

# **Planbeskrivelse for Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp, Neiden, Sør-Varanger kommune, g/bnr. 7/2, 7/8, 7/35, 7/41 og 7/104.**

**PlanID: 20302010004**

**Dato rev: 13.03.2026,  
28.08.26**

## **Planbeskrivelse arealer**

### **1. Generelt.**

Planområdet er på ca 61 daa og ligger i et forholdsvis flatt terreng mellom en høyde i nord og Neidenelven mot sør og vest. Kommunal vei går inn i til Korbineset fra nord og stopper i en snuplass/parkering.

### **2. Bakgrunn og eierforhold.**

Planområdet er en blanding av private eiendommer og et område eid av Finnmarkseiendommen. Tiltakshaver for denne planen er Neiden Fjellstue AS ved Jan-Kåre Sivertsen som også eier den største eiendommen, 7/2. Denne eiendommen har også et bolighus. Det er to mindre eksisterende fritidsboliger med i planen også, eiendommene 7/35 og 7/41, samt en ubebygd eiendom, 7/104. På Korbineset er det flere fritidsboliger som tidligere har vært boliger med store eiendommer og fritidsboliger på festetomter, og det er naturlig å legge inn nye hytter i eksisterende område.

Neiden Fjellstue ønsker å utvikle hovedeiendommen og området i forbindelse med sin hovednæringsfelt som er turistvirksomhet.

### **3. Planprosessen.**

Det ble varslet om oppstart av planarbeidet den 18.06.10 og forslag til planprogram ble sendt på høring 06.06.11. Planprogram ble fastsatt i Kommunestyret 23.05.12, sak 039/12.

Planforslaget med konsekvensutredning ble behandlet i Utvalg for plan og samferdsel i møte 27.03.14, sak 035/14 og utlagt til høring/offentlig ettersyn i perioden 08.04.14 til 30.05.14.

Planen er revidert 09.12.14.

Mindre endring av planen sendt inn i desember 2025.

### **4. Planstatus og rammebetingelser.**

Området er definert som LNF-område i arealplan for Sør-Varanger kommune. Det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Det er ikke driveplikt lenger for tidligere jorder på denne eiendommen. Neidenelven er definert som varig verna vassdrag i nasjonal verneplan. NVE har vurdert vannføring og laget flomkart for området langs elva.

### **5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.**

Planområdet omfatter et areal på ca 61 daa, et område bestående av stort sett blandingsskog på en morene-avsetning som Neidenelva har lagt fra seg. Området grenser mot stort sett FeFo i nord-vest og mot andre privat eiendommer i nord og øst, samt Neidenelva mot sør. Det står en hovedbygning som er bolig på hovedeiendommen 7/2. Det har vært drevet jordbruk her i tidligere tider. På de tidligere jordene har Neiden Fjellstue tillatelse til oppstilling av caravaner for turister. Dette er stort sett laksfiskere. Allmennheten bruker området langs elven forholdsvis mye på sommeren pga. av laksefisket.

Det står to fritidsboliger på egne eiendommer mot elva.

Det går en kommunal veg til området. Den stopper i en snuplass/parkering som er markert på planen. Veien har fartsgrense på 50 km/t. Det går også en privat veg fra kommunal veg og til sør-enden av området hvor det er 4 private fritidsboliger.

## **6. Beskrivelse av planforslaget.**

Eksisterende bolighus skal endres til kombinert formål bolig for ansatte, servicebygg og kontorer. Det knyttes et område på ca 4 dekar til det. Det er planlagt å avsette 3 nye områder/tomter for utleiehytter. Utleiehyttene skal være på den vestlige og nordlige delen av området. Planlagte hytter skal fortettes i disse områdene slik at de får gunstig tilgang og mindre felles teknisk anlegg (el, vann, avløp). I eksisterende reguleringsplan for Korbineset er dagens ramme for maksimalt utbygd areal (BYA) ca. 2540 m<sup>2</sup> BYA. Totalt areal for denne mindre endringen har maks. utbygd areal på 2600 m<sup>2</sup> BYA. En liten økning på 2,6 %. I tillegg er det mot elven, UTL 1, UTL 2 og Fritid/turist 1, redusert med 20 m<sup>2</sup> bebygd areal totalt sett. Alle byggeområder har er delvis skogbevokst og ikke i konflikt med stier eller ferdsel mot elva. Området avsatt til hytter skal ikke komme i konflikt med verneverdig dyre- og planteliv, ikke forurense til jordbunn, vann eller luft.

