteyting	15	98 861	98 861	0
1300	Næringsbebyggelse	16	332 908	324 391	8 517
1400	Idrettsanlegg	5	23 563	23 563	0
1500	Andre typer anlegg	14	36 672	36 601	71
1600	Uteoppholdsarealer	1	7 294	7 232	62
1700	Gravplass	1	19 159	19 159	0
1800	Kombinert	19	203 272	189 108	14 164
2010	Veg	13	212 883	213 883	0
2040	Havn	4	104 480	47 581	56 899
2050	Hovednett for sykkel	1	4 728	4 425	303
2080	Parkering	6	38 412	38 412	0
3001	Grønnstruktur	10	204 778	202 436	2 342
3002	Blågrønnstruktur	1	1 593	1 353	240
3020	Naturområde	3	51 411	51 411	0
3040	Friområde	7	32 888	32 569	319
3050	Park	6	23 282	23 282	0
6100	Ferdsel	1	751 255	3 313	747 942
6220	Havneområde i sjø	1	55 755	49	55 706
6230	Småbåthavn	3	93 264	23 420	69 844
6620	Naturområde i vassdrag med strandsone	1	84 647	475	84 172



6720	Friluftsområde i vassdrag med strandsone	1	5 744	1 279	4 465
Totalt		257	3 404 099	2 354 244	1 049 855

Kommunedelplan Byplan Kirkenes er forankret i planstrategien for 2016-2019 vedtatt av kommunestyret 15. juni 2016. Opprinnelig planprogram ble vedtatt 28. august 2019 med tilhørende prosessplan med utfyllende informasjon om organiseringen av arbeidet og rollebeskrivelser (KS-sak 57/2019).

I perioden 2019-2021 ble det gjennomført ulike aktiviteter i tråd med planprogrammet, de viktigst er barnetråkk, eldretråkk og sentrumstråkk for personer med nedsatt funksjonsevne. På oppdrag fra kommunen lagde Asplan Viak i 2021 et forslag til fortettingsstrategi for Kirkenes sentrum, som også legges til grunn for det videre planarbeidet, jfr 3.3.1 og vedlegg 1.

På grunn av bemanningssituasjonen stanset arbeidet helt opp i 2021, og det var først på høsten 2024 og frem til nå at arbeidet har hatt noenlunde kontinuitet.

2. Planprosessen

2.1 Medvirkning

Gjennom plan- og bygningsloven § 1-1 er det lovfestet at alle berørte interesser og myndigheter skal sikres medvirkning, og det er et mål å skape et bredt engasjement blant innbyggerne i hele kommunen.

Det har vært ulike former for medvirkning med fokus både på politisk, næringslivs og innbyggerdeltakelse.

Politisk har det vært ulike verksteder i fbm utarbeidelse av planprogrammet og etter at dette ble vedtatt har det vært jevnlig arbeidsmøter med styringsgruppa/ utvalg for plan, næring og samferdsel.

For næringslivet har det vært fellesmøter både fysiske og digitale, samt at alle gårdeiere og bedriftseiere har vært invitert til særmøter både fysisk og digitalt.

For innbyggerne har det blant annet vært åpent møte under Kirkenesdagene, det har vært gjennomført barnetråkk på Kirkenes Skole og seniortråkk.

I forbindelse med offentlig ettersyn planlegges ulike typer møter både fysisk og digitalt. Planen skal presenteres i regionalt planforum i fbm offentlig ettersyn.

2.2 Organisering av planarbeidet

Prosjekteier

Kommunestyret er prosjekteier og har bestilt planen og skal vedta endelig plan



2.3 Styringsgruppa

Utvalg for plan, næring og samferdsel er styringsgruppe for prosjektet. Viktigste oppgave er å bidra til at prosjektet får nødvendige ressurser, gi råd til problemstillinger prosjektansvarlig tar opp, gi aktiv støtte til prosjektleder, følge med i prosjektets fremdrift og forankre og følge opp egne beslutninger. Utvalget/Styringsgruppa innstiller på samme måte som i andre plansaker til kommunestyret

2.4 Prosjektansvarlig

Kommunedirektøren har vært prosjektansvarlig og har overordnet ansvar for fremdrift og resultater. Prosjektansvarlig er prosjektlederens overordnede i prosjektorganisasjonen, og bindeleddet mellom politikerne og administrasjon.

2.5 Prosjektleder

Prosjektleder har vært rekruttert fra Plan- og utviklingsavdelingen. Det har i perioden arbeidet har pågått vært flere prosjektledere, dette pga bemanningssituasjonen.

De ulike fagområdene på avdelingen har hatt oppfølgingsansvar og har utarbeidet de ulike plandokumentene.

2.6 Interne arbeidsgrupper

Det har vært ulike administrative arbeidsgrupper for de ulike tema i planen. Hensikten har vært å sikre et godt tverrfaglig kunnskapsgrunnlag.

Arbeidsgruppene har blant annet bestått av;

- Plan- og utvikling
- Teknisk
- Næring
- Beredskap
- Boligkontoret
- Kirkenes Havn KF

2.7 Planfaglig arbeidsgruppe:

Plangruppa har utarbeidet alle planens dokumenter.

2.8 Eksterne ressurser



Det har vært benyttet en del eksterne ressurser, tidlig i planarbeidet. Dette gjelder blant annet utarbeidelse av barnetråkk, seniortråkk, og et tidlig utkast til fortettingstrategi.

Kommunen har også benyttet seg av Kirkenes næringsforening hva gjelder næringslivets behov og Finnmark Fylkeskommune hva gjelder NB-områdene.

3. Rammer og premisser

3.1 Planens rettsvirkning

Byplanen er en kommunedelplan som utdyper kommuneplanens visjon, mål og strategier for byområdet. Byplanens juridiske virkeområde er det området som er innenfor planavgrensningen. Byplanens kart og bestemmelser er juridisk bindende for arealbruk innenfor planområdet.

Kommunendelplan By er på overordnet nivå, og viser hovedformål, ikke detaljeringer innenfor formålene. Enkelte reguleringsplaner vil derfor ha rettskraftige underformål som ikke finnes i Byplanen.

Kommunendelplan er hjemlet i plan- og bygningslovens (PBL) kapitel 11 som åpner for styring av arealbruk og bebyggelsens utforming gjennom en rettslig bindende arealdel. Bestemmelsene er utformet slik at det er laget en beskrivelse og forklaring til samtlige punkter. Dette for å lette praktiseringen av planen, både for innbyggerne og saksbehandlerne.

3.2 Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Viktige dokumenter er blant annet;

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2024-2027
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

Etter hvert Stortingsvalg, lager regjeringen nasjonale forventninger til kommunenes planarbeid. De nasjonale forventningenes oppgave er å samle regjeringens mål og forventninger til planleggingen for de neste fire årene. Dette som et ledd av regjeringens arbeid for bærekraftig utvikling, og skal gjøre planleggingen mer forutsigbar og målrettet. De nasjonale forventningene sier følgende om byer og tettsteder der det er godt å leve:

- ❖ *«Kommunene har en aktiv og helhetlig areal og sentrumspolitikk med vekt på styrking av sentrumsområdene. Boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud lokaliseres i eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange.*
- ❖ *Kommunene har en ledende rolle i utviklingen av sentrum og legger vekt på et langsiktig og forpliktende samarbeid med private aktører og innbyggere.*
- ❖ *Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.*



- ❖ *Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.*
- ❖ *Kommunene legger til rette for leie-til-eie løsninger for vanskeligstilte i boligmarkedet.*
- ❖ *Kommunene planlegger for et tilbud av tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.*
- ❖ *Kommunene planlegger aktivt for å motvirke og forebygge levekårsutfordringer og bidrar til utjevning av sosiale forskjeller. Kommunene legger universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse og ivaretar folkehelsehensyn i planleggingen.*
- ❖ *Kommunene vektlegger arkitektur og kvalitet i de bygde omgivelsene, og planlegger med utgangspunkt i stedenes særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk. Eldre bebyggelse og bystrukturer vurderes som ressurser i en sirkulær økonomi.*
- ❖ *Fylkeskommunene og kommunene ivaretar kunst og kultur som del av kommunal og regional planlegging, og legger til rette for et fritt og uavhengig kulturliv.*
- ❖ *Kommuner og fylkeskommuner har en aktiv og helhetlig tilnærming til utvikling av aldersvennlige kommuner og fylker.*
- ❖ *Kommunene legger vekt på å ivareta byrom og blågrønn infrastruktur med stier og turveger som sikrer naturverdiene, hensyn til overvann og legger til rette for fysisk aktivitet og naturopplevelser for alle.*
- ❖ *Fylkeskommunene og kommunene ivaretar vassdragenes bruks- og verneverdier i sin planlegging. Vassdragenes potensial for trygg avledning av overvann og naturbasert demping av flom, utnyttes. Planprogram for byplan Kirkenes Sør-Varanger kommune*
- ❖ *Kommunene ivaretar aktivt gode vilkår for god psykisk og fysisk helse i planleggingen.*
- ❖ *Kommunene ivaretar barn og unges interesser gjennom en samfunns- og arealplanlegging som skaper trygge, attraktive og aktivitetsfremmende by- og bomiljø.*
- ❖ *Kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.*

De nasjonalene føringene er innarbeidet i planprogrammet, som igjen er svart ut gjennom de ulike delene av plandokumentene.

3.3 NB-registeret

Riksantikvaren har utarbeidet et register over byer og tettsteder som har kulturmiljøer av nasjonal interesse. NB-registeret angir kulturmiljøer der det må vises særlig hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. I Kirkenes er det registrert NB!-områder, som vist på bildet over. NB-registeret medfører ikke formelt vern av kulturmiljøer, men det gir grunnlag for angivelse av hensynssoner. I tillegg kan det gi grunnlag for innsigelse ved nye arealplaner.



Bilde 2, Nb områder i Kirkenes sentrum.

3.4 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet har til hensikt å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet.

Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger.

Kap. 5.1 i retningslinjer om Stedsutvikling og boligbygging sier følgende: *I mindre tettsteder og spredtbygde områder skal det legges til rette for å utvikle gode og attraktive lokalsamfunn med tilgang til boliger og tjenester.*

Planleggingen bør bidra til effektiv arealbruk, å styrke og utvikle sentrumsområder og fellesarenaer. Det må vurderes hvordan bebyggelsesstruktur, enkeltbygninger, gater, kulturmiljø, grøntområder og møteplasser kan ha betydning for stedets identitet og bidra til attraktivitet og et levedyktig



lokalsamfunn. Muligheten for å løse flere funksjoner og formål på samme areal eller i samme bygg bør vurderes.

Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres slik at de styrker sentrumsområder og sikrer innbyggerne god tilgjengelighet til lokalt handels- og tjenestetilbud

3.5 Ivaretagelse av statlige planretningslinjer.

Hele planområdet er i dag bebygd, og pga topografi har ikke byen særlige muligheter til å spre seg utover.

Det handler derfor å om å utnytte eksisterende arealer på best mulig måte. En av utfordringene i Kirkenes, særlig i områder avsatt til næringsvirksomhet er lav arealutnyttelse.

Ved også å legge til rette for et sentralt kollektivknutepunkt med kort avstand til ulike typer handel og tjenesteyting er muligheten for reduksjon av klimagassutslipp store.

Gjennom å avsette områder til sentrumsformål og kombinerte formål kan ulike funksjoner bygges på samme areal, jfr bestemmelsene. Selv om detaljer for kollektivknutepunkt og andre møteplasser ikke vises spesifikt i disse formålene, kommer hensikten frem i bestemmelsene og i retningslinjer for detaljplanene.

Samtidig tas det vare på monumentale bygninger som rådhuset, Kirka og Sydvarangers gamle administrasjonbygninger gjennom NB-områdene.

Det tilrettelegges for aldersvennlige boliger gjennom fortetting og delvis nedbygging av 2 grøntarealer. Som kompensasjon for disse 2 grøntarealene er det avsatt 1 nytt, samt at andre grøntarealer må gjøres mer attraktive for bruk. Strandpromenade er vist med linjesymbol og det er vist areal for 1 ny gangvei i Prestebukta. Disse plangrepene gir dermed mulighet for å ferdes nærmest uhindret som myk trafikant, takket være eksisterende fortau i nesten alle gater i byen.

3.6 Regionale planer og føringer

- Regional transportplan for Finnmark 2024-2036
- Strategi for næringsutvikling Finnmark 2023-2028
- Vannforvaltningsplan Troms og Finnmark vannregion 2022-2027
- Kulturminner og kulturmiljø i Finnmark 2017-2027

3.7 Kommunale planer og føringer

3.7.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Sør-Varanger kommune skal utvikles gjennom seks politisk vedtatte satsingsområder: «Barn og unge», «næringsutvikling», «samfunnssikkerhet og beredskap», «klima, miljø og bærekraft», «rekruttere og beholde, kompetanseheving og stabilisering», og «samferdsel».



Disse satsingsområdene utgjør til sammen rammene for hvordan kommunen skal møte framtidens utfordringer og muligheter.

Målet er å utvikle Sør-Varanger til et attraktivt og inkluderende lokalsamfunn – et sted folk ønsker å bo, jobbe, drive næring, gå på skole og bruke naturen, uavhengig av alder, bakgrunn eller livssituasjon. Et helhetlig samfunn preges av trygghet, trivsel, gode tjenester og et aktivt og deltakende lokalt fellesskap. Satsingsområdene skal bidra til å skape gode oppvekstsvilkår for barn og unge, sikre et mangfoldig arbeids- og næringsliv, legge til rette for overgang til et mer bærekraftig samfunn, styrke beredskapen og sørge for effektive og trygge transportløsninger både i og mellom by og bygd.

Arbeidet med satsingsområdene er ikke kun et kommunalt ansvar. For å lykkes, må hele kommunesamfunnet delta. Det innebærer samarbeid med næringsliv, frivillighet, kunnskapsmiljøer, regionale aktører, statlige myndigheter og innbyggerne selv. Gjennom bred involvering og samhandling kan Sør-Varanger utvikle robuste og målrettede tiltak som styrker kommunen som bosted og samfunnsaktør.

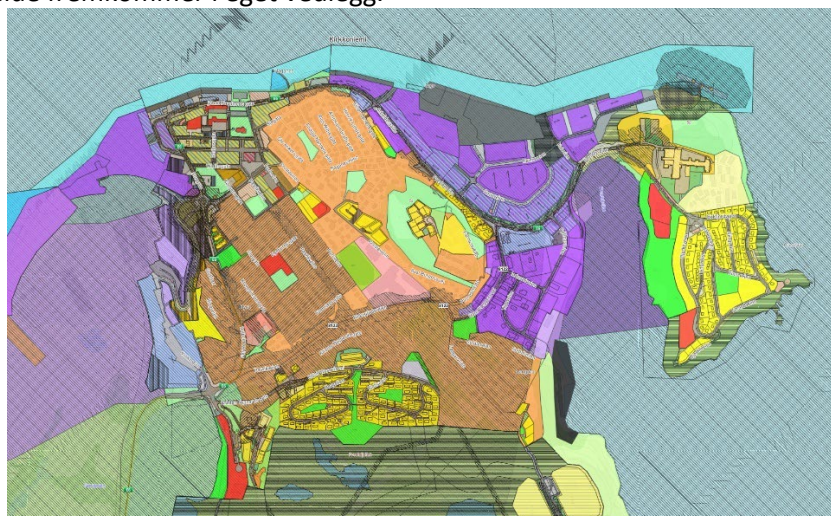
Samfunnsdelen er det overordnede styringsdokument som gir retning for utviklingen av Sør-Varanger-samfunnet de neste 10-15 årene. Den skal bidra til forutsigbarhet i planlegging og prioriteringer, og skape en felles forståelse av hvilke ambisjoner kommunen har – og hvordan samfunnet i fellesskap skal nå dem.

