

Reguleringsbestemmelser detaljregulering for Korbineset Fiskecamp, Neiden, Sør-Varanger kommune, eiendom gnr: 7, bnr: 2, 8, 35, 41 og 104.

Dato: 16.12.2013

Revidert: 28.08.2026

PlanID: 20302010004

I

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor LNF-område i kommuneplan for Sør-Varanger kommune.

II

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

III

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-5 er området regulert til:

- 1 Felles bestemmelser
- 2 Område for bebyggelse og anlegg, §12-5. Nr. 1.
 - 2.1 Generelle bestemmelser
 - 2.2 Fritidsbebyggelse eksisterende (FF)
 - 2.3 Utleiehytter (UTL 1, 2 og 3)
 - 2.4 Fritids- og turistformål (Fritid/turist 1 og 2)
 - 2.5 Kombinert bebyggelse (Servicebygg/bolig)
- 3 Samferdsel og teknisk infrastruktur, §12-5. Nr. 2.
 - 3.1 Kjøreveg
 - 3.2 Parkering/snuplass
- 4 Landbruks, natur og friluftsområde, §12-5. Nr. 5.
 - 4.1 Landbruk
- 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, §12-5. Nr. 6.
 - 5.1 Verneområde for strandsone
- 6 Hensynssoner, §12-6.
 - 6.1 Flomfare
 - 6.2 Sikringssone
 - 6.3 Særlig landskapshensyn, Slåttemark

IV

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1 Felles bestemmelser

- a) Det tillates innlagt vann og elektrisitet i området.
- b) Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende innenfor byggeområde og klimasone, hverken midlertidig eller permanent.
- c) Snauhogst er forbudt og det er kun tillatt med tynningshogst i byggeområde og LNF-område. Storvokst bjørkeskog langs elvebredden og på mælkanter skal beholdes så godt som det lar seg gjennomføre.
- d) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet umiddelbart stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, §8.
- e) Etter at planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging, anleggsvirksomhet eller annen drift som er i strid med planen.
- f) Tilgjengelighet: Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt i tiltaket så langt det lar seg gjøre, jfr. TEK-17.

2 Område for bebyggelse og anlegg, §12-5. Nr. 1.

2.1 Generelle bestemmelser

- a) For byggeområdene gjelder at alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig. Omfanget av terrenginngrep i form av skjæringer og fyllinger skal unngås.
- b) Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge situasjonsplan som viser byggenes plassering på området. Det skal utarbeides situasjonsplan for adkomstvei og parkeringsplass. Adkomstvei og parkeringsplass skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Parkering til hver hytte vil være innenfor egen tomtegrense/formålsgrense.
- c) Det tillates ikke gjerder i byggeområder.
- d) Jordmasser som blir tatt opp ved tilrettelegging for bygging eller anlegg, skal i så stor grad som mulig gjenbrukes.
- e) Utfyllinger med større høyde en 0,75 m over eksisterende terreng er ikke tillatt, utfyllinger tillates likevel bare i de tilfeller hvor dette er nødvendig for å plassere bygningene bedre i terrenget.
- f) Generell byggegrense mot kommunal veg er 15 meter.

- g) Det må søkes om utslippstillatelse til kommunen før byggetillatelse gis. Det kan også gis tillatelse til felles avløpsløsninger for flere hytter.

2.2 Fritidsbebyggelse eksisterende (FF)

- a) Det er to eksisterende fritidsboliger på eiendom 7/35 og 7/41. Disse opprettholdes som samme formål som tidligere.
- b) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 180 m² for hver tomt.

2.3 Utleiehytter (UTL 1, 2 og 3)

- a) Område UTL 1 er for mindre campinghytter. Det kan bygges maksimalt 10 hytter innenfor området. Det tillates samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 400 m² for området.
- b) Før det kan iverksettes tiltak i UTL 1 skal det gjennomføres geoteknisk stabiliserende tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Dette utføres etter beskrivelse i geoteknisk rapport.
- c) Område UTL 2 er for mindre campinghytter. Det kan bygges maksimalt 12 hytter. Det tillates samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 500 m² for området.
- d) Område UTL 3 er for campinghytter. Det kan bygges maksimalt 10 hytter. Det tillates samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 600 m² for området.
- e) Det er ikke tillatt å bygge nærmere elvebredden enn byggegrensen. På disse områdene skal spesielt skog mot elvebredden beholdes slik som den er i dag.
- f) Det vil kun være tillatt med 1 etasjes bygg på disse områdene.
- g) Det tillates saltak og pulttak med maksimal takvinkel på 36°. Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter. Møneretningen skal tilpasses slik at de ikke blir dominerende i terrenget og fortrinnsvis følge koteretning. Det skal brukes nøytrale farger med hovedvekt på toner av jordfarger. Det tillates store glassflater.
- h) Det er tillatt å bygge badstu, lager og uthus i disse områdene.

