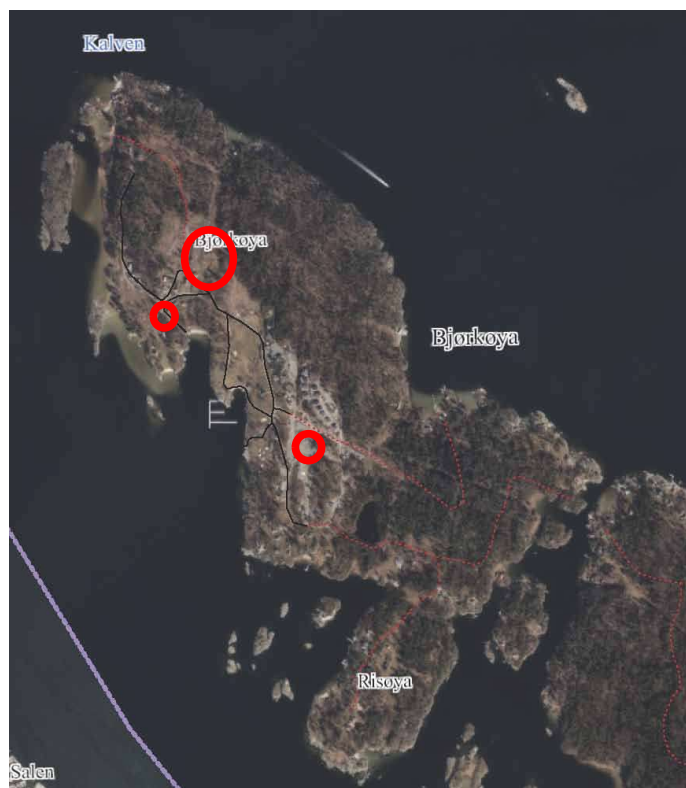


Detaljreguleringsplan for Bjørkøya – endring etter enklere prosess

Redegjørelse

Arkivsak: 20/18
Planens navn: Detaljreguleringsplan for Bjørkøya
PlanID: 909
Gjeldende plan vedtatt: 27.02.2018

Forslagsstiller: Bjørkøya Utvikling AS
Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS
Dato: 23.09.2020
Eventuelt ny planID:
Planendring vedtatt:



flyfoto, Bjørkøya. Markeringer på foto viser beliggenhet av områdene der det foreslås endring av regulert arealbruk.

1. Bakgrunn for planendringen

Bjørkøya Utvikling AS er utviklingsselskapet som regulerer, utvikler og bygger ut fritidsboliger og infrastruktur på Bjørkøya. Herøya Arbeiderforening (HAF) er største grunneier på øya og største aksjonær i BUAS. HAF er i tillegg til å være grunneier og ledende aksjonær i BUAS også eier av utleiehytter, kafé, servicebygg, gården og andre bygg på øya. Det foreligger en avtale mellom HAF og BUAS som regulerer hvordan BUAS erverver tomter og andre objekter for videre utvikling.

Den foreslåtte planendringen er knyttet til tre forhold:

1. ajourføring av tillatt arealutnyttelse for fritidsbebyggelse - i samsvar med gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel
2. nødvendig tilpasning av balansen mellom turistbasert næringsvirksomhet (utleiehytter) og byggeområder for fritidsbebyggelse
3. tilrettelegging for lading av EL-biler

1.1 Tillatt BYA for fritidsbebyggelse utenfor 100m-beltet

Pkt. 3.5 i gjeldende bestemmelser til reguleringsplanen for Bjørkøya setter maksimumsbegrensning 100m² BYA for en bruksenhet (fritidsbebyggelse). Dette er i samsvar med bestemmelsene til kommuneplanen som var gjeldende da reguleringsplanen for Bjørkøya ble vedtatt i 2012.

I pkt. 2.1.4.3 i gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.02.2020, heter det nå følgende:

«2.1.3.4 Tiltak utenfor 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse (SOSI-kode 1120)

Samlet bebygd areal (BYA) per eiendom skal ikke overstige 130 m². Maksimal tillatt gesimshøyde er 5,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan tillates ett anneks eller ett uthus på inntil 15 m² per eiendom. Dette kan ikke ligge lenger unna enn 5 meter fra fasadeliv på hovedbygning.»