3.7.2 Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplan for Sør-Varanger er det i Kirkenes satt av større områder til sentrumsformål, bybebyggelse, havn, industri og boliger. I tillegg er det mange mindre områder satt av til friområder og offentlig og privat tjenesteyting.

3.7.3 Gjeldende reguleringsplaner i Kirkenes

Havne- og industriområdene i Kirkenes, de største næringsarealene, og Kirkenes sentrum er regulert gjennom egne reguleringsplaner. Store deler av boligbebyggelsen i Kirkenes er derimot regulert gjennom kommuneplanens arealdel. Det er i prosessen gjort en planvask. Oversikt over planer som fortsatt skal gjelde fremkommer i eget vedlegg.



Bilde 3, Reguleringsplan og kommuneplan Kirkenes



Gjeldende reguleringsplaner i Kirkenes:

- ❖ Ev6 – Kirkenes sentrum, eldre reguleringsplan (PBL 1985)
- ❖ Gamle Kirkenes sykehus, detaljregulering
- ❖ Stupet Langøra, eldre reguleringsplan (PBL 1985)
- ❖ Storhaugen felt B, bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- ❖ Ellisif Wessels, detaljregulering
- ❖ Direktørboligområdet vei 2-6, detaljregulering
- ❖ Prestefjellet terrasse, detaljregulering
- ❖ Boligområde mellom Le Maires vei og Presteveien, eldre reguleringsplan (PBL 1985)
- ❖ To boligtomter ved Kristen Nygaardsgate, eldre reguleringsplan (PBL 1985)
- ❖ Kirkenes barnehage, detaljregulering
- ❖ Domuskvartalet, detaljregulering
- ❖ Delområde B1 Kirkenes sentrum, bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- ❖ Dr. Wessels gate 1 og 3, detaljregulering

3.7.4 Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplan for E6 gjennom sentrum. Det forventes at Statens Vegvesen presenteres et planforslag i løpet av 2026.

4. Sammendrag av utredningstemaene, slik de fremkommer i planprogrammet.

4.1 Kirkenes skal ha et konsentrert sentrum, jfr pkt 4.2.1 i planprogrammet

Overordnet legger planforslaget opp til fortetting i sentrum og mulighet for boenheter i strandsonen. Det er utarbeidet fortettingsstrategi (vedlagt) for Kirkenes sentrum, som legges til grunn for det videre arbeidet med detaljreguleringer. Det kan likevel være utfordrende å balansere fortetting og formålsendring opp mot bevaring av etterkrigsbebyggelsen i NB!-områdene.

Med økt fortetting, blir det ekstra viktig med fokus på gode, attraktive bomiljø. Fortetting vil også virke inn på trafikkmønsteret. Temaplanen Leve hele livet og spørreundersøkelsen 55+ konkluderer med at mange eldre ønsker å bo i lettstelte, sentrumsnære leiligheter. I tillegg til aldersvennlige boliger, er det også registrert ønsker om studentboliger og boliger til forsvarsansatte. Kommunen har også en plikt til å ta boligsosiale hensyn.

Utredningsbehov:

- Lokalisering av sentrumsfunksjoner - forholdet og balansen mellom et aktivt og levende sentrum (fortetting) og ønsket om transformasjon av andre områder
- Sikre et variert tilbud av boliger og tjenester for et befolkningsmessig mangfold

Bestemmelser og arealformål slik de fremkommer ivaretar begge kulepunkter, og i særdeleshet slik disse fremkommer for Malmklangkvartalet og Bibliotekparken.



- Fortetting som tar hensyn til etterkrigsbebyggelsen – arkitektoniske utfordringer

Bestemmelser og arealformål slik de fremkommer ivaretar dette, samtidig som det gis rom for ytterligere utvikling og bebyggelse

- Trafikale konsekvenser (trafikkmønster, fremkommelighet, kollektivtrafikk og parkering)

Bestemmelser og arealformål slik de fremkommer ivaretar dette. Det er blant annet gitt bestemmelser og avsatt arealer for snødeponi og parkering som det antas vil lette praktisering og bruk. Ytterligere krav om detaljregulering vil redegjøre for detaljer rundt kollektivknutepunkt.

- Kommunale kapasiteter (strøm, vei, vann og avløp mm)

Foruten vintervedlikehold er det ikke avdekket spesielle utfordringer med dette. Det er avsatt områder for snødeponi med tilhørende bestemmelser. Det må lages en egen plan for håndtering av overvann.

4.2 Forbindelser og byrom., Jfr pkt 4.2.2 i planprogrammet

Kirkenes har mange byrom med potensial, og det er parker og plasser i byen som kan fylles med aktivitet eller utvikles til gode møteplasser. Gode byrom er også viktig for myke trafikanter. Prestøya, Hurtigrutekaia og sentrum skal forbindes med gang- og sykkelvei, og planen legger også opp til at områder langs sjøen skal kunne benyttes til leiligheter samtidig som allmennhetens tilgang til havet skal ivaretas.

Utredningsbehov:

- Mobilitets- og byromstrategi som skal gi føringer for hvordan ulike byrom skal utformes og utvikles og forbindelsen mellom dem

Punktet er innarbeidet i bestemmelser til de ulike formålsområdene.

- Universell utforming

Det er ikke innarbeidet egne funksjonskrav om universell utforming utover det som fremkommer av Plan – og bygningsloven og TEK 17 som dermed regulerer dette.

- Fremtidens grønt- og friarealer inkludert en vurdering av Prestøybuktas vestsida

Det er gjort en konsekvensutredning hvor dette er eget tema. Denne viser at enkelte parkområder kan bebygges. Det er tenkt å ta inn erstatningsarealer for disse, men de inngår pr nå i sentrumsformålet. Dette da det er behov for å avgrense og detaljere dette ytterligere. Prestøybukta opprettholdes dermed som i dag. Dette er i hovedsak basert på 2 forhold; geoteknikk og nærheten til industriområdet.

- Helårig bruk av byrom og friarealer

Bestemmelser og arealformål slik de fremkommer ivaretar dette. Det vil komme ytterligere spesifiseringer i den enkelte detaljplan



Videre skal Kirkenes skal ha attraktive og aktivitetsskapende byrom gjennom å;

- Skape forbindelse mellom de ulike byrommene. Dette ivaretas særskilt i kommende detaljreguleringer, men dette handler om å ta vare på kvartalsstrukturen som gjøre byen forholdsvis lett å orientere seg i.

- Attraktive møteplasser for folk i alle aldre.

Dette handler om å utvikle de plassene som allerede finnes og gjøre forbedringer i detaljreguleringer.

- Byrom som oppfordrer til aktivitet.

Dette handler om å utvikle de aktivitetene som allerede finnes og gjøre forbedringer i detaljreguleringer.

- Samlet grøntareal/parkareal i sentrum skal søkes opprettholdt.

Konsekvensutredningen viser at noen arealer kan bygges ned. De resterende arealer må da utvikles og gjøres attraktive for bruk. Dette er ivaretatt i bestemmelser. Et erstatningsareal er også vist i plankartet.

- Det skal legges til rette for gående og myke trafikanter, samt redusert bilbruk i sentrum.

Blant annet er strandpromenade vist med linjesymbol. Allmennhetens tilgang til sjøen er tatt med i bestemmelser, og likeledes bestemmelser for gang og sykkelveier. Når det gjelder bilbruk, er det i planen lagt til rette for overflateparkering 3-500m fra sentrumskjernen samt at det er arealer egnet for parkeringshus og kollektivknutepunkt i sentrumskjernen. Det siste er vist i ulike illustrasjoner til planen men må løses i egne detaljreguleringer.

4.3 Kirkenes skal åpnes opp mot sjøen, jfr pkt 4.2.3 i Planprogrammet

Store deler av strandsonen i Kirkenes i består i dag av havn, nærings/industrivirksomhet og noe grøntareal. Disse områdene er for det meste regulert i egne reguleringsplaner. Det er et ønske om å gjøre strandsonen i sentrum mer attraktiv, tilgjengelig og tiltalende gjennom forskjellige tiltak som strandpromenade, kaianlegg for mindre fartøy og en gang- og sykkelforbindelse som skal knytte sammen sentrum, Hurtigrutekaia og Prestøya. Boligbebyggelse langs sjøfronten er også ønsket.

Utredningsbehov

- Økte havnivåer og ekstremvær. Dette er ivaretatt i bestemmelser og det er laget egne temakart.
- Forholdet til kystsoneplanen . Det har ikke vært behov for å utrede dette.



- Mulige konflikter mellom ønsket om boliger og kombinerte formål og havnas behov for sjønært areal.

Dette vil løses gjennom ytterligere detaljreguleringer. Det er ikke avdekket spesielle utfordringer på nåværende tidspunkt.

- Sjønære rekreasjonsområder og tilgjengelighet lang sjøen – og forbindelsen til øvrige byrom. Dette er innarbeidet i bestemmelser. Fremtidig strandpromenade er vist med linjesymbol. Ytterligere detaljreguleringer vil ivareta dette særskilt
- Visuelle konsekvenser sett fra sjøsiden. Dette vil ivaretas i detaljreguleringer.

Videre er det ønske om;

- Åpne for sentrumsformål i strandsonen (S1 t.o.m. Hinkfjæra) samtidig som allmennhetens tilgang til havet skal prioriteres.

Første del er ivaretatt i plankartet, allmennhetens tilgang er ivaretatt i bestemmelser.

- Kaianlegg for mindre fartøy i sentrum. Det er vist havnearealer i plankart.
- Strandpromenade i sentrum. Vist med linjesymbol i plankartet.
- Sammenhengende gang- og sykkelforbindelse mellom sentrum og Prestøya. Vist både med linjesymbol og medtatt i bestemmelser.

4.4 Næringsarealer, jfr pkt 4.2.4 i planprogrammet.

Over år er det prøvd å finne nye områder for næringsareal, men det har vist seg vanskelig å finne arealer som både oppfyller kravspesifikasjonene og har etableringskostnader på et akseptabelt nivå.

Arbeidet med å finne nye næringsområder utenfor byplanområdet fortsetter, både for å kunne tilby arealer til nyetableringer, men også fordi det er et uttalt ønske om på sikt å kanalisere virksomheter med belastende aktivitet i form av støy, støv og trafikk ut av planområdet.

Utredningsbehov

- Behovet for sentrumsnære og sjønære næringsarealer - på kort og lang sikt

Dette er innarbeidet i de ulike arealformål og bestemmelser. Det er mulig å etablere næringsvirksomhet innenfor sentrumsformål, kombinerte formål og næringsformål. Bestemmelsene er romslige og gir utbyggere utviklingsmuligheter.

- Forholdet mellom eksisterende virksomheters behov og ønsket om transformasjon



Gjennom medvirkningsmøter med næringslivet er behovene avdekket. Generelt fremkom at det må gis bestemmelser som gir rom for utvikling. Dette er innarbeidet.

- Arealformål og bestemmelser som kan legge til rette for transformasjon over tid

Dette er innarbeidet i de ulike arealformål og bestemmelser. Det er mulig å etablere næringsvirksomhet innenfor sentrumsformål, kombinerte formål og næringsformål. Bestemmelsene er romslige og gir utbyggere utviklingsmuligheter.

Andre viktige momenter i forhold til næringsarealer er;

- Havnenære næringsområder skal prioriteres til virksomhet som er avhengig av nærhet til kai

Dette er innarbeidet i de ulike arealformål og bestemmelser, særlig for NÆ 2,3, 5, 9 og 10. Det er, i forhold til planområdets størrelse også avsatt store arealer til havneformål med tilhørende kaier.

- På sikt skal belastende industri og næringsvirksomhet kanaliseres ut av planområdet slik at dagens industri- og næringsområder innafor planområdet over tid kan transformeres til nye og kombinerte formål.

Dette punktet løses i den kommende revisjonen av kommuneplanens arealdel.

4.5 Kommunale behov, jfr pkt 4.2.5 i planprogrammet.

Som følge av den demografiske utviklingen, er behovet for omsorgsboliger og andre tilrettelagte tilbud økende. Sentrumsnær plassering av slike tilbud bidrar til effektive helse- og omsorgstjenester gjennom nærhet til eksisterende strukturer, et variert aktivitetstilbud, økte muligheter for sosial deltagelse og bedre muligheter for å trekke på frivillig sektor.

Utredningsbehov

- områder i planområdet som kan være aktuell for plassering av omsorgsboliger og eventuelt andre helse- og omsorgstilbud

Dette er innarbeidet i plankart og bestemmelser, se bla formålsområde T4 (Bibliotekparken) og formålsområde B2. (Malmklangkvartalet)

- Aktuelle områder i planområdet for eventuell plassering av et «Beredskapens hus»

Arbeidet med beredskapens hus er vedtatt avsluttet av kommunestyret. Formålsområde T11 der Teknisk verksted og brannstasjonen er i dag er uansett stort nok til å håndtere dette

- Behovet for, og plassering av, snødeponi i planområdet

Dette er innarbeidet i plankart og bestemmelser ved å avsette egne formålsområder til snødepo.

- Behovet for føringer/bestemmelser for håndtering av overvann



- Havn, sosikode 2040
- Parkeringsplasser, sosikode 2080
- **Grønnstruktur, § 11-7 nr. 3**
 - Naturområde, sosikode 3020
 - Friområde, sosikode 3040
 - Park, sosikode 3050
- **Bruk vern av sjø og vassdrag §11-7 nr 6**
 - Ferdsel i sjø, sosikode 6100
 - Småbåthavn, sosikode 6230
 - Havneområde i sjø, sosikode 6220
 - naturområde, sosikode 6600
 - friluftsområde, sosikode 6700
- **Hensynssoner, § 11-8**
 - **Støysone**
 - rød støysone, sosikode 210
 - gul støysone, sosikode 220
 - **faresone**
 - ras og skredfare 310
 - flom sosikode 320
- **Sone med særlig hensyn**
 - Bevaring kulturmiljø, sosikode 570 (NB-områdene)
- **Sone for båndlegging**
 - båndlegging for regulering etter Plan- og bygningsloven, sosikode 710
- **sone hvor gjeldene reguleringsplan fortsatt skal gjelde**
 - gjeldene reguleringsplan skal gjelde uendret, sosikode 910

5.2 Nærmere om arealformålene.

Se også forklaring – høyre kolonne i bestemmelsene til planen.

- **Boligbebyggelse, nytt-** arealformål avsatt til oppføring av nye boliger, inkludert tilhørende anlegg som boder og garasjer. Dette utgjør en del av bebyggelse og anlegg, og angir områder der kommunen tillater boliger. Mesteparten av områdene er allerede bebygd, men for noen begrensede arealer er det stilt krav om detaljregulering; Carl lundhs gate, mellom Solheimskvartalet og Storgata, Carl Bernersplass- Kielland Torkildsens gate, Dr. Palmstrøms vei, Parnasveien, nær Fjellveien.



Formålsområdene B8 (Gjert Liens gate) og B9 (Einerveien) kan det på visse vilkår bygges direkte med hjemmel i kommunedelplanen.

