



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak : 16/07867
Arkivkode : Plan-ID 909
Sakstittel : Reguleringsplan for Bjørkøya – endring etter enklere prosess

DETALJREGULERINGSPLAN FOR BJØRKØYA REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for bystyrets vedtak: 29.06.12 iht Bystyrevedtak 21.06.12, sak 70/12
Tidligere endringer: 23.08.16 iht. vedtak i Utvalg for miljø og byutvikling, sak 67/16
14.12.17 vedtatt 27.02.18 i Utvalg for miljø og byutvikling, sak 20/18
Forslag, endring: 23.09.2020

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000, sist datert 23.09.2020.

1.2 Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG - PBL§ 12.5.1:

Fritidsbebyggelse – frittliggende F7-F8, F10-F15, F17-22, F30-67 (eksisterende)
Fritidsbebyggelse – konsentrert F1-F4, F23-F26
Fritids- og turistformål FT1-FT4, FT6-FT7
Utleiehytter UH1 – UH11 44
Campingplass, T1
Avløpsanlegg, AA1
Lekeplass, L1-L5
Kombinert formål parkering / steinbrudd og masseuttak, KF1
Kombinert formål fritidsbebyggelse utleiehytter / steinbrudd og masseuttak, KF2
Kommunaltekniske anlegg, KT1

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - PBL§ 12.5.2:

Veg, 1-7
Gangveg/gangareal, GS1 og gangareal/brygge
Kai, K1
Parkeringsplasser, P1-P4

GRØNNSTRUKTUR – PBL§ 12.5.3:

Friområde, FR1-FR4
Kombinert formål naturområde, og vern av kulturminner og kulturmiljø, KF3

LNF- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL – PBL§ 12.5.5:

Friluftformål, LNF1 – LNF10
Naturvern, NV1 – NV2
Kombinert formål vern av kulturminner og kulturmiljø, og naturområde, KF3

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG – PBL§ 12.5.6:

Havneområde i sjø, HA1
Naturområde, N1
Friluftsområde i sjø og vassdrag, FrS1
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SA1 – SA5
Badeområde, B1 – B2

HENSYNSSONER – PBL§ 12-6,jf § 11- 8:

Sikrings-, og faresoner (PBL§ 11-8a):

Flomfare
Høyspenningsanlegg

Sone med angitte særlige hensyn (PBL§ 11-8c):

Kulturmiljø
Friluftsliv, landskap, grønnstruktur og naturmiljø

Båndleggingssone (PBL§ 11-8d):

Sone båndlagt i h.h.t Naturmangfoldloven og Kulturminneloven

Områdebestemmelser

RpBestemmelseOmråde med bestemmelser om kulturminner som kan fjernes

1.3 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for:

- Økt tilgjengelighet for allmennheten til strandområdene.
- Økt tilgjengelighet for allmennheten til andre naturområder på øya.
- Skal sikre vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer.

Samt å tilrettelegge for et næringsbasert turistanlegg ved:

- Videreutvikling av Herøya Arbeiderforening sitt feriested og sine hytteområder,
- Tilrettelegging for nye hytteområder.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes til funksjoner som angitt i § 1.2.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

2.2.1 Før det gis ferdigattest for første nye fritidsbolig eller utleiehytte innenfor planområdet skal følgende være utført:

- System for avløp.
- Flytting av hytte UH8.
- Flytting av 3 eksisterende hytter til UH6, UH7a og UH7b.
- Badeområde B2 skal være etablert.
- Baderampe med universell utforming i FR3 skal være etablert i badeområde B1

- Det skal utarbeides og være godkjent av kommunen en skjøtelsesplan som omhandler kulturlandskap, biologisk mangfold, landskapsverdi, landskapets sårbarhet, og forvaltning og hogst av områdene. Det skal spesifiseres hvordan de åpne friområdene skal skjøttes, hvordan skogsområder skal skjøttes og hvordan hovedstier m/informasjonstavler skal driftes. Planen skal vise viktige enkelt-trær i randsonen rundt hytteområdene i sektor syd til vest. Trærne skal måles inn og vises på skjøtelsesplanen. Naturmangfoldlovens utvalgte naturtype "hule eiker", fordelt på kategoriene A, B og C skal være kartfestet med sikringssone i skjøtelsesplanen, og det skal gå fram hvordan disse skal skjøttes av folk med biologisk kunnskap om eikers behov

for skjøtsel. Den del av skjøtelsesplanen som omhandler "hule eiker" skal utarbeides av konsulent godkjent av Fylkesmannen.

