



SØR-VARANGER KOMMUNE
Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG
Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Bernt Kvamme	Dato: 03.09.2026
ArkivsakID: 25/8655	
Saksordfører: Kurt Pasvikbamsen Wikan	

Behandling i utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan, næring og samferdsel	55/2026	15.09.2026

Reguleringsplan Korbineset Fiskecamp - forslag til endring av reguleringsplan

INNSTILLINGER FRA RÅD OG UTVALG:

15.09.2026 Utvalg for plan, næring og samferdsel

Saksordfører: Kurt Pasvikbamsen Wikan

Forslag: Endringsforslag foreslått av Jo-Andre Jørstad:

Trekk tilbake bebyggelse bak stiplet linje i kart.

Jo Andre Jørstad (SV) fremmet et skriftlig tilleggsforslag. Forslaget ble satt under votering ved håndsopprekning.

Votering nr 1 . Endringsforslag

For: 3 stemmer - Frp 2, SV 1

Mot: 4 stemmer - H 1, AP 2, SP 1

Tilleggsforslaget falt med 3 mot 4 stemmer.

Votering nr 2 - Opprinnelig forslag/kommunedirektørens innstilling
Enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan, næring og samferdsel sitt vedtak i sak 55/2026:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd vedtar Utvalg for plan, næring og samferdsel endring av reguleringsplan for Korbineset Fiskecamp.

Endringene fremgår av følgende dokumenter;

- plankart datert: 16.03.26
- planbestemmelser datert: 28.08.26
- planbeskrivelse datert: 28.08.26
- ROS-analyse datert 28.08.26

Begrunnelse

Den omsøkte endringen vil bidra til realisering og utbygging av Korbineset Fiskecamp slik det var tenkt ved vedtakelsen av reguleringsplanen i 2015. Endringen er del av et større reiselivsprosjekt og vil bidra til arbeidsplasser.

Kommunedirektøren vurderer at prosesskravene for å gjennomføre endringen etter forenklet prosess i plan- og bygningsloven § 12-14 er oppfylt. De foreslåtte endringene vil ikke være til hinder for gjennomføringen av reguleringsplanen og går ikke utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan.

Utredningen viser også at naturmangfold, naturfare og sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark er ivarettatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd vedtar Utvalg for plan, næring og samferdsel endring av reguleringsplan for Korbineset Fiskecamp.

Endringene fremgår av følgende dokumenter;

- plankart datert: 16.03.26
- planbestemmelser datert: 28.08.26
- planbeskrivelse datert: 28.08.26
- ROS-analyse datert 28.08.26

Begrunnelse

Den omsøkte endringen vil bidra til realisering og utbygging av Korbineset Fiskecamp slik det var tenkt ved vedtakelsen av reguleringsplanen i 2015. Endringen er del av et større reiselivsprosjekt og vil bidra til arbeidsplasser.

Kommunedirektøren vurderer at prosesskravene for å gjennomføre endringen etter forenklet prosess i plan- og bygningsloven § 12-14 er oppfylt. De foreslåtte endringene vil ikke være til hinder for gjennomføringen av reguleringsplanen og går ikke utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan.

Utredningen viser også at naturmangfold, naturfare og sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark er ivarettatt.

Kort sammendrag av innholdet (ingress):

Neiden Fjellstue mfl. har via plankonsulent Fiskebeck Prosjekt søkt om endring av reguleringsplan Korbineset Fiskecamp, vedtatt 25.02.2015. Det søkes om endring etter forenklet prosess, jfr Plan og bygningslovens §12-14, 2.ledd. (Ofte kalt mindre endring av reguleringsplan.)

Det foreslås endringer i bestemmelsene og i plankartet, hvor et av byggeformålene bytter plass.

Formålet med reguleringsendringen er å endre plankartet slik at område for utleiehytter og område for fritids/turistformål (restaurant/servicebygg) bytter plass. Bestemmelsene er oppdaterte og klargjørende for hva som kan bygges innenfor hvert enkelt byggeområde.

Den omsøkte endringen er del av et større reiselivsprosjekt.

Endringen er opprinnelig omsøkt 19.12.25. Denne ble senere trukket og fremmet ny søknad 22.04.26 og sendt på høring 15.06.26.

Saksfremlegget viser at vilkårene for å gjennomføre endringene etter forenklet prosess er oppfylt.

Vurdering før saksutredning:

Sør-Varanger kommunes saksutredninger bygger på utrednings- og informasjonsplikten i kommunelovens § 4 (... skal aktivt informere om egen virksomhet), i forvaltningslovens § 17 (... skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes) og ellers de særlover som måtte gjelde den enkelte sak.