- **Sentrumsformål**- brukes for å samle funksjoner som forretninger, kontorer, hotell, bevertning og boliger, samt tilhørende grøntarealer. Formålet skal sikre et levende bysentrum ved å tilrettelegge for en miks av handelsvirksomhet og bolig, ofte med bestemmelser for utnyttelsesgrad, estetikk og tilgjengelighet.
Lokalisering i byplanen: Historisk sentrum.
- **Kjøpesenter**- et utbyggingsformål som omfatter lokaler for salg av varer, slik som butikker, varehus og kjøpesentre. Formålet er å samle handelsvirksomhet i sentrumsområder for å styrke sentrum, med unntak for plasskrevende varer. Det er et formålsområde for kjøpesenter innenfor planavgrensningen.
- **Forretninger** – formålet er brukt for å skille vanlig handelsvirksomhet som driver kjøp og salg av varer fra andre formål. Det er 3 slike områder i planen.
- **Tjenesteyting** - Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Arealformål i som omfatter bygg for virksomheter som tilbyr tjenester, inkludert administrasjon, helse, utdanning, kultur og lignende, enten i offentlig eller privat regi. Formålet kan inkludere salg av varer som er en naturlig del av tjenesten.
- **Næringsbebyggelse** - Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Formålet omfatter underformålene kontor, hotell og overnatting, bevertning, industri, kraftkrevende industri, datasenter, lager, bensinstasjon eller vegserviceanlegg, og nærmere angitt næring. Av kart og planforskriften fremgår at forretninger, tjenesteyting og avfallshåndtering ikke inngår i formålet. Det er avsatt 15 områder i planen for næringsbebyggelse.
- **Idrettsanlegg**. Formålet omfatter underformålene skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbane, motorsportanlegg, skytebane og nærmere angitt idrettsanlegg. I disse dokumentene er det Kirkenes Stadion og 2 nærmiljøanlegg.
- **Andre typer anlegg** -formålet omfatter andre typer anlegg enn de som fremgår spesifikt av kart og planforskriften. I disse dokumentene betyr det snødepot og kommunaltekniske anlegg.
- **Uteoppholdsarealer** - omfatter lekeområder og friområder i tilknytning til utbyggingsområder. I disse dokumentene omfatter det et areal i tilknytning til boligområde på Prestøya.
- **Gravplasser** - Formålet omfatter offentlig gravplass eller gravplass anlagt av et tros- eller livssynssamfunn i henhold til trossamfunnsloven og gravplassloven. I disse dokumentene er det avsatt et areal til formålet. Forsamlingshus/kirkebygg inngår i formål tjenesteyting.
- **Bebyggelse og anlegg kombinert** tillater samlokalisering av bygninger og tilhørende tekniske anlegg eller infrastruktur innenfor samme område. Det kombineres ofte med underformål (f.eks. bolig + tjenesteyting) og styres av detaljerte planbestemmelser om utnyttelsesgrad og



utforming. Områder for kombinert formål fremgår av planen der dette er hensiktsmessig ut fra byutvikling og omfatter 18 arealer.

-

Samferdsanlegg og teknisk infrastruktur:

Vei. Formålet omfatter alle former for veg, gate, plass med mere til bruk for alminnelig ferdsel for kjørende, syklende, gående, ridende eller annen framkomst. Dagens veinett er vist i planen. Foruten E6 planlegges det ingen nye veier. Det er stilt plankrav for nye veier. Vedlikehold og utbedringer innenfor dagens veiareal og gatebredder omfatter ikke av plankravet. Det planlegges en ny gang og sykkelvei langs sjøkanten i Prestebuktas vestside, som fortsetter langs Tippveien og opp til Soldatveien. Siste del av traseen i Soldatveien er kun en formalisering av eksisterende situasjon.

Andre egnede sykkelruter er vist i illustrasjon

Strandpromenade er vist med linjesymbol og må løses i forbindelse med detaljregulering innenfor formål SF 1.

I hht Hovedplan for vann og avløp skal det gjøres en del utskiftninger av VA – rør. Da må også gatene renoveres, sammen med fortau. Mange steder er det brede gater langt utover veinormalens krav. Det vil være naturlig å se på hele gatebredden og forholdet til myke trafikanter da.

Parkeringsplass. Parkeringsplass defineres som et areal, enten på terreng eller i anlegg, avsatt til parkering av kjøretøy (bil/sykkel) Formålet er å dekke behovet for oppstilling av biler på en tomt. Det er vist arealer for parkering i plankartet;

Solheimsveien knyttet til kryssområde Storgata- Kielland Torkildsens gate, området ved Hurtigrutekaia; Smieveien og Havnveien. I tillegg finnes egne parkeringsbestemmelser.

Grøntstruktur

Formålet benyttes til å angi sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregete områder.

I disse dokumentene omfatter grønstruktur parker og friområder i by- og tettstedsområdene på Kirkeneshalvøya.

- Naturområde
- Friområde
- Park

Større sammenhengende områder er vist med sosikode 3020 – naturområder.

Grønne lunger o.l. mellom boligområdene er vist med sosikode 3040 – friområde.

Opparbeide parker i byen er vist med sosikode 3050 – parker

Bruk og vern av sjø og vassdrag



- Ferdsel i sjø - omfatter arealer innenfor planavgresningen hvor skip og båttrafikk foregår, også fritidstrafikk
- Småbåthavn – innenfor planavgrensningen er det 1 område avsatt til formålet. Omfatter hele området til Kirkenes Småbåtforening, både på land og i sjø.
- Havneområde i sjø -omfatter arealer innenfor planavgresningen hvor skip og båttrafikk foregår.
- Naturområde – området omfatter hele Førstevann innenfor planavgrensningen.
- **Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone** - Formålet omfatter områder der friluftsliv er det sentrale i bruken av sjøen eller vassdraget og tilhørende strandsone. Formålet inkluderer underformålene idrett, vannsport og badeområde. I disse dokumentene er det avsatt et område til formålet; nordøstlige Førstevann strandlinje, ved siden av «Pumpehuset».

Hensynssoner

- Støysone; rød og gul støysone langs E6 slik de fremkommer i siste versjon fra Statens Vegvesen.
- Faresone;
 - ras og skredfare. Det er innenfor planområdet registrert et slikt område, ved Hans Væggersvei.
 - Flom. Det er utfra lokalkunnskap innenfor planområdet registrert et fareområde for flom, på Prestefjellet.

Det er i flomkart vist flomfare langs Pisselva, men denne er lagt i rør allerede på 1930 – tallet. Det er ikke funnet hensiktsmessig å innarbeide denne i plankartet.
- Sone med Særlige hensyn
 - Bevaring kulturmiljø

sone som sikrer lokale/regionale kulturminner, bygninger og landskap mot riving eller forringende endringer. Sonen angis i arealplaner (kommune-/reguleringsplan) for å bevare karakteristiske områder. I Kirkenes er det av Riksantikvaren bestemt 3 slike områder; Sentrum, Boligbyen, Dampsentralen/Sydvaranger

- Sone for båndlegging
 - Båndlegging for regulering etter plan – og bygningsloven

er en midlertidig hensynssone som hindrer bygge- og delearbeid i påvente av en vedtatt reguleringsplan. Båndleggingen varer i utgangspunktet i fire år, men kan forlenges med ytterligere fire år. Tiltak som strider mot fremtidig bruk, for eksempel infrastruktur eller vern, blir utsatt eller avvist i



denne perioden. Det er 4 områder som er båndlagt for regulering innenfor planavgrensningen, se bestemmelsene.

- Sone hvor gjeldene reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Dette er områder som ikke er ferdig/fullt utbygd og hvor det fortsatt er hensiksmessig at disse planene gjelder, se vedlegg 1 til bestemmelsene for oversikt.

Kommuneplan- hensynsoner

- **Angitthensynsone** - *Bevaring kulturmiljø*- sone som sikrer lokale/regionale kulturminner, bygninger og landskap mot riving eller forringende endringer. Sonen angis i arealplaner (kommune-/reguleringsplan) for å bevare karakteristiske bygningsområder.

6. Problemstillinger og utredninger - retningslinjer for detaljreguleringer.

6.1. Konsentrert sentrum

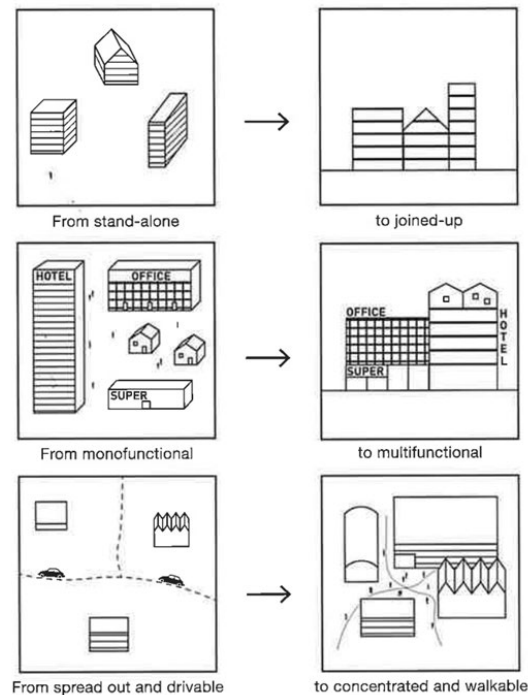
Det er et ønske å legge til rette for både boliger, virksomheter og tjenester i sentrum. Bestemmelsene er utformet slik at dette er mulig.

Det er derfor sett på muligheter for fortetting og transformasjon/ ombruk av arealer.

En utfordring vil være å balansere fortetting/omdisponering opp mot bevaring av etterkrigsbebyggelsen i NB!-områdene. En annen utfordring vil være å finne områder langs sjøen som kan benyttes til boliger, men som samtidig ikke forringer allmennhetens tilgang til havet. Blir det aktuelt å fortette, er det viktig å ha fokus på at man skal skape gode, attraktive bomiljø.

Det er gjennomført fortettingsanalyse og volumstudier. Dette har vært nødvendig for å finne ut hvordan man kan utnytte arealene i Kirkenes bedre, og skape et mer konsentrert sentrum.

Samtidig må man i detaljreguleringer se på hvordan man kan skape et mer konsentrert sentrum, uten at dette får negative konsekvenser for etterkrigsbebyggelsen. I forbindelse med fortettingsanalysen er det derfor sett på hvordan arkitekturen i Kirkenes kan utvikles i fremtiden.



Bilde 4a, Konsentrere byutvikling metode i praksis. «Soft City» David Sim

6.1.1 Utvidelse av sentrum SF1

En utvidelse av sentrumssonen SF1 i Kirkenes innebærer en fortetting av kjerneområdet, primært for å legge til rette for økt handel, kontorer, tjenesteyting og boligformål. Målet å skape et mer attraktivt, levende og kompakt bysentrum.

Konsekvenser ved utvidelse av SF1-sonen:

Økt byutvikling og fortetting: Utvidelsen kan gi rammer for høyere utnyttelsesgrad av tomtarealer i randsonene til dagens sentrum. Dette kan føre til mer moderne bygningsmasse og samling av sentrumsfunksjoner. Den enkelte detaljregulering må ta stilling til dette.

Styrket næringsgrunnlag: En utvidet SF1-sone gir større arealer for forretninger, kontorer og servicevirksomhet, noe som kan tiltrekke nye aktører og styrke det lokale næringslivet i tråd med ønsket om å forsterke byens rolle i regionen.

Bolig i sentrum: Det er ønske om å kombinere ulike formål i den enkelte detaljregulering for å gi grunnlag for flere boliger. Dette vil skape mer liv i sentrum utenom åpningstid til for eksempel handelstanden.

Trafikk og infrastruktur: Større konsentrasjon av aktiviteter i sentrum øker behovet for god infrastruktur. Endringene må skje innenfor rammene slik de fremkommer i Hovedplan for vei og trafikk.

Det er ønske om å redusere tungtrafikkens påvirkning gjennom sentrum og forbedre trafikksikkerheten og derigjennom utvikle Kirkenes som et attraktivt bysentrum.

Estetikk og bybilde: Økt arealutnyttelse krever strenge planbestemmelser for utforming for å sikre en estetisk heving av bybildet og et ensartet preg. Dette må løses i den enkelte detaljregulering.

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



Bilde 4b, SF1 sentrum sone, område begrensning

Fortettingsstrategien

Fortettingsstrategien er viktig dokument i forhold til å få realisert et konsentrert sentrum.

Mer kompakt by gjør det lettere for folk å gå, sykle og benytte seg av kollektivtransport. Tilgjengeligheten til arbeidsplasser og service- og kulturtilbud vil også bli bedre. Samtidig vil transformasjon og høyere utnyttelse av allerede utbygde områder redusere behovet for å bygge ned andre arealer.

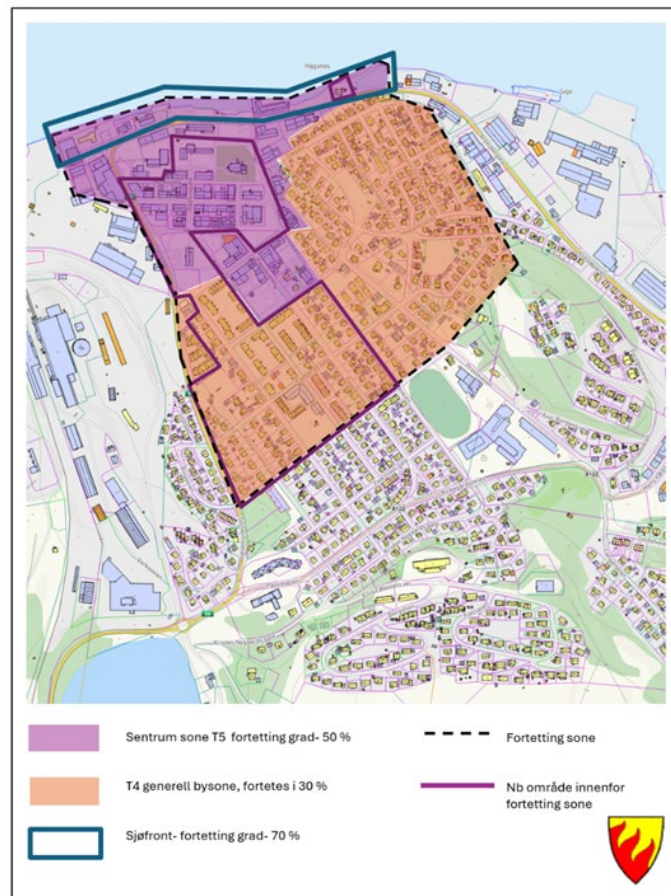
Gjennom god planlegging kan det tilrettelegges for et sammenhengende nettverk av møteplasser, grøntområder og gang- og sykkelforbindelser. For å sikre trivelige bomiljøer må økt tetthet kombineres med høy kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom og utemiljø.

Det er viktig at fortettingen i Kirkenes tilpasses de stedlige rammene. Tetthetsgrad, volum og høyder som benyttes i større byer, egner seg ikke i Kirkenes.