1.2 Utleiehytter / fritidsbebyggelse

På Bjørkøya drives det - i regi av Herøya Arbeiderforening (HAF) – turistbasert næringsvirksomhet, i form av campingplass og hytteutleie. Pr. dags dato kan HAF tilby utleie av 14 hytter med til sammen 90 sengeplasser.

Områdene som drives kommersielt/er planlagt for kommersiell drift er i gjeldende reguleringsplan regulert til følgende formål:

UH1 - UH14	«utleiehytter»
FT1 – FT7	«fritids- og turistformål»
T1	«campingplass»
KF2	«utleiehytter / steinbrudd og massetak»

1.2.1 Bakgrunn/begrunnelse for foreslåtte endringer

HAF redegjør nedenfor (og i vedlagt notat) for sin egen driftssituasjon – og foreningens behov for at det i noe større grad blir tilrettelagt for fritidsbebyggelse på Bjørkøya:

Herøya Arbeiderforening (HAF) har siden kjøp av øya på 50-tallet bestrebet seg på å tilby både medlemmer i egen forening og allmennheten generelt et godt tilbud til rekreasjon og opphold på Bjørkøya. Foreningen har gjennom årene brukt meget store ressurser på å utvikle og drifte øya, og har tilbudt kafé og pensjonat, campingplass, campinghytter og nå de senere årene større utleiehytter. Alle enhetene som HAF har bygget og drifter tilbys utleid til allmennheten, og prisene er lave sammenlignet med utleie andre steder der man tilbyr hytter og områder som kan sammenlignes.

HAF har både i egen regi, og gjennom å være største eier i Bjørkøya Utvikling as (BUAS) tatt initiativ til å knytte øya til offentlig vann og avløp, for å rydde opp i uavklarte/uhensiktsmessige sanitærforhold, ryddet og opparbeidet strender og badeområder, stier og grøntområder, der allmennhetens interesser vektlegges. Inntekter som HAF får gjennom utvikling i BUAS pløyes tilbake til Bjørkøya og benyttes til ytterligere oppgradering av øya og tilrettelegging for økt bruk av øya. Uten disse inntektene fra BUAS hadde det ikke vært mulig å gjøre disse tiltakene. Samarbeidet både med kommunen, Fylkeskommunen, turistforening og andre har vært meget bra, og øya fremstår nå som et attraktivt tur- og rekreasjonsområde for langt fler enn de som eier private hytter på øya og de som leier hytter av HAF. Det er et stort antall besøkende på øya hver dag i hele sommersesongen, og øya er også mye brukt som dagsturmål, blant annet med bruk av ferge, hele året.

Det er ikke mulig å økonomisk kunne forsvare den satsing som har vært gjort, og den drift som HAF har av øya, dersom man kun isolert ser på kostnader og inntekter. Gjennom flere år ser vi at det ikke er egnet til å oppnå positivt driftsresultat, noe som blant annet medfører at HAF ikke kan få fradrag for mva. for investeringer som gjøres knyttet til den kommersielle utviklingen og driften av hytter for utleie.

HAF sin kjernevirksomhet er å ivareta sine medlemmer i industribedriftene i Grenland, og sikre og skape trygge og gode arbeidsplasser for nåværende og fremtidige medlemmer. Dette er en viktig oppgave for Grenlandssamfunnet, og satsingen på Bjørkøya kan ikke gå på bekostning av foreningens kjernevirksomhet.

Utviklingen og driften av Bjørkøya er viktig for å kunne tilby medlemmer og andre et godt tilbud om ferie og rekreasjon i nærområdet, og gjennom den utvikling som HAF har vært en pådriver til har Bjørkøya blitt en øy som synliggjør og markedsfører Porsgrunn og Grenland som et attraktivt område som bosted og feriemål. Vi påstår at det vi gjennom flere år har gjort har vært med å påvirke positivt miljøomdømmet til Porsgrunn og fjordområdene våre.

Det er i gjeldende reguleringsplan for Bjørkøya fortsatt mulig å kunne søke om og bygge ut flere utleieenheter på øya. Dessverre ser ikke HAF det økonomisk forsvarlig å gjennomføre ytterligere bygging av nye enheter. Vi har fortsatt et stort etterslep på vedlikehold, oppgradering, renovering/erstatningsbygg for flere av de eldre eksisterende hyttene, med attraktiv beliggenhet, og vil prioritere å kunne tilby disse for utleie til medlemmer og allmennheten.

