

# **Detaljregulering av Korbineset turistresort. Planinitiativ.**

## **Planen omfatter en stor del av område ved korbineset i Neiden, Sør-Varanger kommune.**

Dato: 26.03.2026

Tiltakshaver Njávđánjohka Drift AS ønsker en forhåndsvurdering av planlagt detaljregulering av område på Korbineset i Neiden. Dette er planinitiativet for forhåndsvurdering er utformet etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningssloven, § 1.

### **a) Formålet med planen.**

Njávđánjohka Drift AS har fått opsjon på ønsket område fra FeFo til utvikling av området for turistvirksomhet. Tiltakshaver eier to eiendommer som skal omfattes av planlagt tiltak. Området har i dag ingen offentlig infrastruktur for vann- og avløp. Det er i dag en bolig og flere fritidsboliger i planlagt område.

Tiltaket vil i første omgang gi ca. 15 helårs- og 20 sesong-arbeidsplasser i området/Neiden. Ved full utbygging vil dette generere ca. 40 helårs- og 60 sesong-arbeidsplasser. På lengre sikt er planen å sysselsette mer enn 100 personer.

### **b) Planområdet og virkninger utenfor planområdet.**

En stor del av planområdet er en del eiendom 7/8 samt eiendom 7/104 og 7/1/15 eies av Finnmarkseiendommen. Dette er i dag et LNFR-område. For en del av planlagt området er det en eksisterende reguleringsplan for Korbineset. Denne planen er også regulert til utleiehytter.

Planlagt størrelse på området er på ca. 164 daa. Området ligger på Korbineset i Neiden og grenser til Neidenelva.

Nærmeste veg er kommunal veg Korbineset-vegen inn i planområdet. E6 ligger noen hundre meter sør for området. Det er ca 45 kmm til Kirkenes og E105 mot Storskog. Det er kommunal snøskuterløype på Neidenelven ved planområdet.

Av virkninger utenfor planområdet kan det nevnes større trafikk på kommunal veg, og påvirkning på friluftsområde/LNFR-området som går langs Neidenelven.

### **c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.**

Planlagt tiltak ligger både i LNFR-formål i kommuneplanen og innenfor eksisterende reguleringsplan. Det er private veier, fritidsboliger og en bolig i planlagt område.

Vi ønsker å få lagt til rette for at man kan bruke denne området til næringsformål, type turistvirksomhet. Det er planlagt bygging av maksimalt 180 utleiehytter. De fleste hyttene vil ha en 'nordlys'profil. Dette er forholdsvis små hytter fra ca 20 m<sup>2</sup> og opp til ca 70 m<sup>2</sup>. Man ønsker å bygge en restaurant for bevertning av egne kunder. I tillegg må det bygges lager og service-fasiliteter for utstyr til diverse aktiviteter. Det er planlagt å ha en hundegård som brukes på vinteren til hundekjøring for turister. Plassering av ny bebyggelse og anlegg er avhengig av påvirkning på området og det visuelle sett på avstand. Hundegård vil trekkes så langt bort fra eksisterende bebyggelse som mulig.

Bygging og aktiviteter skal plasseres slik at hovedtyngden er trukket bort fra elven. I tillegg skal eksisterende fritidsboliger få noe 'bufferområder' rundt seg hvor det ikke bygges og

naturen beholdes. Dette turistområdet vil kunne vises noe fra høyereliggende områder i Neiden, men man ønsker å ha en 'Resort' som tar hensyn til naturen og er lite prangende. Tiltakshaver ønsker å ha aktiviteter som omfatter naturen i og rundt Neiden. Slik som foturer, skiturer, hundesledeturer og ev. snøskuterturer. Man ønsker å ha samarbeid med f.eks Neiden museum og Neiden Fiskefelleskap for guiding, framvisning og ev. tilrettelagte kulturstier.

Man ønsker å knytte nye tiltak til offentlig vann-nett. Det vil være behov for egne løsninger for avløpsanlegg til tiltak.

#### **d) Utbyggingsvolum og byggehøyder.**

Innenfor planområdet vil det ved full utbygging være maks. 180 utleiehytter, restaurantbygg, lager og garderobeanlegg, kontorbygg og resepsjonsbygg. Dette knyttes sammen med interne vegger og turstier. De fleste utleiehyttene vil være forholdsvis små og med lav høyde. Det er kun restaurant som det ønskes en større høyde på, opp til 8 m mønehøyde.