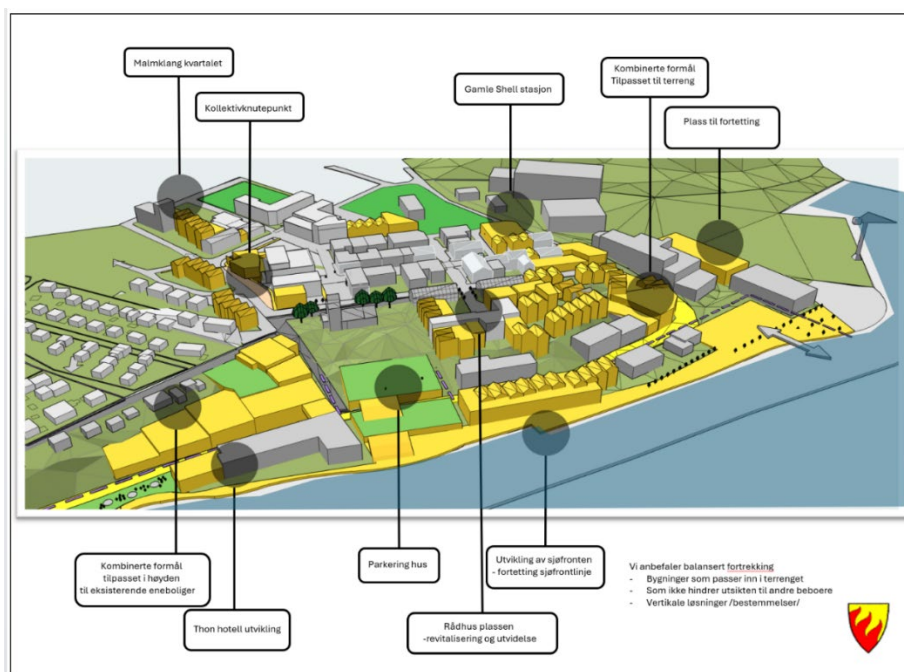
En annen utfordring er å tilpasse eventuell fortetting til NB- områdene og etterkrigsbebyggelsen. Noe av det viktigste er å ta vare på kvartalstrukturen.



Fortettingsstrategien finnes i dokumentet « Fortettingsstrategi - byplan Kirkenes 2026»



Bilde 5a, Fortetting strategien- generelle antakelser



Bilde 5b, Fortetting strategien i Kirkenes sentrum



6.1.2 Mulige transformasjonsområder

Mer effektiv arealutnyttelse er en viktig motivasjon for transformasjon og for et konsentrert sentrum.

De viktigste forutsetningene for transformasjon i Kirkenes by:

- Fra udefinert sentrum til tett attraktiv sentrum
- Fra spredt bebyggelse til flerfunksjonell utbygging
- 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.

Underveis i prosessen er følgende soner og områder for transformasjon identifisert;



Bilde 6, Transformasjonsområder i sentrum, Kirkenes



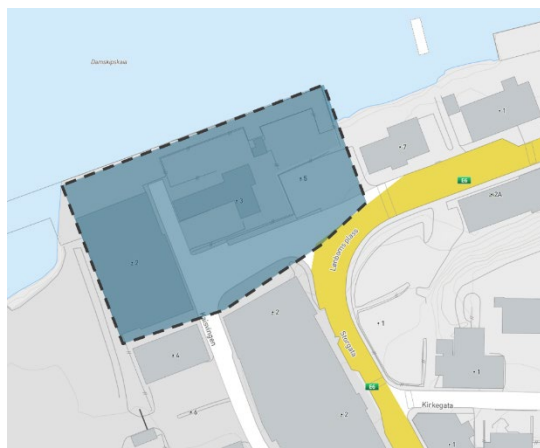
6.1.3 Mulighetsstudier sentrum

1. Lønboms plass (nordsiden)

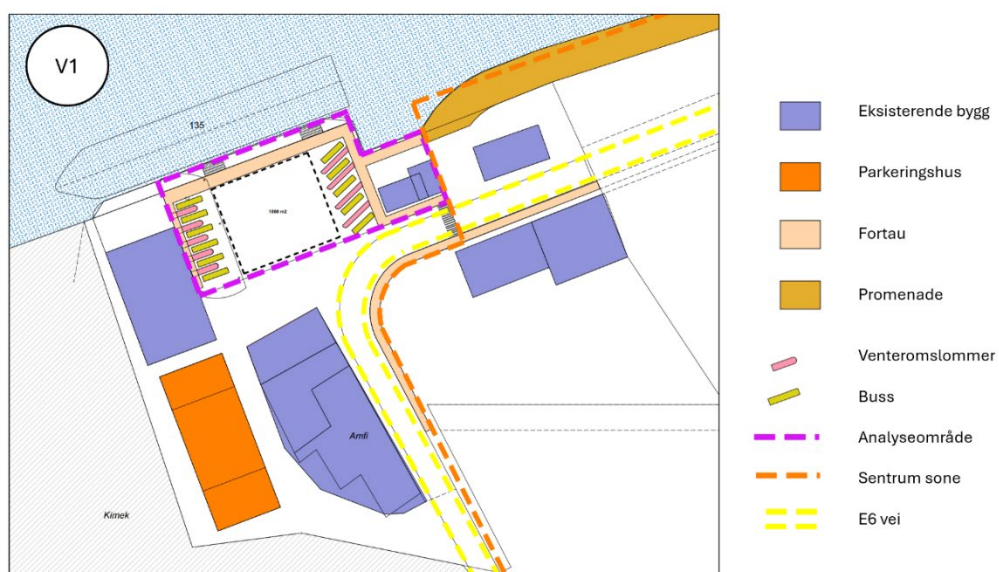
Området er i dag dominert av en mannskapsrigg og utflytende randsoner til veiene i området. Tidligere var dette en viktig passasjer og godskai da Hurtigruta la til her, men denne ble flyttet til annen lokasjon som følge av mengden gods. I dag har mengden gods gått betydelig ned. Samtidig er det et ønske å få alle turistene inn til bykjernen. Mulighetsstudie viser at det er stort potensiale for å revitalisere området som passasjerkai. Dette betinger i første rekke en avtale med eierne.

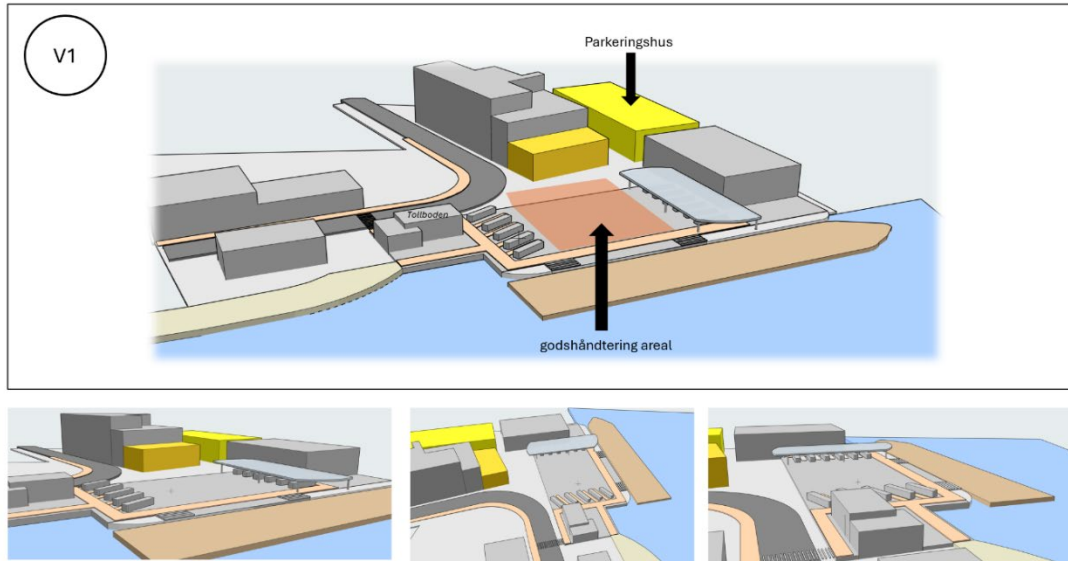
Mer informasjon om konsekvenser av finnes i ROS-analyse og konsekvensutredning.

Området er i kommunedelplanen avsatt til havneformål.

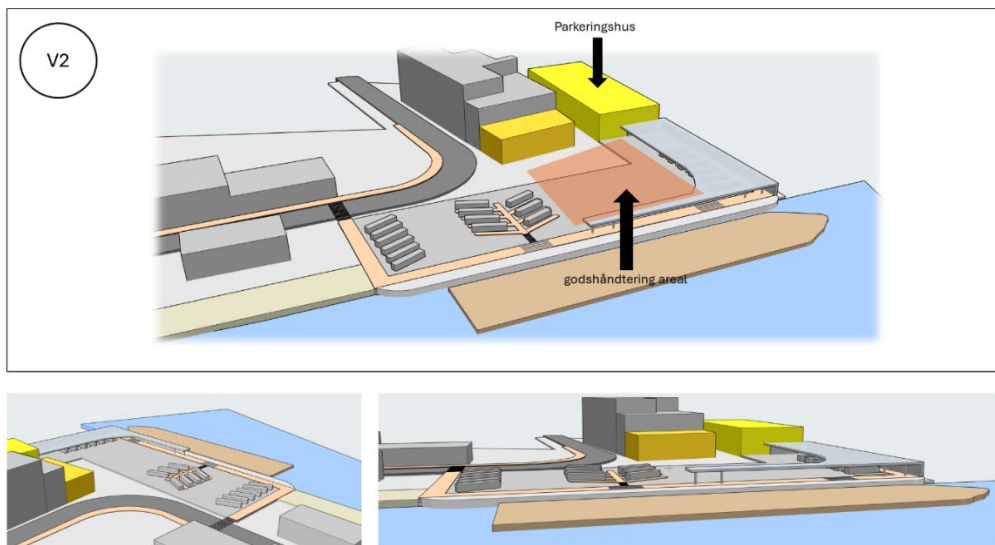
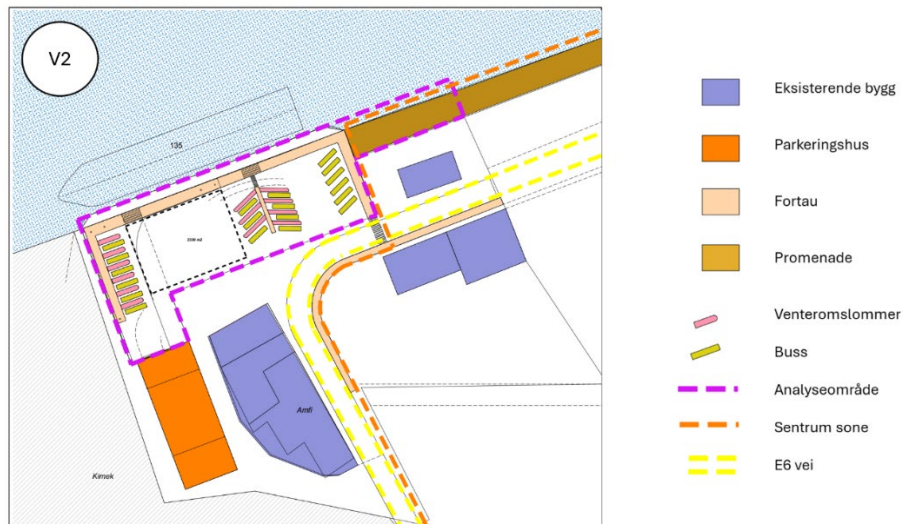


Lønboms plass





Bilde 7, Utvikling av Lønnboms plass, versjon 1



Bilde 8, Utvikling av Lønnboms plass, versjon 2



2. Sjøfronten

Området er egnet til fortetting og utbygging av ulike formål. Promenade langs sjøen blir viktig.

Mulighetsstudie viser betydelig potensiale. Området er avsatt til havneformål og sentrumsformål.

Mer informasjon finnes i ROS-analyse og konsekvensutredning.

Promenade og grøntområder i sjøfronten strukturen



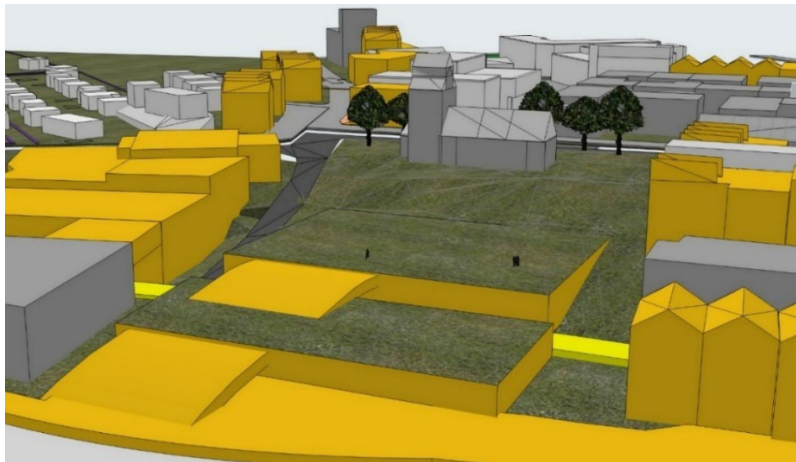


Bilde 9, Utvikling av sjøfronten - mulighetsstudie

3. Sentralt parkeringshus

Parkeringshus i dette området har vært diskutert i årtier. Målet er økning av antall parkeringsplasser. Det er fullt mulig å lage dette i kombinasjon med park/grønnstruktur som en glidende overgang. Utsikten mot sjøen og kirkas betydning må selvfølgelig ivaretas da Kirka er byens signalbygg og har gitt navn til stedet. Det ideelle er bygging av et parkeringsanlegg med tak tilgjengelig for fotgjengere/myke trafikanter. Et utsiktspunkt på taket med tilgang til fremtidig strandpromenade vil gjøre prikken over i`en. Området er avsatt til sentrumsformål.

Mer informasjon finnes i ROS-analyse og konsekvensutredning.

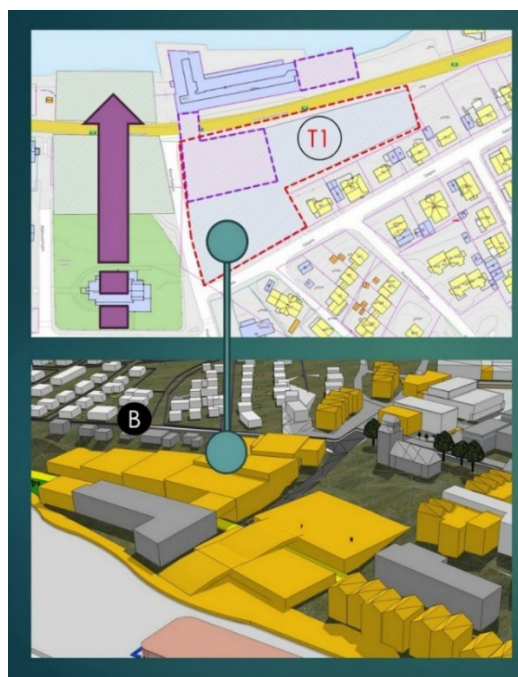


Bilde 10, Parkeringshus i Kirkenes

4. Meieribakken.

Mulighetstudie viser stort potensiale. Det er viktig med flerfunksjonelle bygninger og kompakt utbygging. Det kan være lurt å ta utgangspunkt i dagens høyder på bebyggelsen for ikke å ta utsikt fra omkringliggende boligbebyggelse.

Mer informasjon om konsekvenser finnes i ROS-analyse og konsekvensutredning.



Bilde 11, Multibyg i Meieribakken

5. Kollektivknutepunkt

Det er ønskelig å etablere et kollektivknutepunkt i sentrum da tidligere knutepunkt forsvant i fbm bygging av Kirkenes Senter/ amfisenteret og et nytt ikke har blitt bygget. Mulighetsstudie viser at beste løsning synes å være ved John Savio's plass/ torget. Dette gir gangavstand 2-300 m til de fleste av byens funksjoner. Plasseringen er diskutert med Finnmark Fylkeskommune.