På de gamle jordene mot elven skal det opparbeides oppstillingsplass for caravaner (bobiler, campingvogner og telt) og servicebygg som restaurant for turistene. Planlagt oppstillingsplass for caravan legges rundt på østsiden av privat veg mot sør. Restaurant med tekniske bygg blir mellom denne private vegen og elven. Men disse skal ikke ligge for nært elvebredden, og det er viktig å vise aktsomhet i forhold til den frie ferdsel langs elvekanten og mulig påvirkninger som dette vil få for landskap, dyre- og planteliv, evt. kulturminner og estetikk. Det er ikke planer om å tilrettelegge for mer enn 10 vogner, og 5 teltplasser. Resten av planområdet skal være som i dag. Område med gammel slåttemark får hensynsone. Her skal det ikke brukes større redskap enn små traktorer og helst håndholdt redskap. Området kan merkes med informasjonsskilt for informasjon til turister og brukere av området som bidrar til .

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- byggeområde for fritidsboliger
- byggeområde for utleiehytter
- kombinert formål Servicebygg/bolig
- Landbruksformål, eksisterende hovedeiendom
- klimavernområde mot Neidenelva
- felles adkomstveg for hytter og snuplass
- hensynssoner for flom

## **7. Virkninger av planforslaget.**

Terrenginngrep, transportbehov og fortetting. Det vil ved oppsetting av hytter nødvendigvis gjøres noe terrenginngrep. Dette i forbindelse med selve bygningen, samt nødvendig parkering for brukere. Det samme gjelder for caravanoppstilling. På grunn av at man samler hyttene, så vil man kunne lage felles parkeringer, få samlet naturinngrep i skog og terreng, samt fortettet bygningsmassen. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93.

Offentlig infrastruktur. En økning i antall hytter vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av infrastruktur som vei og elektrisitet. Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall og avløp fra både utleiehytter og campingvogner. Spesielt avløpsanlegg vil uansett kreve utslippstillatelse fra kommunen. Det er i dag ganske stor ferdsel langs Neidenelva på sommeren av spesielt laksefiskere. Planlagt ny bruk av området vil ikke berøre denne ferdselen, siden den er trukket litt bort fra elva. Denne planen tar sikte på å legge til rette for bruken av elven og spesielt laksefiskerne.

All ny bebyggelse er lagt utenom flomutsatte områder på NVE's 200 års flomkart for Neidenelven. Det er også tatt hensyn til forhøyet grunnvannsnivå pga. flom. Dette er basert på 100 års flomkart som er det eneste som har dette med.

Dette er også en fordel med tanke på en ev. havstigning. Prognosene for havstigningsnivå er lavere enn antatt flomnivå og er derfor ivarettatt.

Naturens mangfold vil være bedre stilt ved gjennomføringen av denne planen. Spesielt opprettholdelse av gammel slåttemark og kulturlandskapet mot elvebredden.

Landbruk. En del av de gamle jordene får oppstillingsplass for caravaner. Her er det lagt opp til å vise hensyn til ev. mulig jordbruksbehov i fremtiden. Hvis behovet oppstår så vil tidligere jorder bli tilbakeført, teknisk infrastruktur fjernet og jordene gjort klar for nyploying.

## **8. Konsekvensutredning.**

### **Forhold til konsekvensutredning.**

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et LNF-område. Planarbeidet er vurdert som konsekvensutredningspliktig etter KU-forskriftens § 4, jf. § 3 bokstav b) vedlegg II, punkt 7. Planområdet grenser til et område med registrerte fredede skoltesamiske kulturminner og Neidenelva som er vernet i verneplan 1, i tillegg er store deler av planområdet preget av dyrket mark. Planarbeidet kommer inn under forskriftens § 4 bokstav a, b, c og f og skal derfor behandles etter forskriften.

### **Konsekvensutredning:**

Konsekvensutredningen følger som vedlegg til planbeskrivelsen og er datert 06.10.14. Konklusjonene i utredningene er innarbeidet i detaljreguleringen.