2.2.2 Hovedturstinnett med universell utforming og tilrettelegging med informasjon, skal være etablert når det er gitt ferdigattest til 20 hytter i nye byggeområder. Hovedturstinettet består av følgende traséer: Fra sør for F2 via B2 til område FT6. Fra vei sør for F22 via område F58 og videre østover via stikryss nord for F60 og vestover til AA1. Fra UH7b til FT4 og tilbake til krysset mellom FT5 og FT2.

2.2.3 Kragebrygge fra B1 til B2 skal være etablert når det er gitt ferdigattest til 40 hytter i nye byggeområder.

2.2.4 Det skal være etablert båt plasser for nye hytter etter hvert som nye hytter gis ferdigattest.

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.**

2.2.6 KF2 (kombinert formål fritidsbebyggelse ~~utleiehytter~~ / steinbrudd-massetak) skal tilbakeføres til område for **fritidsbebyggelse utleiehytter** før det kan gis første ferdigattest for hytter i område F12 og F14.

2.3 Dokumentasjonskrav

2.3.1 Ved byggesøknad kreves utarbeidelse av tekniske planer med løsninger for vann, avløp og annen teknisk infrastruktur. Traséer for teknisk infrastruktur skal samordnes på en rasjonell måte.

2.3.2 Byggesøknad som berører bevaringsverdig bebyggelse skal legges fram for regionale kulturvernmyndigheter for uttalelse.

2.3.3 NVEs retningslinjer "*Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag*" skal legges til grunn for videre geoteknisk prosjektering.

2.3.4 Det skal dokumenteres at planlagte tiltak ikke medfører fare for skred eller setninger i planområdet eller øvrige omgivelser.

2.3.5 Ved søknad om bygging av brygger skal det legges fram dokumentasjon som viser utstrekning av bryggeanlegg på vannflaten.

2.3.6 Ved hver søknad om ferdigattest, må det dokumenteres hvor mange hytter som så langt er gitt ferdigattest.

2.4 Miljøforhold - Støy

Tiltak i området skal planlegges iht. føringer gitt i enhver tids gjeldende statlig regelverk.

2.5 Automatisk fredete kulturminner - hensynet til kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka eller i sjø, skulle dukke opp kulturminner må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Ved funn av kulturminner har tiltakshaver ansvar for at de regionale kulturmyndighetene umiddelbart blir varslet.

Før iverksetting av bygging av fritidsbebyggelse med tilhørende vegframføring, skal det foretas arkeologisk undersøkelse av de berørte automatisk fredete kulturminner bosetningsspor ID 144111, 144113 og 144116 i planområdet. Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes".

2.6 Flomsikring

Alle bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges høyere enn NGO cote +2,7 m.

2.7 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for opparbeiding av deler av utomhusarealer, friområder og hovedstier i friområder og i LNF-områder. Dette slik at disse kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing og spesiell utforming.

5 hytter skal opparbeides spesielt med tilrettelegging for rullestolbrukere, UH6, UH7, UH8 samt én hytte i FT2.

Øvrige utleiehytter skal i størst mulig grad gis universell utforming ved oppgradering av hyttene.

I områder for fritids- og turistformål skal utleie-enheter i 1.etasje skal være utformet med universell utforming.

Det skal etableres båtheis for bevegelseshemmede for å gi atkomst til friområdene fra sjøsiden.

2.8 Miljøforhold – elektromagnetiske felt

Elektriske anlegg skal planlegges på en måte som gjør at man unngår unødig høye verdier for elektromagnetiske felt i bygninger og leke-/oppholdsarealer i planområdet. Høyspentanlegg skal legges med jordkabel der traséen kommer i konflikt med nye ny fritidsbebyggelse.

2.9 Parkering/bilbruk

Det er generelt kjøreforbud på Bjørkøya. Det tillates kjøring til eiendommene for av og pålesing. Det skal opparbeides maks. 1 biloppstillingsplass pr. ny enhet. I KF1 kan rettighetshavere til biloppstillingsplass, bruke plassen til båtopleg av mindre båter på tralle/henger utenom sesongen.

§ 3 Områder for fritidsbebyggelse

3.1 Arealbruk

Områdene F1-F4, F7-F8, F10-F15, F17-F22 og F23-F26 skal nyttes til bygging av ny fritidsbebyggelse.