Gjennom den reguleringsendring vi har tatt initiativ til, i BUAS, håper vi å kunne tilby noen flere enheter for salg, slik at vi kan få nødvendige midler til å oppgradere og tilby utleie av eksisterende hytter som i dag ikke har tilstrekkelig standard til å være attraktive utleiehytter. Vi håper derfor på aksept for å kunne endre formål for noen av områdene regulert til næringsbasert turisme til fritidsformål. Vi ser for øvrig at mange av dem som kjøper tomter/hytter på øya også ønsker at hyttene skal brukes mest mulig, og tilbyr utleie av sine hytter i perioder av året.

Noe av bakgrunnen for reguleringsplanarbeidet, som ble påbegynt i 2006 og godkjent i 2012 var blant annet stort forfall av bygningsmassen på øya, der et stort antall hytter var ubeboelige og ikke kunne leies ut, mens andre var små og ikke attraktive, med meget lav standard. Dessuten var øya preget av gjengroing, fellesområder var ikke brukelige, og driften av øya var en trussel for foreningens økonomi. Alternativet HAF vurderte den gang var å selge øya «på rot» til kommersielle utviklere, men etter sonderinger fant vi ut at vi i stedet ville utvikle øya til glede for medlemmer og allmennheten.

Til sammen 12 gamle, og delvis kondemnabile utleiehytter med få sengeplasser, og der mange av dem hadde stått avstengt i mange år, ble omregulert til fritid og solgt etter planens godkjenning i 2012. HAF valgte å benytte inntektene fra disse salgene til videre utvikling av øya, inkl. rehabilitering og nybygging av høystandard utleiehytter med flere sengeplasser pr hytte.

HAF kan nå tilby 14 utleiehytter med til sammen 90 sengeplasser for utleie.

Sesongen 2020, som er bedre enn foregående sesonger, vil ende opp med ca. 700 overnattingsdøgn/døgn hyttene er utleid. Hyttene er utleid ca. 50 døgn i året - og i all hovedsak i perioden april til oktober. Samlede leieinntekter er i 2020 ca. kr 720.000 kroner brutto, noe som tilsvarer ca. kr. 50.000 pr hytte. Det sier seg selv at leieinntekter i den størrelse isolert sett ikke kan forsvare å investere i å bygge ytterligere nye utleiehytter av tilsvarende standard.