## **9. Innkomne innspill.**

Innspill og planarbeid. Følgende innspill kom inn og er etterfulgt;

- Sametinget. Datert 05.07.2010 og 26.08.2010.  
Det ble gjennomført befaring i Juli 2010 uten at fredede kulturminner ble oppdaget. Sametinget ber tiltakshaver ta hensyn til området langs elven og ta vare på spesielt storvokst skog. Dette er hensyntatt området er langs elven skal bevares og forvaltes av Neidenelvans fiskefellesskap.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdeling. Datert 19.07.2010 og 30.06.2011.  
Dem ber om at man tar spesielt hensyn til fareområder, samt bevarings- og hensynssoner. Dette særlig langs Neidenelven.
- Varanger Kraft. Datert 28.06.2010 og 22.06.2011.  
Det er eksisterende lavspentlinjer i området. Disse må tas hensyn til og ved gjennomføring av planen må tiltakshavere ta direkte kontakt med Varanger Kraft. Dette er tatt hensyn til i planen.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 10.09.2010 og 28.06.2011.  
Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekt på estetikk, landskap, barn/unge og trafikk, universell utforming, grøntområder og folkehelse, landbruk, kantvegetasjon, friluftsliv, konsekvensutredning samt beredskapstroppens innspill. Dem legger også vekt på 100-meters belte langs sjø- og vassdrag, samt kravet om konsekvensutredning og ROS-analysen som skal utarbeides i forkant av reguleringen. I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk, tilgang til friområder, vegetasjonsbevaring, trafikksikre arealer og lekeplass for barn/unge, universell utforming skal hensyntas, bevaring av grøntområder, flomsikring og krav om geologiske undersøkelser for nødvendig sikring

av grunnen ved gjennomføring av planen. Det er utarbeidet en konsekvensutredning og ROS-analyse. Det er også tatt hensyn til mulig framtidig jordbruk for gamle jorder.

- Reinbeitedistrikt 4 og 5b. Datert 23.06.2010.  
Beitedistriktet har ingen merknader til planen.
- Norges vassdrags- og energidirektorat. Datert 08.07.2011.  
NVE gjør spesielt oppmerksom på flomfaren langs Neidenelven samt at dette er varig vernet vassdrag. Dette er tatt hensyn til ved hensynssoner og flomsone i planen.
- Vanja Hågensen og Bjørn E. Floer. Nabo. Datert 12.07.2010.  
Naboene gjør spesielt oppmerksom på at dem tidligere har fått avslått søknad om nybygg av hytte i området. Beskyttelsen av området. Det er i planlagt reguleringsplan tatt hensyn til verneområder langs elven og ev. framtidig landbruk.
- Det gjøres generelt oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Følgende innspill kom inn i forbindelse med høring av planforslag og er her kommentert av forslagsstiller:

- Innspill fra Fylkesmannen i Finnmark, 03.06.2014.

Ensartet plannavn ønskes. PlanID. Korrigering div. planbestemmelser mhp. eiendomsgrense, grad av utnytting, campingformål, veiformål, bruk og vern av sjø og vassdrag. I beskrivelse endres det for naturmangfoldloven. Vi har korrigert konsekvensutredning, planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart etter innspill fra Fylkesmannen i Finnmark på de punkter som vi har muligheter for å endre. Bortsett fra endring fra endring av formål bruk og vern av sjø og vassdrag. Denne beholdes siden intensjonen med dette formålet er det samme som for hensynsone. Endring av formålet her medfører så store endringer at vi ikke ønsker å gjøre dette denne gangen. PlanID tildeles og endres av kommunen.

- Statens Vegvesen, 15.04.2014.

Det er ingen spesielle merknader til det formålet som forslagsstiller har.

- Sametinget, 29.04.2014.

Det er ingen spesielle merknader til det formålet som forslagsstiller har.

- Finnmark Fylkeskommune, 05.05.2014.

Planfaglig uttalelse: Prinsipper for universell utforming er ivarettatt i planen.

Kulturminnefaglig uttalelse-arkeologi: Ingen automatiske freda kulturminner innenfor planområdet. Minner om aktsomhetsplikten.

Planen er i henhold til de innspill som Fylket har kommet med og vi opprettholder planen for disse punktene.