I områder F1-F4, F7-F8, F10-F15, F17-F22 skal det oppføres frittliggende fritidsbebyggelse.

I områder F23-F26 tillates oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse.

I områdene F30 – F67 skal eksisterende hytter fortsatt nyttes som fritidsbebyggelse.

3.2 Byggegrenser

I nye områder for fritidsbebyggelse er vist byggegrenser på plankartet, der byggeområde ligger nærmere sjø enn 100m. I byggeområder der byggegrense ikke er vist gjelder Plan- og bygningslovens generelle avstandskrav. For eksisterende hytte-eiendommer følger byggegrensen arealformåls grensen.

3.3 Formingskriterier nye hytter

Ny bebyggelse skal plasseres skånsomt i terrenget med minst mulig sprenging.

Opprinnelig terreng skal tas vare på i størst mulig grad. Ved søknad om tiltak skal det være innmålt viktig vegetasjon på tomta og dokumentert hva som skal fjernes og hva som bevares. Vegetasjon som blir bevart skal ikke senere fjernes uten godkjent søknad om tillatelse om tiltak.

Nye hytter skal ha en naturfarge og være dempet mørk.

Innenfor hvert område skal bebyggelsen ha en ens fargepalett.

Hyttene skal ha et moderne uttrykk og ha en enhetlig karakter og materialbruk. Hyttene i områdene F7, F8, F10–F15, F17–F19, F21–F22 skal ha flate tak og/eller pulttak. Hytter i områdene F1–F4, F20 og F23–F26 kan tillates med saltak. Bebyggelsen innenfor hvert område skal ha ensartet uttrykk og enten ha tak med flate tak og pulttak, eller kun ha saltak. Terrasser skal legges skånsomt i terrenget med minst mulig sprenging og ikke ha rekkverk der hvor det ikke er krav. Det skal søkes om byggetillatelse for terrasser.

3.4 Utforming av ombygging av eksisterende hytter

Det tillates bare påbygging/ombygging av eksisterende hytter innenfor område regulert som område for fritidsbebyggelse. På de øvrige deler av disse hytteeiendommene tillates ikke tiltak i h.h.t PBL § 20.

Det skal tas avgjørende hensyn til visuell eksponering og landskapsmessig tilpassing ved påbygging/ombygging av eksisterende hytter.

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	130 400 m2
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 m2
<i>(kommentar: F30-F67 ligger i strandsone/100m-beltet. Det foreslås derfor ikke utvidelse til max 130m2 BYA for disse områdene) (For gesimshøyder er ordlyd endret/forbedret - men ikke bestemmelsens innhold)</i>		

Høydebegrensning gjelder maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Følgende begrensninger gjelder for antall hytter innen hvert område for nye hytter:

F1	maks 2 enheter
F2	maks 3 enheter
F3	maks 4 enheter
F4	maks 4 enheter
F7	maks 7 enheter
F8	maks 3 enheter
F10	maks 1 enhet
F11	maks 3 enheter
F12	maks 13 enheter
F13	maks 3 enheter
F14	maks 13 enheter

F15	maks 2 enheter
F17	maks 5 enheter
F18	maks 6 enheter
F19	maks 10 enheter
F20	maks 3 enheter
F21	maks 3 enheter
F22	maks 3 enheter
F23	maks 5 enheter (kommentar: tidl. UH12)
F24	maks 1 enhet, i tillegg til eksisterende enhet (kommentar: tidl. UH13)
F25	maks 5 enheter (kommentar: tidl. UH14)
F26	maks 2 enheter (kommentar: tidl. FT5)
KF2	maks 2 enheter

I øvrige områder med eksisterende hytter skal det ikke fortettes.

§ 4 Områder for utleiehytter

4.1 Arealbruk

Områdene UH1 – UH11 14 og område KF2 skal benyttes til utleiehytter. Plassering av nye utleiehytter er vist med byggegrenser på plankartet. For eksisterende hytter i strandsonen følger byggegrensen arealformålsgrensen.

4.2 Formingskriterier

Det tillates påbygging/ombygging av eksisterende hytter innenfor 100-metersbeltet. Ved påbygging eller ombygging skal hytter få en naturfarge og være dempet mørk. Terrasser skal legges skånsomt i terrenget med minst mulig sprenging og ikke ha rekkverk der hvor det ikke er krav.