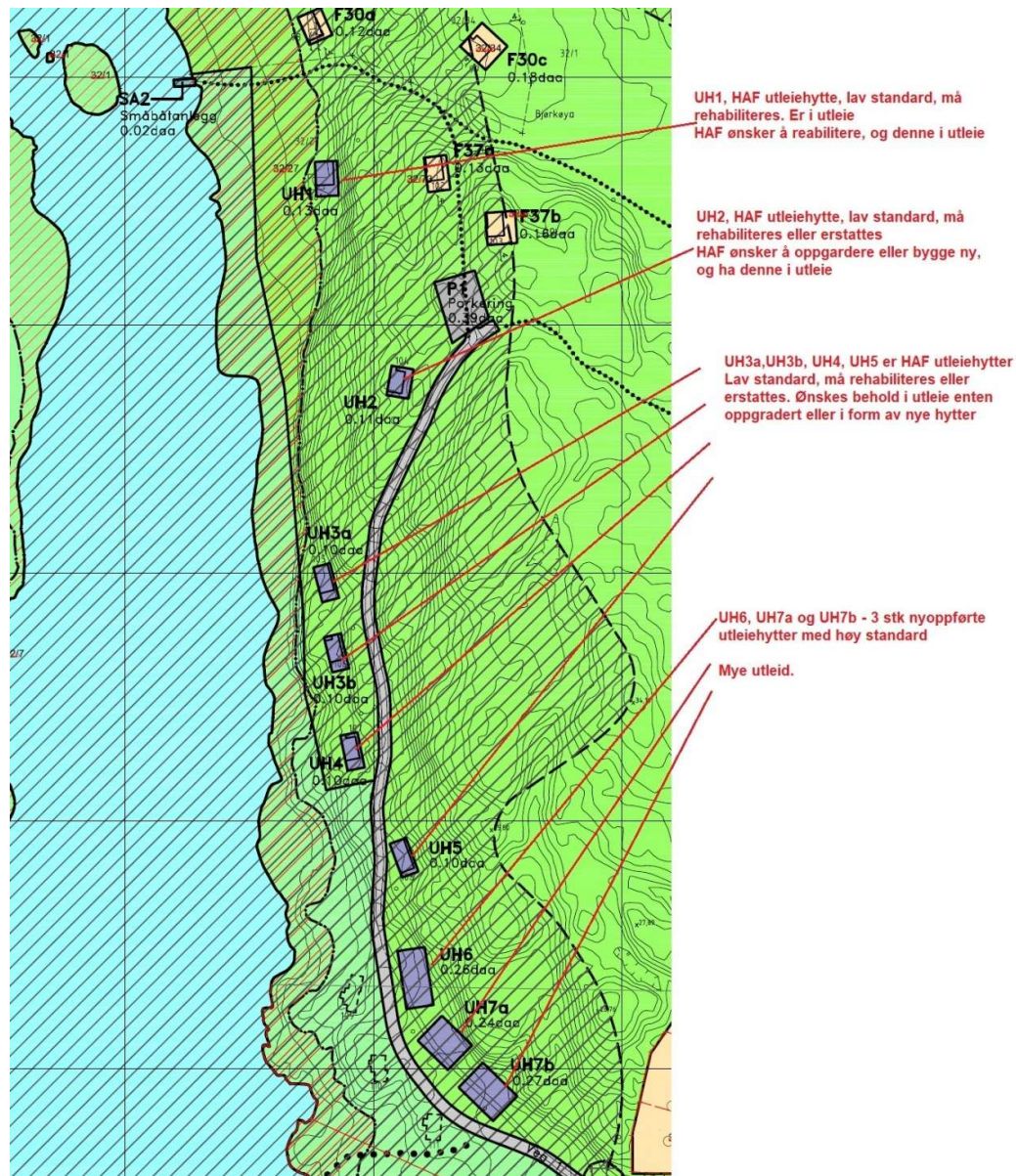
Det er et begrenset utleiemarked, og en begrenset sesong, og det er ikke økonomisk forsvarlig for HAF som en fagforening å investere ytterligere i flere nye utleiehytter på nåværende tidspunkt. HAF vil senere vurdere om det kan forsvares å utvikle mindre og rimeligere utleieenheter for padlere, båtturister, fergepassasjerer og andre. Slike mindre enheter kan med hjemmel i gjeldende reg.plan utvikles i området bak Bjørkheim kafe og/eller i tilknytning til gården.

Vedlagt følger kartutsnitt med en oversikt over våre nåværende hytter og ubygde områder på øya, og status for disse. Takk for forståelse for vår situasjon, og at Porsgrunn kommune vil legge til rette for at vi skal kunne utvikle og drifte øya videre, med fokus på allmenn bruk og glede av øya – i tillegg til at øya utvikles som en ferieøy for eiere og leietakere av private hytter på øya.