Kommuneplanens samfunnsdel (2014-2026) sier:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Det skal også gjøres vurderinger i forhold til ulike satsingsområder i kommuneplanen, samt en del andre viktige områder. Nedenfor er en oppstilling av vurderinger som skal gjøres:

Område	Sett kryss for de områder som er vurdert og redegjør nedenfor)
Næringsutvikling	x

Infrastruktur	
Kompetansebygging	
Folkehelse	
Barn og ungdom	
Universell utforming	
Eldre	
Samiske forhold	x
Klima og miljø	x
Økonomi	
Finansiering	

Temaene utredes i saksutredningen.

Forslag til alternativ løsning, dersom dette er vurdert:

Utvalg for plan, næring og samferdsel avslår søknad om endring av reguleringsplan for Korbineset Fiskecamp.

Begrunnelse; utvalget skriver selv begrunnelse

SAKSOPPLYSNINGER

Reguleringsplan for Korbineset Fiskecamp med formål utleiehytter, reiseliv, restaurant, etc. ble vedtatt i 2015. Det er så langt ikke foretatt noen utbygging eller realisering. Det antas at det skyldes mangel på kapital og investorer. Det har med ujevne mellomrom vært tatt opp med tiltakshaver muligheten for realisering av planen etter at denne ble vedtatt.

Kommunedirektøren er kjent med at prosjektet har fått midler blant annet fra Innovasjon Norge.

Formålet med reguleringsendringen er å endre plankartet slik at et område for utleiehytter og et område for fritids/turistformål bytter plass. Bestemmelsene er oppdaterte og klargjørende for hva som kan bygges innenfor hvert enkelt byggeområde.

Den omsøkte endringen er del av et større reiselivsprosjekt.

Planbeskrivelsen og risiko og sårbarhetsanalyse er oppdatert og det er gjennomført geotekniske undersøkelser.

Lovgrunnlag:

§ 12-14. første til tredje ledd. Endring og oppheving av reguleringsplan

«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

Vedtak om endring av reguleringsplan er et enkeltvedtak som kan påklages av parter eller andre med rettslig klageinteresse. Opplysninger om klageadgang til partene vil framgå i kommunens kunngjøring og vedtaksbrev.

Høring og andre prosesskrav;

Alle kan fremme forslag om endring av reguleringsplan. Ingen har imidlertid krav på å få denne vedtatt. Slike endringer må vedtas av kommunens planutvalg.

Før slike endringer kan gjennomføres stilles det krav om høring og nabovarsel, jfr. 3.ledd i lovteksten ovenfor. Saken er sendt på høring til statlige og regionale myndigheter, samt en rekke naboer. Kun en av naboene har respondert på nabovarslet, og av regionale og statlige myndigheter er det NVE, Finnmark Fylkeskommune og Skogbrukssjefen som har svart.

Uttalelsene er kort oppsummert nedenfor, med kommunedirektørens kommentarer. Fullstendige uttalelser følger som vedlegg til saken

NVE, datert 10.07.26.

Viser til at naturfare skal utredes på siste plannivå og at det skal være tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare skal ivertas gjennom selve planløsningen.

Viser til at siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2015 har det tilkommet ny kunnskap spesielt om geoteknikk i dette området og at dette må utredes.

Kommunedirektørens kommentar;

Det er i sommer gjennomført geotekniske undersøkelser innenfor hele planområdet. Det er avdekket avgrensede små områder med kvikkleire. Fullstendig rapport er ikke ferdig enda, men det foreligger et notat fra geotekniker med de viktigste funnene. Risiko og sårbarhetsanalysen er oppdatert med bakgrunn i dette. Slik kommunedirektøren oppfatter det er det enten mulig å gjøre avbøtende tiltak eller ikke foreta utbygging i de avgrensede områdene med kvikkleire.

Skogbrukssjefen

I fellesbestemmelsene til planen fremgår at det kun er tillatt med tynningshogst. Ønsker presisering i bestemmelsene slik at det fremgår at snauhogst er forbudt.

Kommunedirektørens kommentar;

Bestemmelsene endres.

Finnmarkseiendommen

Ingen merknader til foreslåtte reguleringsplan.

Kommunedirektørens kommentar;

Tas til orientering.

Nabo Bjørn Erling Floer og Vanja Lillian Hågensen , mottatt 29.07.26.

De er bekymret for at en utbygging i denne størrelsesorden vil endre områdets karakter fullstendig og turistvirksomheten vil føre til økt støy, trafikk og annen aktivitet med påfølgende forringelse for naboeiendommer.

De er også bekymret for trafiksikkerheten og geotekniske forhold og viser til kjente kvikkleireforekomster og utglidninger og at det må gjøres geotekniske undersøkelser.