Ved realisering må det påregnes noe omarbeiding av tilstøtende gateløp og parkeringsplass. Dette kan gi et stort løft til området.

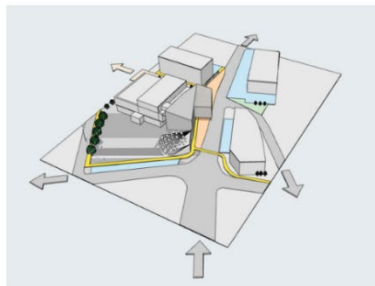
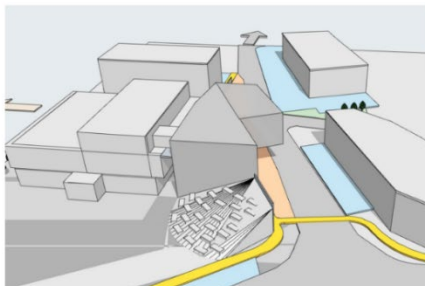
Bussrutene må sannsynligvis legges om, og et alternativ kan være;

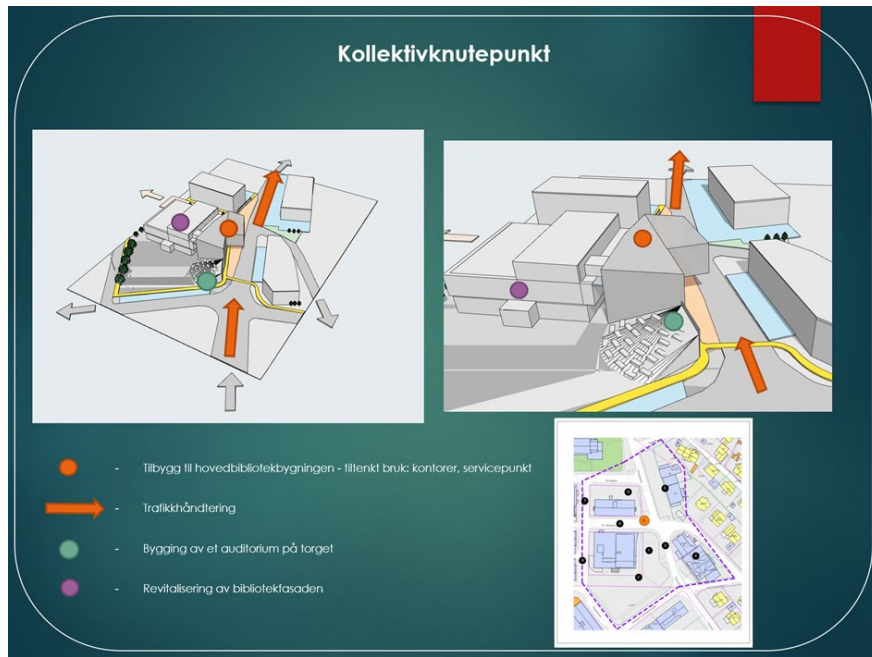
Fra rundkjøring førstevann må bussene kjøre Pasvikveien, Kirkegårdsveien for deretter å ta til venstre ned Parkveien og kommer ut på E6/ Johan Knudtzensgate. Bussene kan snu LønBoms plass/ Kaisvingen og ta samme vei tilbake, eller kjøre opp Storgata/Solheimsveien. Det siste anses uproblematisk da denne nå er forkjørsvet. Kantstopp vurderes i området Amfi-senteret, men blir for detaljert å løse i byplanen.

Området er avsatt til sentrumsformål med krav om detaljregulering.

Mer informasjon finnes i ROS-analyse og konsekvensutredning.

Kollektivknutepunkt og trafikkavvikling i Pasvikveien

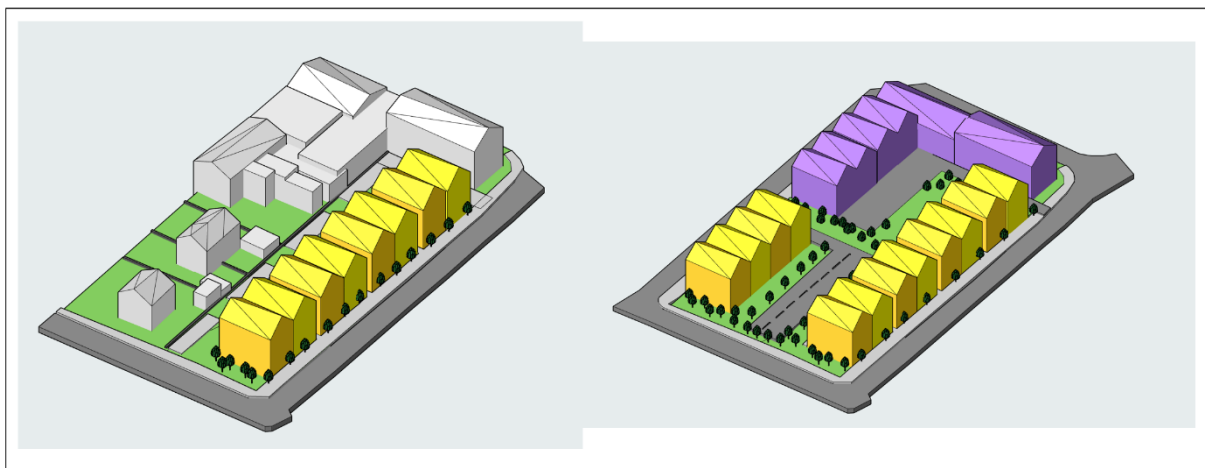




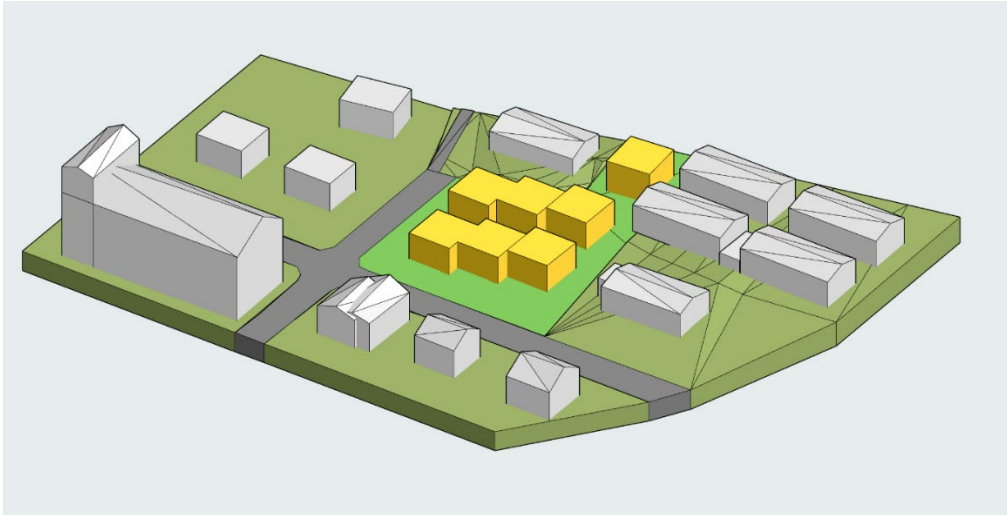
Bilde 12, 13, Mulighetstudie Kollektivknutepunkt i sentrum, Kirkenes

6. Malmklang område / Malmklangkvartalet.

Området har svært stort utviklingspotensiale for tjenesteyting, forretninger og boliger i kombinasjon. Deler av området er meget godt egnet for såkalte aldersvennlige boliger. Se under punktet «legge til rette for et variert tilbud og boliger og tjenester for mer opplysninger.



Bilde 14 Malmklang område- Malmklang kvartalet



Bilde 15, Malmklangområde – Carl Lundhs gate

7. Området rådhuset;

Under et møte med Finnmark Fylkeskommune kom det frem at rådhuset er en monumental bygning hvor det viktigste er å opprettholde kvartalsstruktur - «maktaksen» mot gamle Sydvarangers administrasjonsbygning og fasaden. Fylkeskommunen hadde selv en ide om å bygge ut mot politistasjonen – såkalte fløyer. Dette kan også forsterke kvartalsstrukturen. Plenen bak rådhuset har i dag ingen funksjon som parkareal. Den forsvant ved bygging av politistasjonen. En eventuell utbygging må ses i sammenheng med at kommunen i dag har store utgifter til leie av kontorer utenfor rådhuset. En slik vurdering er allerede gjort da det er pålegg fra arbeidstilsynet i fht manglende ventilasjon på rådhuset. Dette viser svært store kostnader. Det tas derfor ikke stilling til noen detaljer i kommunedelplanen og området inngår i sentrumsformål med krav om detaljregulering.

6.2 Legge til rette for et variert tilbud av boliger og tjenester

En av utfordringene innenfor planområdet er blant annet å få tilgang til attraktive boliger.

Temaplanen Leve hele livet og spørreundersøkelsen 55+ konkluderer med at mange eldre ønsker å bo i lettstelte, sentrumsnære leiligheter. I tillegg til aldersvennlige boliger, er det også registrert ønsker om studentboliger og boliger til forsvarsansatte. Kommunen har også en plikt til å ta boligsosiale hensyn.

Begrepet aldersvennlige boliger er i vinden. Men aldersvennlig betyr ikke bare for eldre, dette er minst like viktig for de med (små) barn.

6.2.1 Omsorgsboliger – trygg alderdom

I tillegg er det en bestilling fra kommunestyret om å fremme en sak om boformer som sikrer en trygg alderdom. Dette er tolket dithen at det skal utredes behov for, og finne areal for omsorgsboliger. Det poengteres at en omsorgsbolig ikke er en institusjon, men en bolig for de som har utfordringer med å klare seg selv, men som klarer en del daglige gjøremål. Viktige kriterier ved valg av lokasjon for omsorgsbolig er blant annet;

- Nærhet til butikk, kollektivtilbud o.l.
- Nærhet til andre offentlige eller private tjenestetilbud



- Gi lave driftsutgifter for kommunen, dvs plassering i nærheten av andre kommunale tjenestetilbud er viktig.

I fbm konsekvensutredningen til byplanen er det utredet et areal for dette i Bibliotekparken.

I tillegg er det vurdert et areal ved Prestøya Sykehjem, her er det i reguleringsplanen avsatt et stort areal for utvidelse. Arealet ved Prestøya Sykehjem svarer imidlertid ikke ut på nærhet til butikk, kollektivtilbud osv.

Bibliotekparken svarer imidlertid godt ut på alt det ovennevnte. Her er det nært til butikk, kollektivtilbud, kino, kafe`, o.l. samtidig som lokasjonen gir lave driftsutgifter for kommunen, siden det allerede finnes et slikt tilbud her.

Ulempen med Bibliotekparken er at det er et viktig grøntområde og en park i Kirkenes.

Imidlertid er det slik at disse grønne lungene i Kirkenes har fått mindre betydning de senere ti-årene. Dette pga samfunnsendringer. Når disse ble etablert måtte slike grønne lunger være i gangavstand fra boliger. Folk den gang hadde ikke tilgang til egen bil, kollektivtilbudet var begrenset og det var derfor ikke så enkelt å ta i bruk andre områder til fritidsaktiviteter, det var nærområdet som ble brukt.

Andre fritidsaktiviteter er i dag også så godt utbygd at disse grønne lungene ikke har samme betydning som tidligere. Samtidig har «alle» tilgang på egen bil og kombinert med et rimelig godt kollektivtilbud gjør dette at andre områder har blitt tatt i bruk til fritidsaktiviteter.

En mulighetsstudie viser imidlertid at det er meget gode muligheter for å ivareta parkfunksjonen ved en eventuell utbygging til omsorgsboliger – se illustrasjon. Mulighetsstudien viser også at parkeringsbehov er ivaretatt.

Konklusjoner i konsekvensutredningen viser dermed at en eventuell utbygging til omsorgsboliger her gir noe ulemper for parkfunksjonene, men at disse anses som akseptable.

Kombinert med de øvrige samfunnsfordelene som skrevet ovenfor betyr at KU samlet sett blir noe positiv.

6.2.2 Tilvisningsboliger.

Det er et ønske om ha arealer for utleieboliger hvor kommunen har tilvisningsavtale. Disse boligene må også være universelt utformet med livsløpsstandard, og dermed også tilpasset eldre.

Den ideelle tanken bak dette er at friske voksne/eldre skal selge sin enebolig og flytte inn i ei leilighet. De samme undersøkelsene som nevnt over viser at eldre ønsker å leie bolig, ikke å eie, og sentrumsnært.

De samme kriterier som for omsorgsboliger gjør seg derfor gjeldene;

- Nærhet til butikk, kollektivtilbud o.l.
- Nærhet til andre offentlige eller private tjenestetilbud

Ulike arealer innenfor byplanens avgrensning er vurdert og følgende tilrådning/strategi foreslås;



Store deler av arealene innenfor byplanen svarer ut på disse kriteriene. En strategi vil derfor være å ta høyde for dette i bestemmelsene til planen, for arealer som foreslås avsatt til kombinerte formål. En utfordring er at mange av dagens bygårder ikke svarer ut på punktet om aldersvennlig eller universelt utformet bolig. Det er derfor nærliggende å tenke seg at dette først og fremst vil dreie seg om nybygg pga kostnader. Det er ikke mulig å si noe om antall enheter, men det vil ved full utnyttning være et betydelig antall, antagelig flere 10-talls, kanskje opp mot hundretalls.

For disse arealene må det gjøres avtaler med aktuelle utbyggere, siden kommunen ikke er eier av arealene.

Det er videre konkludert med at et areal «Malmklangparken» er egnet til formålet. Dette svarer ut på kriteriene, og det er også tilsvarende boligtype på nabotomta. Kommunen eier arealet selv, og står derfor fritt til å velge entreprisform.

Ulempen er også her at det er grøntområde/ «park». Her er det imidlertid ingen tilrettelegging og den fremstår kun som en grønn plen. Området er i dag svært lite brukt. For øvrig gjør de samme betraktninger som i Bibliotekparken seg gjeldene.

Her er det også slik at det er andre parkarealer i umiddelbar nærhet; Paviljongparken, ballbingen i Gjert Liens gate, John Savios Plass/ torget. Dette gjør at ulempene ved å bygge ned deler av arealet blir mindre, og at konsekvensutredningen også her blir noe positiv mtp utbygging.

Antall enheter bestemmes av hvor stor del av arealet som bygges ned, men 60% utnyttelsesgrad anses reelt. (inkl parkeringsareal for 20 biler) Ved bygging i to etasjer vil det tilsvare om lag 1600 m². Hvis hver leilighet er 60 m², og det tas høyde for en del fellesarealer, blir det om lag 20 leiligheter.

Andre arealer innenfor byplan-avgrensningen er også vurdert, men disse svarer ikke positivt ut på kriteriene for plassering av tilvisningsboliger, men vil være egnet for «vanlige» boliger.



Bilde 16 Potensiell boligområder i byen, Kirkenes



6.3 Fortetting som tar hensyn til etterkrigsbebyggelsen (NB! Områdene)

En fortettingsstrategi i byen handler om å bygge tettere innenfor eksisterende bygrensener for å utnytte areal mer effektivt, ved bruk av metoder som infill-utbygging, ombygging av eksisterende bygg, samtidig som man balanserer behovet for vekst med å bevare kvalitet i uterom og arkitektur. Fortettingstrategien omtaler alle disse punktene.