Herøya Arbeiderforening, Porsgrunn 25.08.2020

1.2.2 Illustrasjon/redegjørelse for dagens situasjon

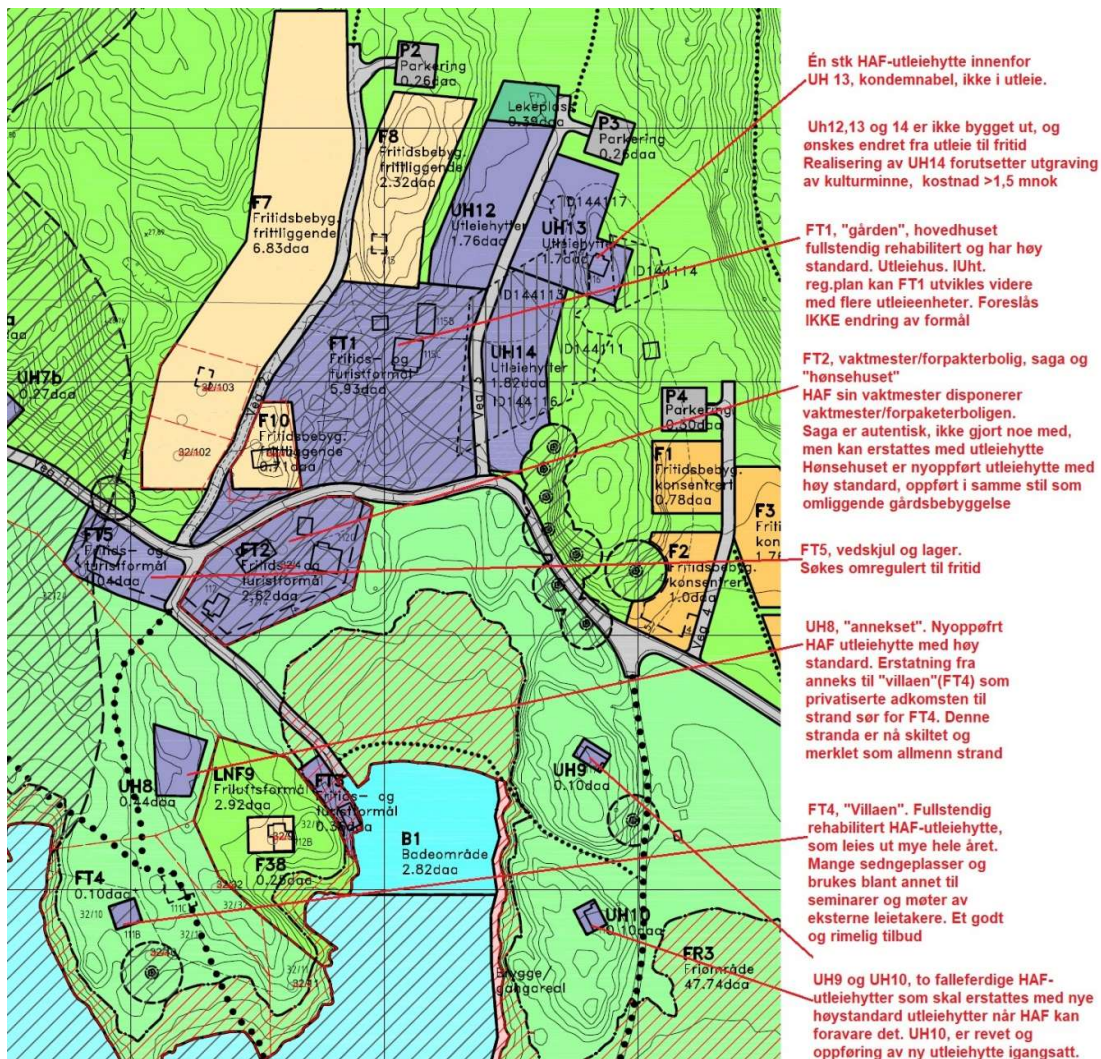
På illustrasjoner 1.2.1-1.2.3 nedenfor redegjør HAF for nåværende status for bygningsmasse og virksomhet i de aktuelle byggeområdene på Bjørkøya:



Figur 1.2.1, Bjørkøya N1

Oppsummering av illustrasjon:

UH1-UH7b. Til sammen 9 utleiehytter, med beliggenhet i 100m-beltet. 6 av hyttene må rehabiliteres eller erstattes for å være attraktive utleiehytter. 3 hytter med høy standard.



Figur 1.2.2, Bjørkøya N2

Oppsummering av illustrasjon:

UH8. Utleiehytte med høy standard. Innenfor 100m-beltet.

UH9 og UH 10. 2 falleferdige hytter. Innenfor 100m-beltet. UH 10 er revet, og det er godkjent oppføring av ny utleiehytte

FT1. «Hovedgården». Utleie, Høy standard og utbyggings-/fortettingspotensiale innenfor området. Utenfor 100m-beltet.

FT2. Forpakkerbolig + 1 utleiehytte med høy standard + utbyggingspotensial for nye utleieenheter. Utenfor 100m-beltet.

FT4. «Villan». Utleiehytte med mange sengeplasser og høy standard. Innenfor 100m-beltet.

UH12, UH13, UH14. 1 kondemnabel hytte. Utbyggingspotensiale. Bygging i UH13 og UH14 er betinget av at kulturminne graves ut og frigis av kulturvernmyndighetene (kostnadskrevende). Utenfor 100m-beltet.
 FT5. Vedskjul og lager. Utbyggingspotensiale. Utenfor 100m-beltet.



Figur 1.2.3, Bjørkøya S

Oppsummering av illustrasjon:

UH11. Utleiehytte med høy standard. Innenfor 100m-beltet.

FT6. Kafé «Bjørkheim» ligger innenfor 100m-beltet. Utleiehytte med lav standard, samt areal med utbyggingspotensial som ligger utenfor 100m-beltet.