2.4 Fritids- og turistformål (Fritid/turist 1 og 2)

- a) Dette er et område som skal være til diverse bruk for turistformål. Det tillates driftsbygninger for turistvirksomhet. Det tillates campinghytter. Det tillates oppstillingsplass for caravan/campingbiler. Her tillates montering av tilkoplingspunkt med elektrisitet. Området vil også avrettes noe.
- b) Det er også et lagerbygg på området. Den kan opprettholdes til samme formål eller rives.

- c) Det tillates bygging av servicebygg som restaurant for egne gjester på område Fritid/turist 1. Det tillates samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 300 m² for området. Maksimal byggehøyde er 7 m målt fra gjennomsnittlig terreng.
- d) På Fritid/turist 2 tillates at samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 600 m² for området. Det kan bygges maksimalt 15 bygninger.

2.5 Kombinert bebyggelse (Servicebygg/bolig)

- a) Dette er område som tilhører den opprinnelige hovedgården. I dette området er det et hovedhus, garasje og div. uthus. Dette området skal brukes videre til kombinert formål for servicebygg, kontorer og bolig for ansatte.
- b) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 280 m².
- c) Maksimal byggehøyde er 6 m målt fra gjennomsnittlig terreng.

3 Samferdsel og teknisk infrastruktur, §12-5. Nr. 2.

3.1 Kjøreveg

- a) Dette er ny privat veg for 4 nye hytter nord på planområdet.
- b) Ved utforming av avkjøring til hovedveg må Vegvesenets håndbok 017, Veg- og gateutforming legges til grunn.
- c) Det må ryddes skog i frisktomsrådene langs veien.
- d) Fra nord til sør går det en privat veg til eksisterende hytter, bla. eiendom 7/41, ytterst på Korbineset. Denne veien opprettholdes til samme formål (kjøreveg). Tillatt maksimal bredde er 4 meter. Veiens standard skal tilsvare enkel grusveg (toppdekke). Det tillates ikke større fundamenteringstiltak for vegen.

3.2 Parkering/snuplass

- a) Dette er eksisterende parkering og snuplass. Den skal opprettholdes til samme formål.

4 Landbruks, natur og friluftsområde, §12-5. Nr. 5.

4.1 Landbruk

- a) Dette er område som tilhørte den opprinnelige hovedgården. Dette området har stort sett alt som har vært oppdyrket tidligere samt en god del skog.
- b) Det er også en bål plass mot elvekanten. Den opprettholdes til samme formål.

- c) Resten av dette området opprettholdes til samme formål som det er i dag.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, §12-5. Nr. 6.

5.1 Verneområde for strandsone

- a) Dette er en vernesone langs Neidenelva som er avsatt til bruk for allmennheten. Dette er et viktig bruksområde for laksefiskere. Her skal det ikke foretas inngrep, verken på terreng eller med bygningstiltak.

6 Hensynssoner, §12-6.

6.1 Flomfare

- a) Dette er fareområde for flom i Neidenelva. Dette er et område som kan stå under vann ved en 100-års flom.
- b) Det er ikke lov å ha oppholdsplasser, som for eksempel lekeplass og bål plass i fareområdet.
- c) Det er ikke lov å plassere bygg eller anlegg i områdene, med unntak for el.kraft-installasjoner.

6.2 Sikringssone

- a) Dette er et område hvor grunnvannsnivået vil være høyt under en 100-års flom.
- b) I dette området er det ikke tillat å bygge nybygg med kjeller.

6.3 Særlig landskapshensyn, Slåttemark

- a) Dette er et område hvor det er registrert gammel slåttemark.
- b) Det er ikke lov med bygge- eller anleggstiltak på området. Det kan gjennomføres enkel slått på dette området for å opprettholde slåttemarken. Det skal ikke brukes større redskaper enn små traktorer til dette. Helst med håndholdt redskap.