6.4 Trafikale konsekvenser

Trafikale konsekvenser omfatter endringer i trafikkmønstre, økt ulykkesrisiko og fremkommelighetsproblemer som følge av nye tiltak, utbygginger eller adferd.

Utredning er gjort i ROS-analyse og KU. Siden det er stilt krav om ytterligere detaljregulering for en del områder i sentrumsdkjernen, blir dette tema ytterligere belyst da.

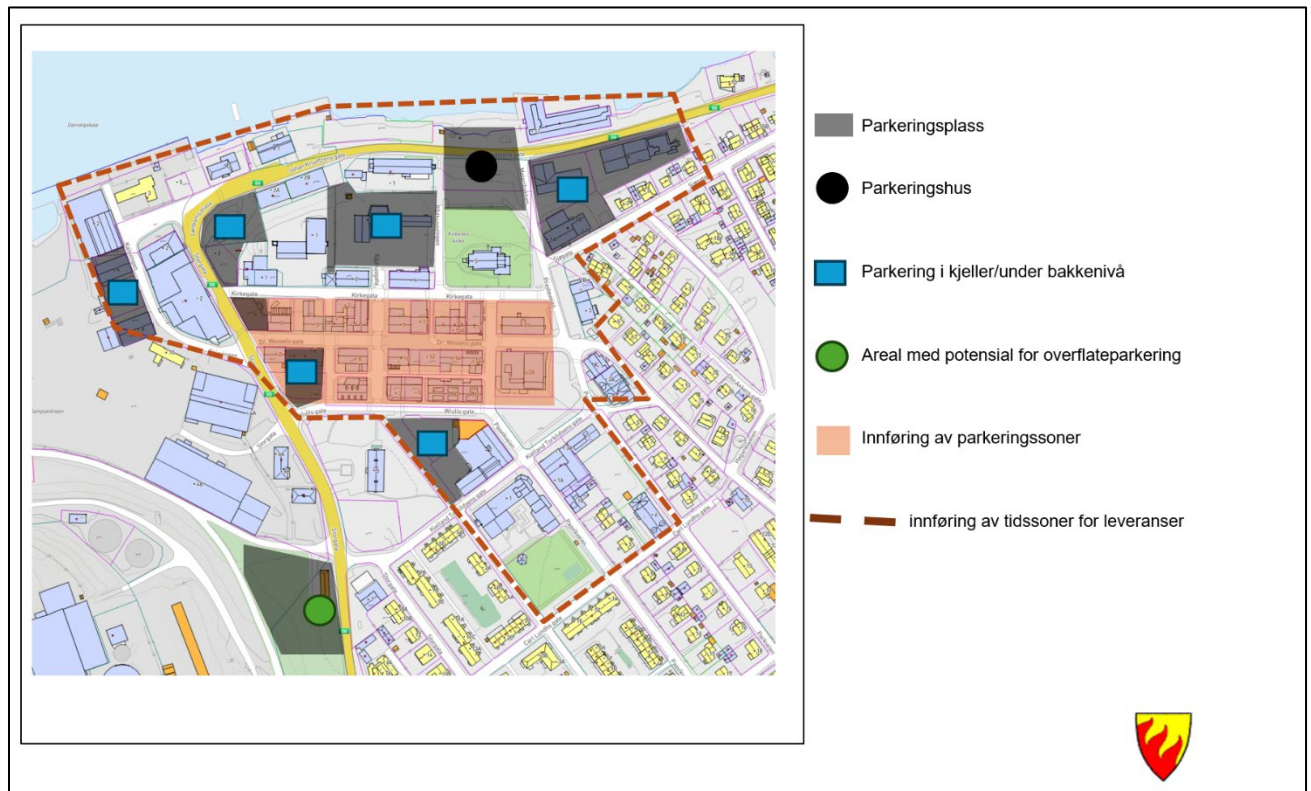
6.4.1 Ulike trafikkløsninger i byen

Det overordnede målet for transport- og parkeringsløsninger i Kirkenes sentrum er å forbedre trafikksituasjonen og løse parkeringsproblematikk. Det finnes egnede arealer for bygging av potensielle parkeringshus og parkeringsplass for overflateparkering. Samtidig er det laget en mulighetsstudie for et kollektivknutepunkt. Alt dette må løses i egne detaljreguleringer.





Bilde 17, kollektivknutepunkt område



Bilde 18, Potensielle parkering løsninger i sentrum, Kirkenes

Mulighet for å organisere konsentrerte parkeringsløsninger i Kirkenes. Steder egnet for bygging av parkeringshus eller parkeringskjellere:

Navn	Hovedforutsetning	Plassering
Kaisvingen Som løsning i et kombinert formål. Egen parkeringsplass her er ikke i vist i planarbeidet.	Beliggenhet i et tettbygd industriell område, visuelt lite attraktivt. Det anbefales å maksimere bruken av tomten ved å implementere en kombinert formål med parkeringsplasser inne i selve bygge, eller ved å bygge et parkeringshus. Området er lett	



	tilgjengelig, nær sentrum og institusjoner. Hovedmål: bedre utnyttelse av by arealer til nye investeringer. Sikre organisering av parkeringsplasser på tomten samtidig som arealbruken maksimeres (hovedmål i sentrumssonen) Forutsettingene og konsekvensanalyse vedlegget i eget dokument 4.2. ROS-analyse og konsekvensutredning.	
Lønboms plass Som løsning i et kombinert formål	Implementere en kombinert formål med parkeringsplasser inne i selve bygge, eller ved å bygge et parkeringshus. Området er lett tilgjengelig, nær sentrum og institusjoner. Hovedmål: bedre utnyttelse av by arealer til nye investeringer. Sikre organisering av parkeringsplasser på tomten samtidig som arealbruken maksimeres (hovedmål i sentrumssonen). Forutsettingene og konsekvensanalyse vedlegget i eget dokument 4.2. ROS-analyse og konsekvensutredning.	
Rådhus plass Ikke mulig med overflateparkering. Må løses under bakkenivå eller parkering(shus) på annen tomt.	Implementere en kombinert formål med parkeringsplasser inne i selve bygge, eller ved å bygge et parkeringshus. Området er lett tilgjengelig, nær sentrum og institusjoner. Hovedmål: bedre utnyttelse av by arealer til nye investeringer. Sikre organisering av parkeringsplasser på tomten samtidig som arealbruken maksimeres (hovedmål i sentrumssonen)	



	Forutsettingene og konsekvensanalyse vedlegget i eget dokument 4.2. ROS-analyse og konsekvensutredning.	
Parkeringshus I plankartet er disse vist som sentrumsformål.	Implementering av parkeringshus i flere etasjer med tak tilgjengelig for fotgjengere og utsiktspunkt. Utbyggingen skal ikke hindrer utsikten fra kirkenivå og fra havnivået mot kirken. Det er viktig med «grønne» tak med mulighet for ulike typer aktiviteter. Hovedmål: bedre utnyttelse av byarealer til parkeringsplasser samtidig som områdets arkitektoniske og historiske verdier bevares. Bevaring av panoramautsikten mellom kirkebygningen og havet. Forutsettingene og konsekvensanalyse ROS-analyse og konsekvensutredning.	
Meieribakken I plankartet er området vist som sentrumsformål.	Mulighet for å Implementere ulike formål med parkeringsplasser inne i selve bygget. Et hovedmål kan være bedre utnyttelse av byarealer til nye investeringer. Sikre organisering av parkeringsplasser på tomten samtidig som arealbruken maksimeres. Tilpasse bygningen til terrenget, med hensyn til/bevare dagens utsikt fra boligsiden av Sjøgata. Se også ROS-analyse og konsekvensutredning.	



Shell bensinstasjon I plankartet er området vist som sentrumsformål	Kombinere ulike formål med parkeringsplasser inne i selve bygget. Et hovedmål kan være bedre utnyttelse av byarealer. Sikre organisering av parkeringsplasser på tomten samtidig som arealbruken maksimeres (hovedmål i sentrumssonen). Se også ROS-analyse og konsekvensutredning.	
Kongens gate	Området er regulert i egen reguleringsplan som tar høyde for parkering under bakkenivå.	

Større parkeringsplasser på overflaten:

Storgata- flatt terreng med enkel toveis adkomst. Beliggende nær sentrum, 300 m gangavstand.

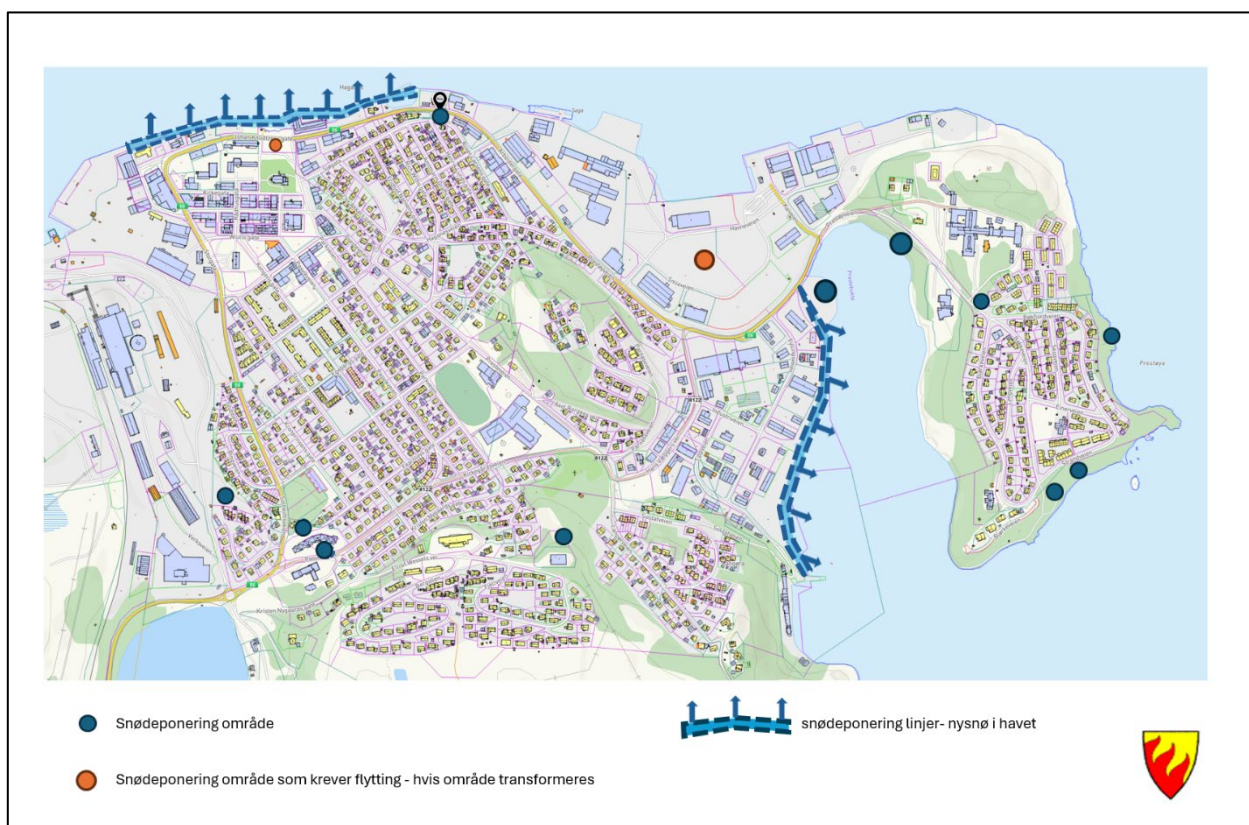
Hovedmål: utnyttelse av tomten til parkeringsløsning utenfor sentrum med kort avstand til de fleste av byens funksjoner.

Se også ROS-analyse og konsekvensutredning.



Bilde 19, Storgata parkering

Løsninger snødeponering, sykkelsti



Bilde 25, Snødeponering i Kirkenes

Løsninger for snødeponering i Kirkenes by er preget av behovet for håndtering av betydelige snømasser i et utfordrende arktisk klima, samtidig som man skal ivareta miljøkrav knyttet til



forurensning fra avrenning (grus, sand, slam, mikroplast). Sør-Varanger kommune har utfordringer med kapasitet og behov for permanente løsninger, med diskusjoner om midlertidige vs. permanente deponier.

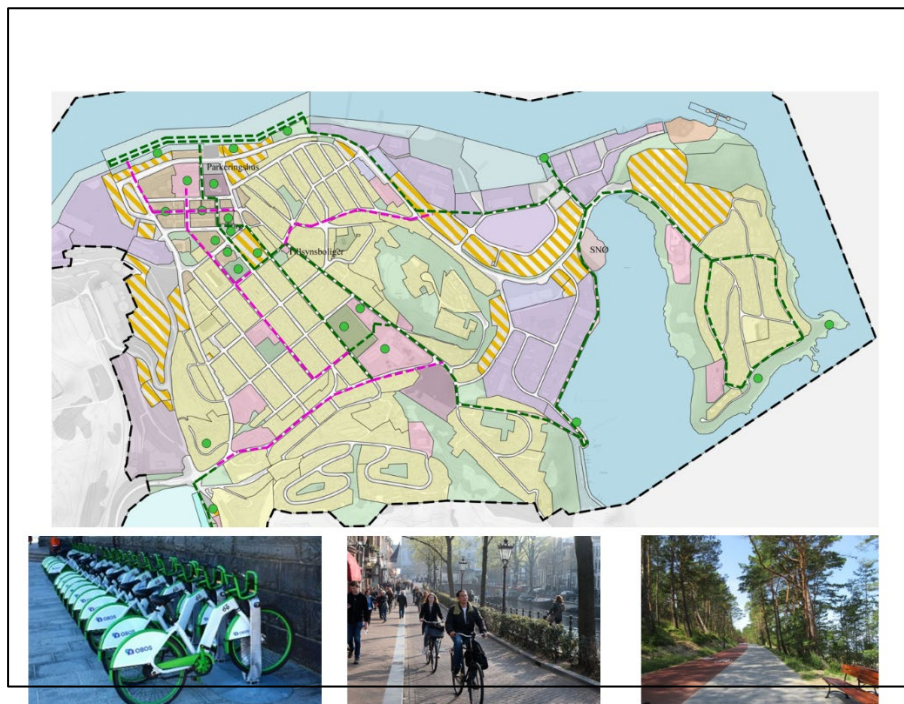
Sentrale infrastrukturelle løsninger og konsepter for snødeponering i Kirkenes:

- ❖ Etablering av faste snødeponier
- ❖ Tekniske krav til infrastruktur
- ❖ Utfordringer og løsningsbehov
- ❖ Relevant regelverk for infrastruktur

Sykelsti i Kirkenes

Hovedforutsetninger:

- Tilby trygge løsninger for syklister, opprette separate stier innenfor det eksisterende offentlige veinettet,
- Skape løsninger for sykkeltrafikk – et nettverk av sykkelstier koblet til den eksisterende ruten mellom Hesseng og Kirkenes,
- Trygge sykkelruter for barn – pendling til skole og sentrum,
- Mulig for turister å bruke sykler i hele byen,
- Implementering av et sykkelprogram i sentrum – forbindelser mellom institusjoner, pendling til jobb (et alternativ til biler), tilgang til promenaden og hele byen (Prestøya og den vestlige skråningen av Prestebukta)





Bilde 26, Sykkelsti i Kirkenes – bystrukturen og sjøfronten

6.5 Kommunale kapasiteter (vei, vann og avløp, overvann)

Vei, vann og avløpssystemet i byen har kapasitet til å håndtere større tetthet av bygninger og høyere befolkning. Det forventes større nedbørsmengder på kortere tid. Dette kombinert med harde overflater innenfor hele planområdet gjør at det må lages en overvannsanalyse.