T1. Campingplass. Innenfor 100m-beltet.

KF1. Etterbruk av steinbrudd/massetak. Felles parkeringsanlegg. Utenfor 100m-beltet.

KF2. Etterbruk av steinbrudd/massetak. Utbyggingspotensial. Utenfor 100m-beltet.

1.3 Lademulighet for EL-biler

Områdene P1, P2, P3, P4 og KF1 er regulert til areal for felles parkering. Disse områdene ligger alle mer enn 100m fra sjø. HAF og BUAS følger aktivt opp hytteeiere og leietakere til HAF-hytter, for å få biler plassert korrekt på øya - og samtidig unngå unødige bilkjøring.

Med en stadig økende andel EL-biler «i bilparken» er det nå behov for etablering av lademulighet på de felles p-plassene på Bjørkøya.

2. Beskrivelse av planendringen

2.1 Tillatt BYA for fritidsbebyggelse utenfor 100m-beltet

Maksimal arealutnyttelse foreslås endret fra 100m² BYA til 130m² BYA for fritidsboliger i områder F1-F4, F7-F8, F10-F15, F17-F22, F23-F25 (tidl. UH12-UH14) og KF2, som alle ligger utenfor 100m-beltet.

For område F26 (tidl. FT5) foreslås max. BYA 15%, som tilsvarer den tillatte arealutnyttelsen for området i gjeldende reguleringsplan. Område F26 ligger utenfor 100m-beltet.

Ordlyd i bestemmelsenes pkt. 3.5 er dermed følgende for de aktuelle byggeområdene:

3.5 Byggehøyder og grad av utnyttning

For området gjelder følgende maksimumsbegrensninger for gesimshøyder, mønehøyder og bebygd areal for en bruksenhet:

Område	Gesims/møne	BYA
F1-F4, F7-F8, F10-F15, F17-F22, F23-F25, KF2	Gesims ved bygg med saltak 3,5 m Gesims ved bygg med flate tak 5,0m Ved pulttak regnes høyeste gesims som møne. For pulttak er 5,5m maks. høyde for laveste gesims. Maks. mønehøyde er 6,0 m	130m ²
F26	Gesims ved bygg med saltak 3,5 m Gesims ved bygg med flate tak 5,0m Ved pulttak regnes høyeste gesims som møne. For pulttak er 5,5m maks. høyde for laveste gesims. Maks. mønehøyde er 6,0 m	15%
F30 – F67	Gesims maks. 3,5 m Møne maks. 6,0 m	100 m ²

Komplett forslag til endring av bestemmelsene til reguleringsplanen for Bjørkøya følger vedlagt.

2.2 Formålsendring – fra utleiehytter til fritidsbebyggelse

Det foreslås endring fra utleiehytter (UH) / fritids- og turistformål (FT) – til fritidsboliger (F) i følgende områder:

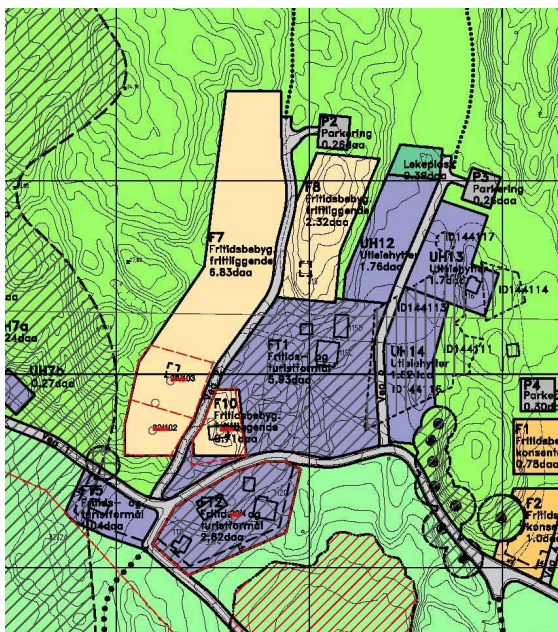
- Områdebetegnelse for UH12, UH13 og UH14 endres til F23, F24, F25.
- Områdebetegnelse for FT5 endres til F26.
- KF2 beholder sin områdebetegnelse, men tillatt arealbruk endres fra «*utleiehytter/steinbrudd og massetak*» til «*fritidsboliger/steinbrudd og massetak*».