Området er attraktivt for fiskere og en omfattende utbygging vil svekke natur og friluftsverdiene i området.

Avslutningsvis ber de om at det foretas en grundig vurdering av konsekvensene for natur, friluftsliv, landskap, trafiksikkerhet og geoteknikk.

Kommunedirektørens kommentar;

Området er regulert i egen reguleringsplan fra 2015 og det daværende kommunestyre har tatt prinsipiell stilling til arealbruken allerede da.

Alle de ovennevnte forhold er utredet etter datidens gjeldene regelverk. I forhold til geoteknikk er det gjort geotekniske undersøkelser nå i sommer. Geoteknikk og natur og friluftsliv kommenteres særskilt lengre ned i saksfremlegget.

Konklusjon:

Det foreligger ikke innvendinger fra berørte myndigheter eller private som tilsier at endringsforslaget ikke kan behandles etter forenklet prosess.

Saksutredning:

Vurdering av om vilkårene for behandling etter forenklet prosess er oppfylt.

Lovkommentaren opplister vilkår som må være oppfylt for behandling etter forenklet prosess.

1. Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
2. Endringene skal ikke gå utover hoveddrammene i planen
3. ikke påvirke hensynet til viktige natur – og friluftsområder

I tillegg kan ikke statlige eller regionale myndigheter ha innvendinger til den foreslåtte endringen. Det samme gjelder naboprotest.

Hvis slike innvendinger eller protester fremkommer gjelder prosesskravene i Plan- og bygningsloven fullt ut og det er ikke anledning til å gjennomføre endringen etter forenklet prosess.

Som allerede skrevet er det ikke fremkommet innvendinger eller protest som tilsier at reguleringsendringen ikke kan gjennomføres etter forenklet prosess.

Vurdering etter pkt 1.

Reguleringsplanen ble laget for å legge til rette for reiseliv, hovedsakelig knyttet til laksefisket i Neidenelva. Ingen deler av planer er utbygd eller realisert.

Endringen innebærer blant annet bestemmelser som gir tydeligere rammer for utbygging og drift.

Kommunedirektøren vurderer derfor at den foreslåtte endringen ikke påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, men derimot vil lette gjennomføringen.

Vurdering etter pkt 2.

I følge gjeldene reguleringsplan er hensikten å legge til rette for reiseliv med utleiehytter, plassering av campingvogner og telt, restaurant/ serviebygg m.m.

Plassering av restaurant/servicebygg innenfor en annen lokasjon innenfor planområdet- på et område opprinnelig avsatt til utleiehytter og presisering og klargjøring av bestemmelser – kan ikke sies å gå utover hoveddrammene for planen. Område for utleiehytter er byggeområde på samme vis som for en restaurant og er klarert for utbygging ved vedtakelsen av reguleringsplanen i 2015.

Det er mulig å utarbeide en ny reguleringsplan for området. Dette ville imidlertid medført en mer omfattende og tidkrevende prosess uten at det er sannsynlig at resultatet ville blitt vesentlig annerledes. Kommunedirektøren mener det også må legges vekt på hensynet til en effektiv og forholdsmessig planbehandling.

Ut ifra dette vurderer kommunedirektøren at reguleringsendringene det søkes om, ikke går ut over hoveddrammene av planene i området

Vurdering etter Pkt 3.

Neidenelva er et varig vernet vassdrag allerede i verneplan 1 – 1974. Vernet er først og fremst et vern mot kraftutbygging, men også mot byggetiltak etter plan- og bygningsloven.

Kommunen som plan- og bygningsmyndighet har gitt tillatelser til en rekke byggetiltak langs Neidenelva. I hovedsak dreier det seg om bolig og fritidsbebyggelse. Den øvre delen av elva fra Bjørknes og oppover fremstår som tilnærmet urørt.

I forbindelse med reguleringsplanen fra 2015 er det laget en utredning om temaet etter datidens regelverk. Denne viser at utbygging av reiselivsvirksomhet er akseptabel og det blir fortsatt mulig å benytte elvestrengen innenfor utbyggingsområde til fiske og rekreasjon på tilnærmet samme måte som i dag. Det kan faktisk bli en forbedring i tilgjengelighet innenfor deler av området da det må etableres interne stier og annet som kommer allmenheten til gode.

Det er også et i areal avgrenset område som berøres.

Kommunedirektøren vurderer derfor at reguleringsendringen ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder i vesentlig negativ grad.

Konklusjon:

Kommunedirektøren har vurdert de omsøkte endringene opp mot veiledningen i lovkommentaren, og finner at planendringen kan behandles som en «mindre endring» etter forenklet prosess.

Vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

Det skal også gjøres vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Kommunedirektøren viser til vurderingene i vedlagte planbeskrivelse og legger disse til grunn.