For nye utleiehytter gjelder formingskriteriene i § 3.3. Bebyggelsen i områdene UH12 – UH14 og KF2 kan tillates med saltak. Bebyggelsen innenfor hvert område skal ha ensartet uttrykk og enten ha tak med flate tak og pulttak, eller kun ha saltak.

4.3 Byggehøyder og grad av utnytting

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

Område	Gesims/møne BYA
UH1 – UH11	Gesims maks. 3.5 m Møne maks. 6.0 m Gesims ved bygg med flate tak 5,0m Ved pulttak regnes høyeste gesims som møne 100m ² <i>(kommentar: UH1-UH11 ligger i strandsonen/100m-beltet. Det foreslås derfor ikke utvidelse til max 130m² BYA for disse områdene)</i>
UH12 – UH14 og KF2	Gesims maks. 3.5 m Møne maks. 6.0 m Gesims ved bygg med flate tak 5,0m Ved pulttak regnes høyeste gesims som møne 100 m ²

Høydebegrensning gjelder maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen

Følgende begrensninger gjelder for antall hytter innen hvert nye område:

UH12 maks 5 enheter

UH13 maks 1 enhet

UH14 maks 5 enheter

KF2 maks 2 enheter

Løvrige områder med eksisterende hytter skal det ikke fortettes.

Vedrørende universell utforming, se § 2.7.

(kommentar: UH12-UH14 endret til F23-F25 – jf. pkt 3.5)

4.4 Kulturminner som kan fjernes

Før iverksettingen av tiltak i henhold til angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner (id. 144111, id.144113 og id. 144116, steinalderboplasser og middelalderlokalitet i planområdet.)

De automatisk fredete kulturminnene (funnsteder av flintavslag og bein av stjerterpote, id. 4114 og id.144117) som er i konflikt med omsøkte tiltak, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgraving.

Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

§ 5 Område for fritids- og turistformål

5.1 Arealbruk

FT1 og FT2 og FT5 skal utvikles til et turistanlegg for utleiehytter og utleieleiligheter.

FT3 skal være båthus for FT1, FT2 og FT5.

FT4(villaen) kan opparbeides til kystledhytte/allmenn utleiehytte.

FT6 (Bjørkheim) kan utvikles til et turistanlegg med overnatting, spisested og kulturaktiviteter.

Området kan bebygges med nye enheter for utleie.

FT7 er eksisterende turistanlegg.

(kommentar: FT5 endret til F26 – jf. pkt 3.5)

5.2 Formingskriterier

Ved utbedring, reparasjon, påbygg eller nybygg i område FT1, FT2, FT4 og FT 6 skal man se til at hovedbygningenes karakter, med hensyn til form, materialbruk, detaljering og fargesetting ivaretar kulturverninteressene i området.

I FT1 og FT2 kan driftsbygningene bygges om til utleieleiligheter. Hovedform og uttrykk skal beholdes.

I FT6 kan nye utleieenheter ha et moderne uttrykk og ha en enhetlig karakter og materialbruk.

Hyttene kan ha flate tak /slake pulttak. Nye hytter skal ha en naturfarge og være dempet mørke. Bjørkheim skal bevares og beholdes mht. hovedform og uttrykk.

Vedrørende krav om uttalelser fra Telemark fylkeskommune ved saksbehandling av byggesøknader, se § 14.2.2.1.

5.3 Byggehøyder og grad av utnytting

For område gjelder følgende maksimumsbegrensninger for gesimshøyder, mønehøyder og bebygd areal:

Område	Gesims/møne BYA
FT1 – FT3 og FT5	Gesims maks. 3.5 m Møne maks.6.0 m 15 %
FT6	Nye enheter: Gesims maks 3.5 m Møne maks 6.0 m Gesims ved bygg med flate tak 5,0m Ved pulttak regnes høyeste gesims som møne 15 %
FT7	Gesims maks. 3.5 m Møne maks. 6.0 m 400 m ²

- Høydebegrensning gjelder maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Vedrørende universell utforming, se § 2.7

§ 6 Område for avløpsanlegg og kommunalteknisk anlegg

6.1 Arealbruk

Område AA1 kan benyttes til et renseanlegg for nye hytter og eksisterende hytter på Bjørkøya og for øvrige hytter i skjærgården. I område KT1 kan bygges pumpehus som ledd i ledningsanlegget internt på øya.

