

Kvæfjord kommune
Avdeling for plansaker v/Helge K. Stoltenberg

E-post: postmottak@kvafjord.kommune.no

E-post: Helge.Stoltenberg@kvafjord.kommune.no

Bekkestua: 04.04.22

Deres saksbeh.: Helge K Stoltenberg
Vår saksbeh.: KMN

Deres ref.: 20220002
Vår ref.: 156/22 2515 Oppstartsmøte

**Anmodning om oppstartsmøte for omregulering til utleiehytter.
Adresse: Solvika, Elde hyttefelt, 9475 Borkenes – gbnr 61/91.
Tiltakshaver: WonderInn AS v/ Erle Lima Bjølgerud.**

Vi viser til kontakt med kommunen på E-post og telefon angående omregulering av hytteområde 61/91 fra fritidsbebyggelse til fritids- og turistformål dvs. utleiehytter.

Bakgrunnen er at oppdragsgiver WonderInn AS har kjøpt hytteområdet og ønsker å oppføre utleiehytter, noe som er i tråd med foretakets forretningsidé og drift. Kommunen har på forespørsel opplyst at Teknisk utvalg stiller seg positivt til det nye formålet, men at tomten må omreguleres i tråd med nytt formål før byggesøknader om utleiehytter kan behandles.

Det bes derfor om et oppstartsmøte for å komme i gang med omreguleringsprosessen. Vi foretrekker at oppstartsmøtet gjøres digitalt (Teams e.a.)

Vi har brukt oversendt «mal» for referat fra oppstartsmøte i plansaker, og lister her opp tilgjengelige opplysninger i saken med samme punktreferanser som i referatet.

Plantype: Omregulering.

Eiendom: Gbnr 61/91. Vi ønsker om mulig å kalle eiendommen Solvika i reguleringen.

Deltagere på oppstartsmøte:

Forslagsstiller:

WonderInn AS v/Erle Lima Bjølgerud, wonderinnorway@gmail.com, mobil 92337188.

Fagkyndige:

Marlow arkitekter AS v/Per Marlow, pm@marlowarkitekter.no, mobil 90833223,
og Kirsten Maurstad Nielsen, kmn@marlowarkitekter.no, mobil 91310201.

1. Hensikten med planarbeidet:

Omregulere fra fritidsbolig til utleiehytter samt justere bestemmelser i tråd med ønsket mulighet for mindre inngripende adkomst til tomtene. Se vedlagte plankart og reguleringsbestemmelser med påtegnet ønskete justeringer.

2. Planstatus:

Kommuneplanens arealdel 2008-2018.

Detaljreguleringsplan for Elde, gbnr 61/91. Plan ID 20160002.

Konsekvensutredning:

Vi har sjekket informasjonen i «Veileder for konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven pkt 7.1.3» Vår vurdering er da at konsekvensutredning ikke er nødvendig i et småskalaprojekt som dette, hvor berørt tomteareal er godt mindre enn 15da, og hvor viktige naturverdier ikke blir negativt påvirket av omreguleringen.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

Ikke sjekket.

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid:

Vi tenker å varsle hovedsakelig via Norkarts løsning for nabovarsling.

Vi ber om oversikt over andre berørte instanser enn de grunneiere som skal varsles.

Vi er kjent med mal for varsling av berørte og i avis. Hvilke aviser bør man varsle i?

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen:

Vi tenker at samarbeid med kommunens saksbehandler holder her?

6. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet:

Vi tenker at punkt 3 universell utforming har relevans siden dette er utleieformål (hva tenker kommunen om slike krav?), og at punkt 7 trafikkforhold og punkt 12 stedsutvikling har også en viss relevans.

7. Krav til planforslaget. Innhold og materiale:

Hvilke typer illustrasjoner vil kommunen kreve? Kan man forberede for rask byggesaksbehandling ved å vise ønsket prosjekt? Merk at dette ikke vil vise full utbygging i forhold til 20% BYA. NB: Vi kan ikke se at største utnyttelse er angitt på plankartet. Er det 20% som gjelder i dag? Hvilken sjekklister for planfaglige tema er det referatet henviser til? Har kommunen egen mal for planbeskrivelsen?

8. Kart:

Vi har mottatt sosi-fil fra gjeldende reguleringsplan, og regner med at denne kan bearbeides i tråd med nytt forslag. Setter kommunen inn tittelfelt selv?

9. Gjennomføring:

Som tidligere godkjent plan, men vi ønsker et rekkefølgekrav som medfører at vei fram til hver enkelt hytte kan erstattes av gangsti om ønsket. Adkomst fra hovedvei med opparbeidelse av felles parkeringsplass og snumuligheter må opparbeides.

10. Oppstart:

Ønskes så snart som mulig.

11. Fremdrift:

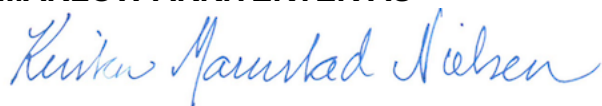
Vi vurderer at omfanget av saken ikke er så omfattende, og at vi skal kunne levere nødvendig dokumentasjon ganske raskt.

Vi håper dette var tilstrekkelig informasjon fra vår side.

Se vår vedleggsliste på neste side over vedlagt dokumentasjon.

Med vennlig hilsen

MARLOW ARKITEKTER AS



Kirsten Maurstad Nielsen
Sivilarkitekt MNAL
Prosjektansvarlig

Kopi: WonderInn AS

2515 – SOLVIKA PÅ ELDE, 9475 BORKENES – OMREGULERING TIL UTLEIEHYTTER.
VEDLEGGSLISTE TIL ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE PR 04.04.22.

NR	TYPE VEDLEGG	Innsendt	Revidert
-	Følgerev oppstartsmøte	040422	
-	Reguleringsplan gjeldende	040422	
-	Reguleringsplan med ønskede endringer	040422	
-	Reguleringsbestemmelser gjeldende	040422	
-	Reguleringsbestemmelser med ønskede endringer	040422	