Det konkluderes der med at de foreslåtte tiltakene vil ivareta hensynet til naturmangfoldet på en tilfredsstillende måte, og at tiltaket ikke vil medføre nevneverdige negative konsekvenser. Kravene i naturmangfoldloven §§ 11 og 12 vurderes derfor som oppfylt.

Krav om sikker byggegrunn:

Hele planområdet ligger under den såkalte marine grense, hvor det er fare for kvikkleire. Det er derfor foretatt geotekniske undersøkelser nå i sommer.

Rapporten er ikke ferdig ennå, men det foreligger notat fra geotekniker som viser tilfredsstillende grunnforhold i det området restaurant/ servicebygg ønskes satt opp. Det er for øvrig påvist sannsynlig kvikkleire innenfor avgrensede områder innenfor planavgrensningen, men her kan det enten gjøres avbøtende tiltak eller plassere eventuelle bygninger utenfor disse områdene.

Kommunedirektøren vurderer at dokumentasjonen som foreligger i saken gir et tilstrekkelig grunnlag for å fastslå at kravene til sikker byggegrunn etter plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kapittel 7 er oppfylt.

Næringsutvikling:

Endringen er del av et større reiselivsprosjekt og vil både i utbyggingsfasen og driftsfasen bidra til arbeidsplasser. Neiden har de siste 20 årene opplevd en befolkningsnedgang, og både skole og butikk er i dag lagt ned.

Infrastruktur:

Klassisk infrastruktur som vei, vann og avløp må bygges ut i sin helhet. Den foreslåtte endringen utløser imidlertid ikke slike tiltak alene.

Kommunedirektørens vurdering etter Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark, jfr. Finnmarkslovens § 4:

Finnmarkslovens §4 andre ledd sier at: *«I saker om endret bruk av utmark skal [...] kommunale myndigheter vurdere hvilken betydning endringen vil ha for samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøvelse og samfunnsliv. Sametingets retningslinjer skal legges til grunn ved vurderingen av samiske interesser etter første punktum.»*

Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket vil ha vesentlige konsekvenser for berørt reinbeitedistrikt. Kommunen er heller ikke kjent med at andre samiske interesser vil bli berørt av planendringen.

Tiltaket vil føre til endret bruk av utmark, da dette området ikke tidligere har vært utbygget. Samtidig er arealet allerede avsatt til byggeformål i reguleringsplanen fra 2015, og videreføres som dette også gjennom reguleringsendringen.

Konklusjonen etter en samlet vurdering er derfor at omsøkt tiltak ikke vil føre til fysiske og praktiske innskrenkende konsekvenser for tradisjonell bruk av naturgrunnlaget i bruksområdet, ikke til nekting eller vesentlig krenking av fortsatt utøvelse av samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøvelse og samfunnsliv i bruksområdet. Tiltaket vurderes til å ikke være i strid med Sametingets planveileder.

Berørte reinbeitedistrikt har ikke avgitt høringsuttalelse.

Kommunedirektørens vurdering om grunnlaget for å gjennomføre endring:

Det er positivt at det nå tas initiativ til å realisere reguleringsplanen for Korbineset Fiskecamp. Realiseringen bidrar til arbeidsplasser både i anleggs og driftsfase. Alle tiltakene er utredet i reguleringsplanen fra 2015, og en endring som omsøkt gir ikke endrede vurderinger i fht det som den gang ble utredet.

Kommunedirektøren vurderer at prosesskravene for å gjennomføre endringen etter forenklet prosess i plan- og bygningslovens §12-14 er oppfylt. Endringene i planen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen, gå utover hoveddrammene i planen, eller berøre hensynet til viktig natur- og friluftsområder.

Utredningen viser også at naturmangfoldet og sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark er ivarettatt.

Nina Bordi Øvergaard
kommunedirektør

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

Oversikt over dokumenter som er vedlagt:

Reguleringsplan Korbineset Fiskecamp - forslag til endring av reguleringsplan
Planbeskrivelse Korbineset Rev 16.03.2026 (512798)
Rissikovurdering Korbineset 19-12-2025 (463619)
Korbineset Plankart 16.03.2026 (547320)

Oversikt over alle dokumenter i saken:

Vs: Geoteknisk vurdering - Korbineset Neiden reguleringsendring
Korbineset Neiden reguleringsendring - Endret bestemmelser etter geoteknisk vurdering -
Korbineset - tilpasning til naboer for planen
Korbineset mindre endring Fylkeskommunen oppdatert uttalelse
Gbn 7/35 uttalelse til planlagt turistutbygging på Korbineset
NVEs uttalelse - Mindre endring av reguleringsplan Korbineset Fiskecamp