6.6 Forbindelser og byrom - soft city konsept

Mål/ beskrivelse;

Mangfold av utviklingsformer – tette by former bør inkludere et bredt spekter av ulike typer bygninger (forskjellige bygningstyper, volumer, former og dimensjoner) i umiddelbar nærhet. Det er også verdt å vurdere de ulike eierskapsstatusene til disse bygningene og deres tiltenkte bruk.

Mangfold av uterom – tette by former bør inkludere en rekke uterom som ligger i umiddelbar nærhet. Dette vil muliggjøre separasjon av rom i mer private og offentlige soner og la folk velge hvordan de tilbringer tiden sin og med hvem. Et eksempel kan være å skille områder for barn og eldre.

Fleksibilitet – en tett og mangfoldig byform bør være fleksibel og lydhør for endringer. Rommene bør være multifunksjonelle, og tilgangen til bygninger bør være uhindret. Bygningen bør kunne utvides etter behov og ha en rekke bruksrom (loft, anneks, kjellere) som kan tilpasses på ulike måter.

Menneskelig skala – by formen bør være tett nok til at bygningene, gjennom sine dimensjoner og detaljer, gir komfort og velvære for beboerne. Bygningene bør være mindre og ha maksimalt seks etasjer. Rommene bør være mindre og mer «kondenserte», noe som gir rom for fotgjengere. Det er viktig at de umiddelbare omgivelsene engasjerer flere sanser gjennom en rekke teksturer, farger og mønstre.

Tilgjengelighet for fotgjengere – Tilgjengelighet er evnen til å bevege seg raskt med minimal anstrengelse. Dette gjelder selve bygningen (første etasje bør oppta en stor del av hele bygningen) så vel som offentlige rom. Brede fortau og å opprettholde deres kontinuitet er viktig.

Følelse av kontroll og tilhørighet – Byutvikling bør gi folk kontroll over rommet. Rom bør være tydelig delt inn i private og offentlige. Videre bør slike rom hjelpe til med orientering. Kvartalstrukturen må derfor opprettholdes.

Behagelig mikroklima – Bruk av arkitektur for å skape et behagelig mikroklima lar folk tilbringe mer tid utendørs. Noen uterom bør være skjermet eller inngjerdet.

Grøntområder er også viktig. Både for visuelle inntrykk, biologisk mangfold og for overvannshåndtering.

Prinsipiell teoretisk tenkning.



6.6.1 Utarbeide mobilitets- og byromsstrategi for utforming og plassering av byrom

Hovedmålet er å sikre et sammenhengende nettverk av attraktive, tilgjengelige og funksjonelle offentlige rom, som parker, torg og gater. Denne strategien fokuserer på nærhet (5-minutters by), fysisk kvalitet, blågrønne løsninger og god forbindelse for å forbedre livskvalitet, bærekraft og områdets attraktivitet.

6.6.2 Helårig bruk av byrom og friarealer (vinterbyrom/sommerbyrom)

Hovedmålet er å sikre helårig bruk av byrom og friarealer. Dette handler om å planlegge for «hverdagsbyrommet», som skal fungere like godt i regn og snø som i solskinn.

6.6.3 Strategier for helårsbruk

Effektive strategier fokuserer på å fjerne barrierer som vær og mørke, samt å skape fleksible møteplasser:

- Klimatisk komfort: Utforming av byrom som tar hensyn til lokalt klima, for eksempel ved å skape lune soner mot vind og maksimere soltilgang i vinterhalvåret.
- Belysning som verktøy: Strategisk bruk av belysning øker trygghetsfølelsen og forlenger brukstiden av parker og torg i mørketiden.
- Universell utforming: Byrom må være tilgjengelige for alle uansett funksjonsevne og værforhold. Dette innebærer blant annet trinnfri tilgang (maks stigning 1:20) og god drift/vedlikehold som snømåking.

- Fleksibel møblering: Bruk av aktivitetsskapende bymøbler som kan flyttes eller tilpasses ulike sesonger.

6.6.4 Tiltak for økt aktivitet

Kommunens ulike virkemidler for å sikre at offentlige arealer forblir levende året rundt:

- Legge til rette for arrangementer, idrett og kultur også utenfor sommersesongen.
- Grønnstruktur og forbindelser: Utvikle «grønne korridorer» som knytter boligområder til turterreng, tilrettelagt for både gange og ski.
- Vinterdrift: Prioritering av snømåking og strøing på sentrale gang- og sykkelforbindelser for å opprettholde fremkommelighet.



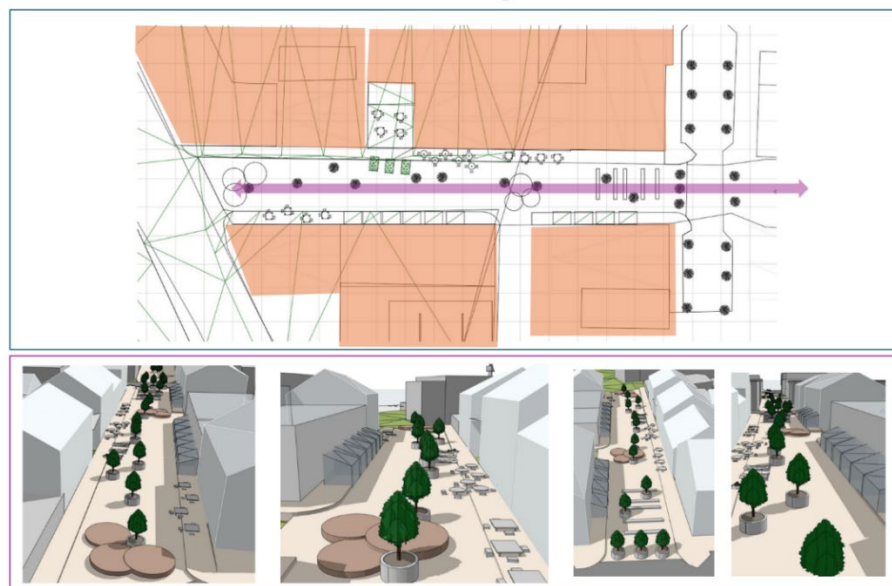
Bilde 20, Potensielle vinterbyromer i bystrukturen av Kirkenes

Byrom i sentrum strukturen - analyse



Bilde 21, Potensielle byromer i bystrukturen av Kirkenes

Dr Wessels gate



Bilde 22, Byrom i Dr Wessels gate

6.7 Universell utforming

Byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre byggverket eller del av byggverket etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse.



Hovdmål;

Mennesker, uavhengig av alder, funksjonsevne, eller bruk av hjelpemidler, skal kunne bruke byens rom, bygninger, transport og tjenester på en likestilt måte. Dette inkluderer tilgjengelighet for rullestolbrukere, svaksynte, hørselshemmede, og personer med kognitive utfordringer.

Krav om universell utforming (UU) i bystrukturen er nedfelt i Plan- og bygningsloven (PBL) og Byggeteknisk forskrift (TEK17), og pålegger universell utforming av byggverk for publikum, arbeidsbygninger, og tilhørende uteområder for allmennheten, slik at de kan brukes likestilt av flest mulig, uavhengig av funksjonsevne, med konkrete krav til bl.a. gangveier, parkeringsplasser og atkomst til offentlige rom, og også til kommunal planlegging for å sikre god tilgang til grøntområder og service.

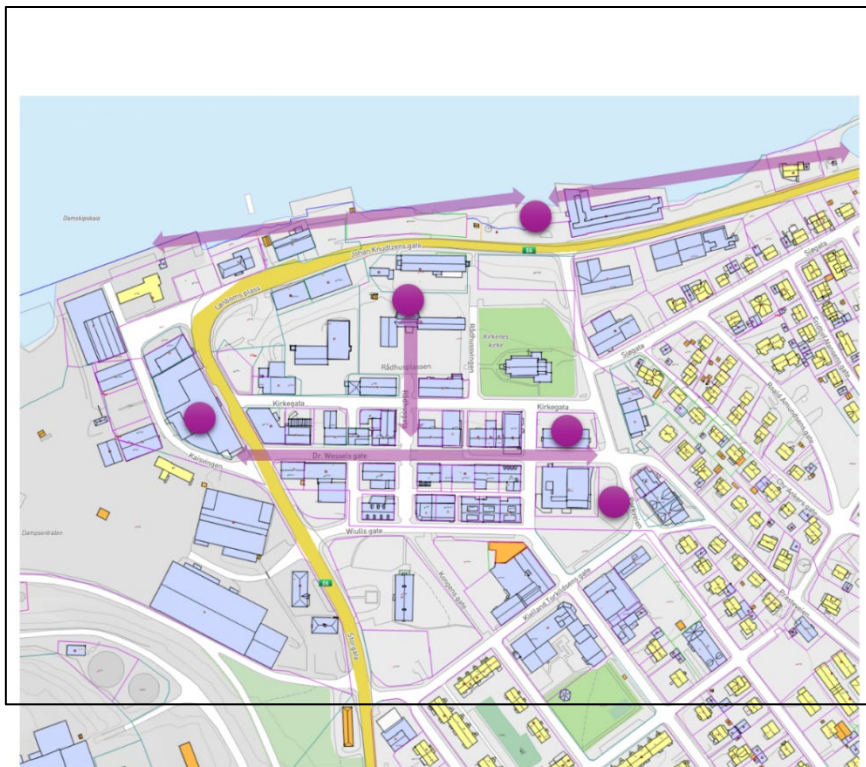
Krav i praksis for bystrukturen for UU

Publikumsbygg og arbeidsbygninger: Må være universelt utformet, med universelt utformet adkomst, parkeringsarealer og uteoppholdsarealer i tilknytning til bygget.

Uteområder for allmennheten: Torg, parker, gangveier og lekeplasser skal være tilgjengelige. Dette innebærer bl.a. sammenhengende gangveinett, tilstrekkelig bredde på fortau (minst 2m anbefales) og trygge sykkelveier.

Planlegging: Kommunal arealplanlegging skal sikre universell utforming, f.eks. ved å sikre tilgang til grøntområder, parker og turstier innen rimelig avstand fra boliger.

"Hoved løsningen": Fokuset er på at de primære løsningene (hovedadkomsten, hovedgangveien) skal være tilgjengelige for alle, uten behov for spesialtilpasninger for enkelte grupper.



Bilde 23. De viktigste gatene i Kirkenes sentrum som krever universell utforming. Tilgang til de viktigste tjenestene – legekontor, bus, nav, Rådhus, hotell, promenade.

6.8. Grønt- og friarealer



Bilde 24. Grønne områder i Kirkenes – analyse eksisterende og foreslåtte.

6.8.1 Krav til gode grøntområder i nærmiljøet:

Kort avstand fra boligen. Folk har dårlig tid. "Hverdagsparken" bør derfor ikke ligge lenger unna boligen enn 200 - 300 meter. Fravær av store barrierer mellom bolig og grøntområde. Det bør finnes et spekter av opplevelsesmuligheter i grønnstrukturen, fra det mest velpleide og kultiverte til rene naturområder. Variert innhold gir varierte opplevelser. Kirkenes har mange slike områder innenfor planavgrensningen.

Hoved forutsetningene i by strategien for grøntområder i Kirkenes by :

- **Bevare**, revitalisere eksisterende grøntområder. Områder med spesiell oppmerksomhet: Bibliotekparken, Brunostparken, Paviljongparken, Roald Amundsensgate, Sjøgata , Gjert Liens gate, grøntområder i kvartalsstrukturen, grønne korridorer i boligområder. Grønne belter lang veier - Rådhusgata, Dr. Wessels gate, Parkveien.
- **Innføre**, grøntbelter og nye grønne rekreasjonsområder. Nye implementeringsområder: Promenade lang sjøfronten, gangsti og sykkelsti i den vestlige delen av Prestebukta- langs vestsiden av bukta.

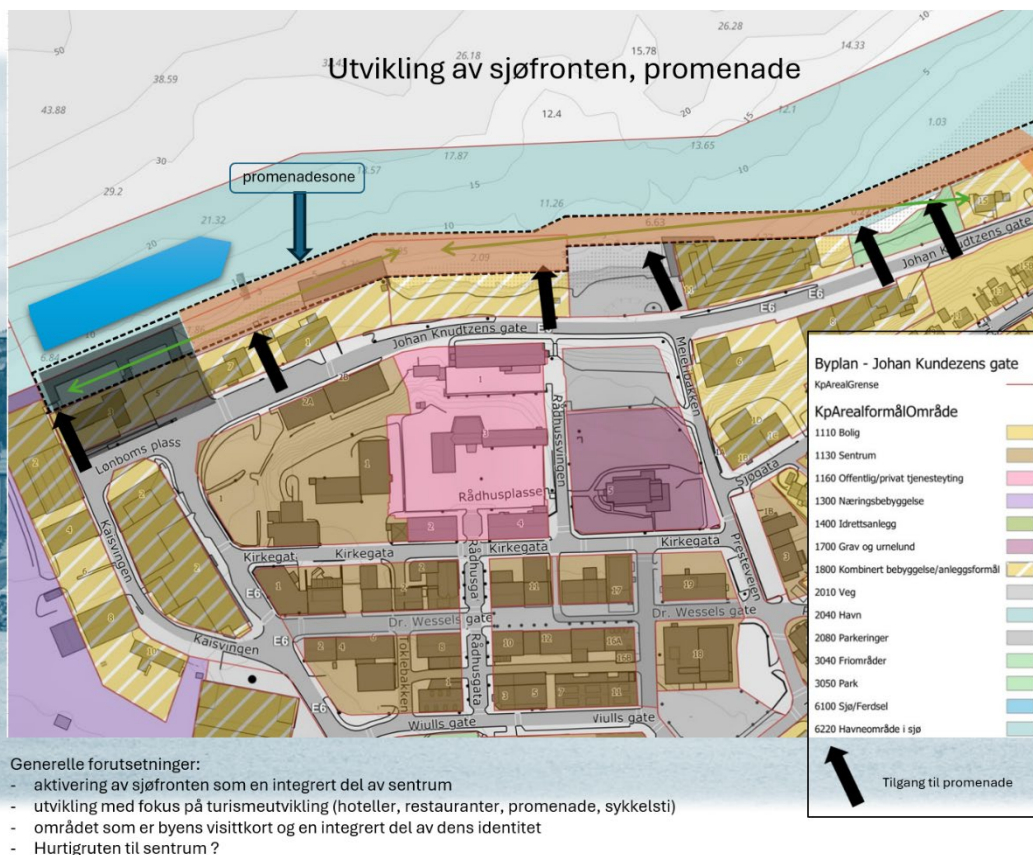


7. Kirkenes skal åpnes opp mot sjøen

Hovedmål er å skape en mer attraktiv by med økt tilgjengelighet til Bøkfjorden.

Dette kan innebære nye allment tilgjengelige områder, forbedret tilgang til sjøfronten og utvikling av samlingsplasser. Dette skal styrke byens identitet som en moderne havneby og samtidig tilby bedre rekreasjonsmuligheter. Samtidig ses et behov for å knytte bysentrum tettere til havneområdet.

Mulighetstudie;



Bilde 27, Mulighetstudie; Utvikling av sjøfronten, promenade, Kirkenes

Utredninger

- Økte havnivåer og ekstremvær. Dette er ivarettatt i bestemmelser og det er laget egne temakart.
- Forholdet til kystsoneplanen . Det har ikke vært behov for å utrede dette.
- Mulige konflikter mellom ønsket om boliger og kombinerte formål og havnas behov for sjønært areal.