#### **e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.**

Det er tiltakshavers intensjon at planen skal stille krav til at utforming og plassering av bebyggelse skal ha funksjonell og miljømessig kvalitet. Bebyggelsen og dets plassering skal tilpasses landskap og naturen rundt. Bygningsmassen skal være kompakt og det skal være funksjonelle uteområder hvor man ønsker å ta vare på stedegen natur. Materialbruk og levetid for disse skal være gjennomtenkt. Fargebruken skal være nøytral og tilpasses området. Det vil være noe signalfarger, men bygningene skal 'gli inn i området'. Det skal også vurderes å ha et bredere perspektiv for energigjenvinning, energiproduksjon og 'smarte bygninger'.

#### **f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.**

Tiltaket med nye bygninger, vegger og oppstillingsplasser skal utformes slik at området visuelt føyer seg pent inn i området. Byggeområder trekkes bort fra elvekant og buffersone mot elven skal være naturbarrierer. Bygninger og området er i et lavtliggende området ved elven. Dermed så vil tiltaket ikke være noe særlig visuelt synlig før man kommer inn i selve turistvirksomheten. Men det vil kunne sees fra høyereliggende områder rundt. Skog og natur rundt tiltaket skal beholdes i størst mulig grad slik at det blir lite 'åpne' områder. Eksisterende bebyggelse vil ha samme tilgang til elven og tilgang til vegger for transport samt tilgang til f.eks snøskuterløype.

#### **g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.**

Dette området er i dag avsatt til generelt LNFR-formål og til Fritids- og turistformål i kommuneplanen.

Planområdet grenser også mot: – sone for båndlegging etter lov om kulturminner – bruk og vern av sjø og vassdrag – hensynsone Flomfare.

Området vil også omfatte eksisterende reguleringsplan for Korbineset Fiskecamp, planID 2010004.

## **h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.**

Planinitiativet vil berøre bruken av friluftsområdet rundt. Planen vil også berøre fritidsfiske i Neidenelven og aktiviteten til Neidenelvens Fiskefelleskap som forvalter ressursene i elven. Planen vil også grense til reguleringsplan for 'Skoltebyen', med båndleggingssone for kulturminner.

## **i) Ivaretagelse av samfunnssikkerhet.**

Det vil bli utarbeidet ROS-analyse der viktige risiko- og sårbarhetslementer vil bli analysert og eventuelt videre redegjort for. Særskilte hensyn som f.eks fare for jordskred vil bli redegjort for. Området grenser til Neidenelven og det må vurderes for flomfare. Området er forholdsvis flatt/slakt og det er ingen større fjelltopper rundt området. Det må vurderes behov for grunnundersøkelse og biologisk mangfold.

## **j) Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.**

Følgende offentlige organer må varsles:

- Sør-Varanger kommune med diverse etater og råd
- Finnmark Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Finnmark
- Sametinget
- Øst-Samisk museum
- NVE
- Skogbrukssjefen

Andre interesserte:

- Naboer
- Finnmarkseiendommen

## **k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.**

Det er flere eierinteresser som er involvert. Finnmarkseiendommen eier deler av planområdet og omkringliggende område. Tiltakshaver har søkt om opsjon på nødvendig område til Finnmarkseiendommen. Det er flere eiere av hytter og eiendommer/naboer i og rundt planområdet. Det avholdes dialogmøter mellom naboer/eiere og ev. samarbeid for planen. Det skal avholdes nødvendige møter med kommunen og ev. andre parter underveis i planprosessen.

## **l) Konsekvensutredning.**

Planinitiativet er vurdert i forskrift for konsekvensutredning, og vi finner at det være krav om konsekvensutredning etter §8, Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. a) tiltak etter vedlegg II, pkt 12 Turisme og fritid, c) Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.

Vennlig hilsen

Forslagstiller: **Njávðánjohka Drift AS**

Plankonsulent: **Fiskebeck Prosjekt AS**

Vedlegg.

1. Planskisse for Korbineset Resort
2. Kart over området
3. Prosjektbeskrivelse av planlagte tiltak