Bestemmelser for byggehøyder og bygningsutforming for de 5 bygge- og anleggsområdene er opprettholdt likelydende med de nåværende bestemmelsene for UH12, UH13, UH14, FT5 og KF2 i gjeldende reguleringsplan. Komplett forslag til endring av bestemmelsene til reguleringsplanen for Bjørkøya følger vedlagt.

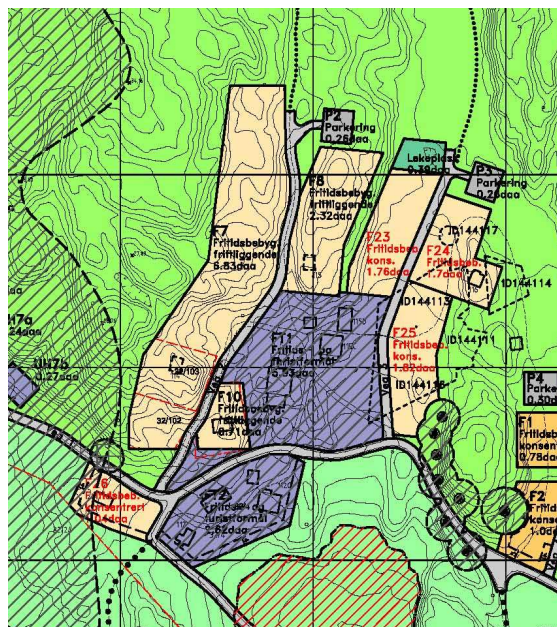
Den foreslåtte endringen anslås å omfatte til sammen inntil 15 nye fritidsboliger: UH12 – 5 stk., UH13 – 1 stk., UH14 – 5 stk., FT5 – 2stk. og KF2 – 2 stk. I område UH13 står det i tillegg 1 fritidsbolig, som må renoveres/nybygges.

Det understrekes at byggeområder UH12, UH13, UH14, FT5 og KF2 alle ligger mer enn 100m fra sjø. Foreslåtte endringer av plankartet fremgår også av illustrasjoner nedenfor:

2.2.a: områder UH12, UH13, UH14 og FT5

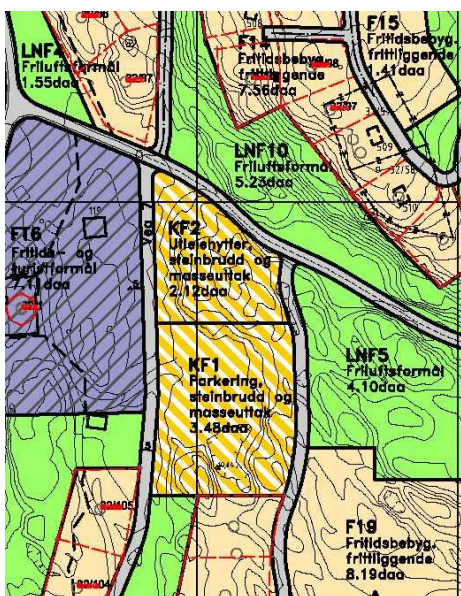


Utsnitt fra gjeldende reg.plan,
UH12, UH13, UH14, FT5 m.fl.

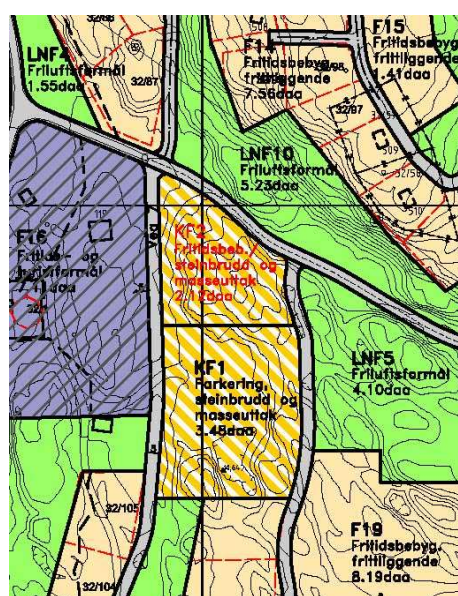


Utsnitt som viser foreslått endring,
Nye områder F23, F24, F25, F26

2.2.b: område KF2



Utsnitt fra gjeldende reg.plan, område KF2 m.fl.



Utsnitt som viser foreslått endring, område KF2

Forslag til revidert plankart følger vedlagt.