Dette vil løses gjennom ytterligere detaljreguleringer. Det er ikke avdekket spesielle utfordringer på nåværende tidspunkt.

- Sjønære rekreasjonsområder og tilgjengelighet lang sjøen – og forbindelsen til øvrige byrom. Dette er innarbeidet i bestemmelser. Fremtidig strandpromenade er vist med linjesymbol. Ytterligere detaljreguleringer vil ivareta dette særskilt
- Visuelle konsekvenser sett fra sjøsiden.

Dette vil ivaretas i detaljreguleringer.

- Åpne for sentrumsformål i strandsonen (S1 t.o.m. Hinkefjæra) samtidig som allmennhetens tilgang til havet skal prioriteres.

Første del er ivaretatt i plankartet, allmennhetens tilgang er ivaretatt i bestemmelser.

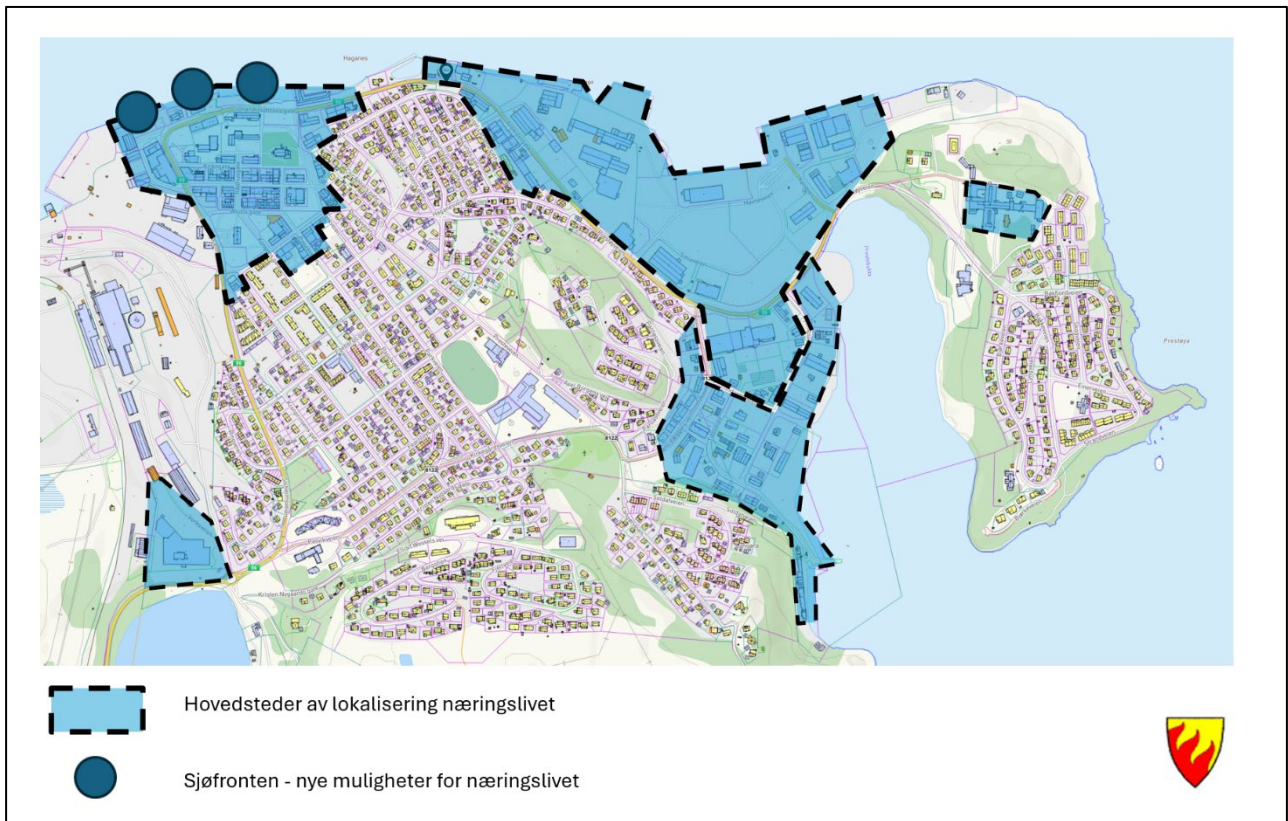
- kaianlegg for mindre fartøy i sentrum. Det er vist havnearealer i plankart med tilhørende bestemmelser.
- Strandpromenade i sentrum. Vist med linjesymbol i plankartet.
- Sammenhengende gang- og sykkelforbindelse mellom sentrum og Prestøya. Vist både med linjesymbol og medtatt i bestemmelser.

8. Næringsarealer

Målsettingen er å ha tilgjengelige arealer for ulike typer næringsvirksomhet.

Hovedmål;

- Avdekke Behovet for sentrumsnære og sjønære næringsarealer på kort og lang sikt
- Avdekke Eksisterende virksomheters behov og transformasjon
- Lage arealformål og bestemmelser som kan legge til rette for transformasjon over tid
- opprettholde nåværende områder – eksisterende næringsvirksomhet i bystrukturen
- konsentrere handel og forretningsvirksomheten i historisk sentrum
- utviklingsområde havn og sentrumformål - sjøfronten



Bilde 28, Næringsarealer i Kirkenes

Utredninger.

- Behovet for sentrumsnære og sjønære næringsarealer - på kort og lang sikt

Dette er innarbeidet i de ulike arealformål og bestemmelser. Det er mulig å etablere næringsvirksomhet innenfor sentrumsformål, kombinerte formål og næringsformål. Bestemmelsene er romslige og gir utbyggere utviklingsmuligheter.

- Forholdet mellom eksisterende virksomheters behov og ønsket om transformasjon

Gjennom medvirkningsmøter med næringslivet er behovene avdekket. Generelt fremkom at det må gis bestemmelser som gir rom for utvikling. Dette er innarbeidet.

- Arealformål og bestemmelser som kan legge til rette for transformasjon over tid

Dette er innarbeidet i de ulike arealformål og bestemmelser. Det er mulig å etablere næringsvirksomhet innenfor sentrumsformål, kombinerte formål og næringsformål. Bestemmelsene er romslige og gir utbyggere utviklingsmuligheter.

Andre viktige momenter i forhold til næringsarealer er;

- Havnenære næringsområder skal prioriteres til virksomhet som er avhengig av nærhet til kai



Dette er innarbeidet i de ulike arealformål og bestemmelser, særlig for NÆ 2,3, 5, 9 og 10. Det er, i forhold til planområdets størrelse også avsatt store arealer til havneformål med tilhørende kaier.

- På sikt skal belastende industri og næringsvirksomhet kanaliseres ut av planområdet slik at dagens industri- og næringsområder innafor planområdet over tid kan transformeres til nye og kombinerte formål.

Dette punktet løses i den kommende revisjonen av kommuneplanens arealdel.

9. Kommunale behov

Som følge av den demografiske utviklingen, er behovet for omsorgsboliger og andre tilrettelagte tilbud økende. Sentrumsnær plassering av slike tilbud bidrar til effektive helse- og omsorgstjenester gjennom nærhet til base, et variert aktivitetstilbud, økte muligheter for sosial deltagelse og bedre muligheter for å samarbeide med frivillig sektor.

Kommunen har allerede tatt initiativ for etablering av «Beredskapens hus», der tanken er å samlokalisere ulike beredskapstjenester på statlig og kommunalt nivå. En eventuell realisering vil kunne skje innafor planens tidshorizont. Fortetting kombinert med klimaendringer kan også gi økt nedbør og utfordringer med overvann, samtidig som det kan bli vanskeligere å finne sentrumsnære områder for snødeponi.

Utredningsbehov:

- Aktuelle områder i planområdet som kan være aktuell for plassering av omsorgsboliger og eventuelt andre helse- og omsorgstilbud
- Aktuelle områder i planområdet for eventuell plassering av et «Beredskapens hus»
- Behovet for, og plassering av, snødeponi i planområdet
- Behovet for føringer/bestemmelser for håndtering av overvann - det skal lages egen plan for håndtering av overvann

9.1 Områder for omsorgsboliger og andre helse- og omsorgstilbud - se ovenfor om punktet legges til rette for et variert tilbud av boliger og tjenester

9.2 Aktuelle områder i planområdet for et eventuelt Beredskapens Hus

Arbeidet med Beredskapens Hus er vedtatt avsluttet av kommunestyret. Formålsområde T11 der Teknisk verksted og brannstasjonen er i dag er uansett stort nok til å håndtere dette.



9.3 Behovet for, og plassering av, snødeponi i planområdet

Se ovenfor om punktet trafikale konsekvenser

9.4 Behovet for føringer/bestemmelser for handtering av overvann

Se ovenfor om punktet trafikale konsekvenser

10. Planvask og krav om detaljreguleringer

10.1. Planvask

Det er foretatt en betydelig «planvask». I dette ligger at alle reguleringsplaner, bebyggelsesplaner osv er gjennomgått. Flertallet av disse foreslås opphevet. Dette gjelder alle eldre planer i områder som er fullt utbygd og hvor det ikke forventes mer utbygging. Bestemmelser for arkitektonisk utforming, utnyttelsesgrad osv er innarbeidet i planforslaget. Dette gir en betydelig forenkling både for befolkningen og for fremtidig saksbehandling. Det er kommunedirektørens klare oppfatning at bestemmelsene er romslige og gir stort rom for utvikling, i tråd med utvalgets bestilling.

10.2. krav om detaljreguleringer.

Foruten sentrumskjernen trekkes frem følgende;

- Kirkenes Kirke, formålsområde T7. Menighetskontoret er allerede i gang med dette, og utvalget har hatt dette som sak tidligere og gitt sin tilslutning.
- Bibliotekshagen, formålsområde T4. Konsekvensutredningen viser at området kan bebygges med omsorgsboliger. Utvalget har hatt dette som tema i arbeidsmøte.
- Malmklangkvartalet, formålsområde KBA 7. Konsekvensutredningen viser at området kan bebygges med boliger og aller helst boliger med såkalt tilvisningsavtale. Utvalget har hatt dette som tema i arbeidsmøte.
- Deler av Storhaugen, formålsområde B1. Utvalget har hatt dette som tema i arbeidsmøte for et annet område på Storhaugen (sørsiden), og hvor konsekvensutredningen viste at pga de mange krigsminner i området kunne man ikke anbefale å gå videre med dette. Noe utvalget var enig i.
Bakgrunnen for å ta inn dette område er en henvendelse kommunens eiendomskontor har fått. Ved en ny gjennomgang viser det seg at dette andre området på nordøstsiden ikke har noen krigsminner og konsekvensutredningen viser at dette kan bebygges.
- Dr. Nedlersvei på Prestøya, formålsområde B3. Området er dårlig utnyttet og har stort fortettingspotensiale. Plankravet gjelder ikke for nye boliger og gjenoppbygging av bolig på samme sted etter for eksempel brann eller for uthus og garasje.
- Isbanen/ Hockeybanen, formålsområde B5. Bruk av området til boliger forutsetter at isbanen er lokalisert på annen tomt, hvilket er et krav i bestemmelsene. Utvalget har hatt dette som tema i arbeidsmøte tidligere.
- Formålsområde B6 - område øst for Ringveien og nord for Toppeneveien. Dette arealet er avsatt til formålet i egen reguleringsplan med krav om detaljregulering. Området er så langt ikke utbygd.
- Formålsområde B7, for et avgrenset område vest for Nothing Hill, hvor det er 3 boliger i dag. Plankravet omfatter ikke eksisterende bebyggelse.



- Formålsområde KBA 9 og 10. Dette forutsetter utfylling i sjø. På dette plannivået har man ikke klart å utrede geoteknikk godt nok og det må derfor stilles ytterligere plankrav. Utvalget har hatt dette som tema tidligere.
- Havneformål H2, som ligger mellom Hurtigrutekaia og dypvannskaia. En forstudie Kirkenes Havn har fått laget viser at området kan utvikles til formålet. Det er utfordrende geoteknikk, hvilket igjen betyr at det må stilles ytterligere plankrav. Enkelte typer mindre tiltak er unntatt plankravet.

11. Samiske interesser

Det vurderes at samiske interesser og/ eller samfunnsliv ikke berøres særskilt av planarbeidet, jfr Konsekvensutredningen. Det har sammenheng med at hele planområdet i dag er bebyggt, det er ingen LNFR-områder innenfor planområdet og det planlegges heller ikke for å flytte virksomheter ut av bykjernen og i LNFR-områder.

Det kan heller ikke ses at samisk samfunnsliv berøres på noen annen måte enn samfunnslivet ellers. Konsultasjon blir uansett tilbudt som en del av medvirkningsprosessen i fbm offentlig ettersyn.

12. ROS-analyse og konsekvensutredning

Se egne dokumenter.

Etter Plan- og bygningslovens regler skal alle planer ha en egen risiko og sårbarhetsanalyse og visse planer også konsekvensutredning.

Hva gjelder KU fremgår det av veiledning at der det er bebygde områder, gjelder på visse vilkår ikke utredningskravet der.

Det er uansett laget konsekvensutredning og risiko og sårbarhetsanalyse som omfatter hele planområdet.

12.1 Konsekvenser av de samlede endringene

Den samlede vurderingen av konsekvenser er gjort på grunnlag av plankart og bestemmelsene.

I sum er det vurdert at planens fokus på ombruk og fortetting følger opp kommunestyrets bestilling og støtter opp om en samordnet areal og transportplanlegging som igjen bidrar til å følge opp nasjonale klimamål.

Endringene i bestemmelsene bidrar til å gi rom for utvikling for eksisterende bedrifter, men også en styrking av historisk sentrum. Sosial boligbygging er et viktig plangrep. Myke trafikanter og grønn mobilitet er også ivaretatt.

13. Planens samlede virkninger.

Byggeområdene innenfor planavgrensningen ligger fast, slik de har gjort fra lang tid tilbake, og det er ikke lagt opp til nye byspredning.



Dette følger opp statlige og regionale føringer og er i tråd med kommunestyrets bestilling, samtidig som det støtter opp om nasjonale klimamål gjennom en stedsutvikling som gir mindre transportbehov og tilrettelegger for grønn mobilitet.

Utviklingen innenfor planområder skjer derfor ved gjenbruk, ombruk og fortetting. Mange arealer innenfor planområdet er veldig dårlig utnyttet. Det er et ønske om å at mesteparten av veksten skal skje i, eller rett i nærheten av historisk sentrum. Detaljer må fremkomme i senere detaljreguleringer.

Det er gjort en betydelig planvask og mange eldre reguleringsplaner oppheves. Dette sammen med tydelige bestemmelser vil gjøre fremtidig saksbehandling lettere.

Det er også gjort endringer i parkeringsbestemmelsene for historisk sentrum for å gjøre det lettere å investere her.

Det er også lagt til rette for en betydelig stimulering av boligutvikling. Både den boligsosiale delen og den mer entreprenørbaserte, hvilket er i tråd med kommunens boligpolitiske plan om en variert boligmasse tilpassert ulike livsfaser og utsette behov for kommunale tjenester.

14. Avslutning

Det er sammenheng mellom de ulike utredningene som er gjort og plankart og bestemmelser. Det poengteres at dette er en overordnet plan og at det er stilt krav til ytterligere detaljreguleringer for en del formålsområder.

Planforslaget svarer ut bestillingene som er gjort av kommunestyret og styringsgruppa og også på nasjonale mål og forventninger.