- Bjørn Erling Floer og Vanja Hågensen, 29.05.2014.

Naboene har uttalelser som referer til LNF-områder, tiltak i 100-meters belte mot sjø og vassdrag, jordloven med uttalelse fra jordbrukssjefen og noen andre klagemål.

Tiltakshaver ønsker vil ikke rette seg etter klagemålet og har følgende kommentarer;

- Det er ikke konsesjonsplikt for eiendommen. Dette er stadfestet av Sør-Varanger kommune i 2008.

- Tiltakshaver har hatt møte med kommunen i Mars 2014 angående jordbrukssjefens uttalelser, og planen er revidert etter jordbrukssjefens innspill

- Inger og John Arne Wartainen, 30.04.2014.

Naboene har uttalelser som referer til det samme som Floer/Hågensen samt at dem kommentere vårflom, geoteknikk og avrenning.

Tiltakshaver ønsker vil ikke rette seg etter klagemålet og har følgende kommentarer;

- Det er ikke konsesjonsplikt for eiendommen. Dette er stadfestet av Sør-Varanger kommune i 2008.
- Tiltakshaver har hatt møte med kommunen i Mars 2014 angående jordbrukssjefens uttalelser, og planen er revidert etter jordbrukssjefens innspill.
- Grense mot nabotomter er fastsatt med grenseoppgang Juli 2014. Reguleringsplan er korrigert etter grensegangen er vedlagt denne merknadsbehandlingen.

## **10. Forholdet til naturmangfoldloven.**

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven og særlig etter §§ 8 – 12, hvor forvaltningen i sine vedtak plikter å redegjøre for, og synliggjøre kunnskapen og virkningene tiltak kan få for naturmangfoldet. Gjennom søk i Artsdatabanken med tilliggende databaser og kommunens egen biologisk mangfold registrering fra 2005, er det ikke registrert forekomst av truede arter eller naturtyper, eller naturmangfold for øvrig som vurderes til å ta særlig skade av tiltaket, og i dette tilfellet vurderes kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet som tilstrekkelig til at tiltaket kan gjennomføres.

Det er gjennomført en kartlegging/registrering av biologisk mangfold. Dette er gjort av Bioforsk Svanhovd, som har følgende konklusjoner i sin rapport: 'Det er ikke påvist truede arter i området. Korbineset har mye gammel kulturmark. De undersøkte områdene på Korbineset viser ulike påvirkningsgrader av menneskelig aktivitet. Et område skiller seg ut som viktig område er gammel slåttemark, som er en prioritert naturtype. Dette området er et tørrere parti av jordedelen i den sørøstre delen av de gamle jordene.' Dette er tatt til etterretning og man har flyttet planlagte bygningstiltak vekk fra gammel slåttemark. Området er satt til hensynsone med tilhørende bestemmelser. Samtidig er det gunstig for området at det ikke blir liggende urørt/brakk. Da vil en forsiktig bruksendring føre til at det biologiske mangfoldet forsterkes og kulturlandskapet styrkes.

## **11. Sammendrag.**

Neiden Fjellstue ser behovet for å kunne tilby turister mulighet til å overnatte og ha opplevelser ved nedre delen av Neidenelven. Det er i dag kun overnattingsmuligheter i Øver-Neiden, ca. 8 km lengre opp etter elven. Denne delen av elva og Neiden er viktig for både laksefiskere, kulturturister og knutepunkt for samferdsel. Dette er regulerte område for for turisme i regi av Neiden Fjellstue. Denne reguleringsplanen er viktig for opprettholdelsen av arbeidsplasser og utvikling av både bedriften og bygda.

Samtidig vil man med denne planen kunne opprettholde/forsterke en del av kulturlandskapet og samtidig det biologiske mangfoldet, spesielt med hensyn på gammel slåttemark.

## **12. Endringer i plandokumentene**

Bestemmelser er oppdatert og tydeliggjort i fbm endring etter forenklet prosess, datert 28.08.26

Plankart er endret etter forenklet prosess, datert 16.03.26

ROS-analyse er oppdatert mtp geoteknikk, datert 28.08.26.

**Fiskebeck Prosjekt AS**

Jens-Åge Mikkola