2.3 Bestemmelser for lademulighet, EL-biler

Det foreslås tilføyelse til reguleringsbestemmelser for områder P2, P3, P4 og KF1 - jf. uthevet tekst i pkt. 2.2.5 og 9.5 nedenfor:

2.2.5 KF1 (kombinert formål parkering / steinbrudd-masseuttak) skal istandsettes for parkering før det gis første ferdigattest i områdene F17-F26 F22. Før det gis ferdigattest for nye hytter innenfor disse områdene skal det være opparbeidet tilsvarende antall biloppstillingsplasser innenfor KF1. Det tillates etablering av ladepunkter for EL-biler i KF1.

9.1 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet.

.....

Områdene P1 – P4 er bilparkeringsplasser for områder for ny hyttebebyggelse/utleiehytter vest for område F11. I områder P1-P4 tillates etablering av ladepunkter for EL-biler.

Komplett forslag til endring av bestemmelsene til reguleringsplanen for Bjørkøya følger vedlagt.

3. Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen

Foreslått endring av maksimalt tillatt hyttestørrelse – fra max. 100m² BYA til max. 130m² BYA - er i samsvar med kommuneplanens gjeldende bestemmelser. Det foreslås ikke endring av regulerte byggehøyder eller andre føringer for bygningsutforming. Det understrekes at endring kun foreslås i byggeområder som ligger mer enn 100m fra sjø. Virkningen av planendringen vurderes å være ubetydelig mht. konsekvenser for landskapsvirkning/naturmiljø/allmenn ferdsel/risiko og sårbarhet. Endringen vurderes dessuten å være å være prinsipielt avklart ifm. siste revisjon av kommuneplanen.

I og med at HAF redegjør for at de uansett ikke vil kunne bygge de planlagte utleiehyttene som søkes omregulert til fritid, kan det ikke sies at endringen har negative konsekvenser for allmennhetens interesser. En positiv konsekvens av foreslått endring er at fremtidig salg av eiendommene som er foreslått omregulert, vil generere inntekter til fortsatt drift og videre utvikling av HAFs turistbaserte næringsvirksomhet og tilrettelegging på Bjørkøya – til gode for allmennheten. Det vises til HAFs redegjørelse for dette i pkt. 1.2.

Bjørkøya Utvikling AS informerer for øvrig om at stadig flere av tomtekjøperne/hytteieerne på Bjørkøya periodevis tilbyr sine hytter for utleie, for å finansiere investering i, og drift av hyttene.

Tilrettelegging for lading av EL-bil er et påkrevet/nødvendig tiltak, som også har et positivt miljøaspekt. Ladepunkter (i form av lave «EL-stolper») vurderes ikke å innvirke negativt i landskapsbildet / mot omgivelsene. Det understrekes at etablering av ladepunkter kun skal tillates i områder der det i gjeldende regulering allerede er åpnet for å tillate parkering – og at disse områdene ligger mer enn 100m fra sjø.

I forhold til den gjeldende reguleringsplanen vurderes ikke endringsforslaget å ha negative konsekvenser mht. landskapsvirkning, natur-/friluftsområder, allmenn ferdsel, trafikkbelastning - eller på annen måte å påvirke forhold knyttet til risiko/sårbarhet på Bjørkøya. Forslagsstiller vurderer at foreslåtte endringer ikke er vesentlige i forhold til gjeldende regulering, og at forslaget derfor kan behandles etter forenklet prosess, jfr. PBL § 12-14.

4. Vedlegg

1. Detaljreguleringsplan for Bjørkøya, revidert plankart 23.09.2020 – med endringer uthevet.
2. Detaljreguleringsplan for Bjørkøya, revidert plankart 23.09.2020 – uten endringer uthevet.
3. Detaljreguleringsplan for Bjørkøya, reguleringsbestemmelser 23.09.2020 – med endringer uthevet.
4. Detaljreguleringsplan for Bjørkøya, reguleringsbestemmelser 23.09.2020 – uten endringer uthevet.
5. SOSI-fil, detaljreguleringsplan for Bjørkøya, revidert plankart 23.09.2020.
6. Redegjørelse fra HAF, 25.08.2020

Porsgrunn, 23.09.2020
For Bjørkøya Utvikling AS –Børve Borchsenius Arkitekter AS
Sivilarkitekt MNAL Torstein Synnes