



Kirkenes Næringsforening
Kielland Torkildsensgate 1,
9900 Kirkenes
magnus@kirkenesnf.no

23.09.2021

Innspill til fortetningsstrategi for Kirkenes sentrum

Kirkenes Næringsforening viser til fortetningsstrategi til byplan Kirkenes. Det vises også til innspillsmøte i Kirkenes Næringsforening 26. august.

Sør-Varanger kommune mangler et tydelig urbant miljø, og Kirkenes sentrum har mulighet for å bli en faktor i å skape bolyst og urbane tilbud. Den overordnede holdningen til Kirkenes Næringsforening er at forslag fra Asplan Viak er et godt kompromiss mellom ubebygde områder og ytterligere fortetting i allerede bebygde område. Utgangspunktet for det videre reguleringssarbeidet og den politiske debatten er derfor god.

For å skape en god kveldsøkonomi (besøk til restauranter, uteliv etc.) og derav urbane tilbud må flere bo i sentrum. Det legges derfor til grunn at man tillater mer utbygging av leiligheter i høyere bygninger.

Kirkenes Næringsforening er enig i at man skal ta hensyn til sol i offentlige rom når man tar stilling til økt byggehøyde, og at man derav ikke bygger i høyden på sørsiden, bare på nordside av gågata.

Kirkenes Næringsforening mener at utgangspunktet for fortetting og byplanen for Kirkenes er at man skal kunne utnytte nye og eksisterende tomter mer (større utnyttelsesgrad i grunnflaten) og at man skal kunne bygge høyere med flere etasjer.

Det anbefales i det videre arbeidet med Kirkenes Byplan at man er mest mulig kreativ og tør å være grensesprengende. Erfaringene fra attraktivitetssprosjekter i andre kommuner er at der man har vært mest mulig kreativ og alternativ-tenkende har man fått best resultater.

Den ønskede utviklingen av sentrum er derimot avhengig av gode rammevilkår. Det må være økonomisk interessant for utbyggere å investere i eiendom og bygg i sentrum. Næringsforeningen mener derfor følgende punkter er viktig for å få den ønskede utviklingen av sentrum:

1. Parkering i sentrum må reguleres, kostnadene ved frikjøp må ned

Dagens regulering er som er i henhold til kommuneplanens arealdel, med tilhørende vedlegg 2 og gebyrregulativ av 2021 (revidert utgave) må endres. En fortetting og større utnyttelsesgrad av eksisterende tomter vil føre til at overflateparkering vil forsvinne. Det vil være økonomisk utfordrende å skulle erstatte disse parkeringsplassene med frikjøpsreglene



som gjelder i dag. Satsene på frikjøp må ned, og krav til antall parkeringsplasser må reduseres.

Det må etableres et parkeringsregime for sentrum som sørger for at eventuelle investeringer i parkeringsplasser har en finansieringsmulighet. Dette betyr betalt parkering i sentrum og et regime som ivaretar handelsstandens interesser.

Det bør igangsettes et offentlig-privat samarbeid om parkeringshall/plass/bygning som skal ivareta parkeringsbehovet for Kirkenes sentrum ved ønsket vekst. Ved et eventuelt parkeringsregime vil aktører også kunne investere i parkeringsplasser.

Målet med en slik løsning er at kostnadene ved å erstatte eller skape nye parkeringsplasser i sentrum skal være så lave som mulig for å tiltrekke investeringer.

Krav om parkering i kjeller/under bakken må unngås for å skape økonomiske insentiver for investeringer i sentrum. Dette er et for dyr endende tiltak i byggeprosjekter.

2. Balanse mellom kombinerte formål

Kirkenes Næringsforening mener det er viktig at man balanserer de kombinerte bygningsformålene på en god måte. Dette må også sees i sammenheng med tillatte byggehøyde i byplanen for Kirkenes. En god kveldsøkonomi er avhengig av at folk faktisk bor i sentrum. Det er derfor viktig at balansen mellom eksempelvis forretning, kontor og boliger er god. Det burde heller ikke være problematisk at det er boliger kombinert med hotell. I reguleringsplanen for Kirkenes sentrum av 1996 (revidert april og juni 1997) er de kombinerte formålene avgrenset, med dette menes at man ikke har lagt til rette for eksempelvis boligbebyggelse sammen med hotellformål. Slike reguleringer anbefales det at man ser bort fra.

Det anbefales heller at alle bygninger innenfor sentrum (sentrum som geografisk område i forslag til fortettingsstrategi) har et så fleksibelt formål som mulig for å gi utbyggere større frihet. Dette må sees i sammenheng med ønsket om mer boliger/leiligheter i sentrum. Kirkenes Næringsforening ser at dette er en vanskelig regulering å sette, men anbefaler at man heller setter krav om boligformål i fortettingsområdet enn andre krav til formål. En mulighet er å tillate ytterligere byggehøyde mot at en andel av boligmassen avsettes til boligformål. Kirkenes Næringsforening anbefaler dette for å skape en kveldsøkonomi.

Kirkenes Næringsforening mener det burde være næringer som skaper aktivitet i første etasje innenfor fortettingsstrategiens område. Det vil være uheldig hvis det er kontorfasiliteter i første etasje grunnet at dette ikke skaper synergier med andre formål. Eksempelvis servering, forretninger etc. Her igjen må reguleringene ikke være så rigide at man ikke kan ha kontorfasiliteter i "bakrommet" til serveringsområdet, eller ha for strenge reguleringer for kontorfasiliteter på bakkeplan at det fører til at prosjekter ikke gjennomføres. Et eksempel på dette er bankvirksomhet som har kundemottak og kontorfasiliteter på samme plan.

3. Bygge bredere og høyere



Jo større utnyttelse av tomten, og jo høyere man får bygge, jo mer får man igjen for pengene som er investert. Kirkenes Næringsforening mener at grunnlaget for en vellykket Byplan er at rammevilkårene for utbyggere er så gode som mulig.

Eiendomsmarkedet i Sør-Varanger kommune kan ikke sammenlignes med andre byer. Og eventuelt kapitalsterke aktører som vurderer investeringer vil få mer igjen for investeringen sin i større byer som opplever befolkningstøkningsen enn en kommune som opplever befolkningsnedgang, i beste fall befolkningstagnasjon. Det er derfor viktig at byggeprosjekter i Byplanen for Kirkenes tiltrekker seg investeringer og gjør det lettere for lokale aktører og innhente eventuelle eksterne samarbeidspartnere i sine prosjekter. Det må være lett å investere i Kirkenes sentrum.

Det anbefales derfor at det legges til grunn en holdning om høy utnyttelsesgrad, og at det tillattes å bygge mer i høyden enn tidligere reguleringssplaner.

4. Få planen vedtatt

Kirkenes Næringsforening mener det er særlig viktig at planen blir raskt vedtatt. Jo raskere man får vedtatt en plan jo raskere vil næringslivets rammevilkår forbedres.

Næringsforeningen vil være en konstruktiv sparringspartner med Sør-Varanger kommune og forstår at de avveiningene som rådmannen og til slutt kommunestyret må ta er vanskelig. Det oppfordres derimot til at man ikke havner i en situasjon hvor man må utrede detaljer og påstander i det uendelige. Kirkenes Næringsforening er i hovedsak positiv til forslaget som ligger i fortettingsstrategien og har påpekt noen punkter som vi mener er et grunnlag for å skape et attraktivt sentrum. Uten at næringslivets interesser blir ivaretatt i høy grad for sentrumsutviklingen vil det ikke bli noen utvikling.

På vegne av styret i Kirkenes Næringsforening

Magnus Mæland

Daglig leder

Kirkenes Næringsforening