6.2 Formingskriterier

Bygninger skal gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med småskalapreget på hyttebebyggelsen. Bygninger skal utformes med trekledning og med flate tak /slake pulttak. Nybygg skal utformes og plasseres på en måte som harmonerer med terrengform i området. Bygget skal ha et moderne uttrykk og ha en naturfarge og være dempet mørk.

6.3 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

For område gjelder følgende maksimumsbegrensninger for gesimshøyder, mønehøyder og bebygd areal:

Område	Gesims/møne BYA
AA1	Gesims maks. 4 m Møne maks. 7 m 35 %

- Høydebegrensning gjelder maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§ 7 Campingplass

Området T1 skal nyttes til campingplass. Deler av området kan benyttes for plassering av campingvogner. Spikertelt tillates ikke. Platting kan maksimalt være 15 m². Før campingvogner kan plasseres i området, skal det utarbeides en illustrasjonsplan for campingplassen som viser oppstillingsplasser. Illustrasjonsplanen skal godkjennes av kommunen. Det tillates at det settes opp et mindre serviceanlegg i tilknytning til teltplassen. Det skal plasseres skjermet slik at det blir minst mulig synlig fra sjøen. Farge skal være mørk.

§ 8 Lekeplass

8.1 Arealbruk

Områdene L1 – L5 skal være lekeplasser for hyttebebyggelsen og besøkende på øya. Det skal lages plan for opparbeiding. Den skal ligge ved søknad om rammetillatelse for tilhørende hyttebebyggelse. Den enkelte lekeplass skal være opparbeidet før første hytte i det aktuelle hytteområdet får ferdigattest

§ 9 Samferdselsanlegg

9.1 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet. Veger skal være private og opparbeides med standard på bredde, stigningsforhold og kurvatur som gir framkommelighet for personbil med tilhenger. Vegene skal ha minimum kjørebanebredde 2,5m. Veger skal opparbeides uten fast dekke. Veg og kaibelysning skal plasseres slik at blending mot omgivelsene unngås. KF1 (kombinert parkering / steinbrudd-masseuttak) skal tilbakeføres til parkering etter bruk til masseuttak. Opparbeidelse skal skje etter en tilbakeføringsplan som skal være godkjent av Porsgrunn kommune. 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.** Kragebrygge skal bygges som gangareal langs stranda.

§ 10 Småbåtanlegg

10.1 Småbåtanlegg

I område SA 1 skal være felles privat bryggeanlegg. Det skal etableres 20 offentlige gjesteplasser for båtbesøkende til øya. I område SA 2 skal eksisterende brygge være felles brygge for UH1, UH2, F30b, F30c, F37a og F37b. I område SA3 skal eksisterende brygge brukes som felles brygge for UH11, F41a, F41b, F41c, F44 og F45. I område SA4 skal eksisterende brygge brukes til felles brygge med båtplasser for F57 og F59. I område SA5 skal eksisterende brygge brukes til felles brygge med båtplasser for F47 og F48b.

§ 11 Grøntstruktur

11.1 Friområder

Område FR1 – FR4 skal være offentlige friområder. FR2 - FR4 kan opparbeides med aktiviteter som støtter formålet som: ballbaner, lekeapparater, rasteplasser med tilhørende utstyr, grillplasser mm. I FR3 ligger en felles privat utstyrsbod som kan bestå. Det tillates ikke båttopplag på friområder.

Nødvendige kommunaltekniske anlegg på inntil 6 m2 BRA (kloakkpumpestasjon med overbygg), med tilhørende ledningsnett, kan tillates etablert innenfor friområder og LNF-områder.

Før søknader kan behandles skal det innhentes uttalelser fra Fylkesmannen i Telemark og Telemark fylkeskommune.

11.2 Naturområde

Område KF3 er kombinert formål som består av naturområder i og rundt Bjørkøydammen i kombinasjon med "område for vern av kulturminner og kulturmiljø" (se § 14.2.1.3 for bestemmelser til selve hensynssonen for naturområdet).

§ 12 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

12.1 Natur- og friluftsmål

Område LNF-1 til LNF9 skal brukes som natur og friluftsområder med allmenn tilgjengelighet. Stier kan merkes og synliggjøres og det kan settes opp informasjonstavler på strategiske steder.

Nødvendige kommunaltekniske anlegg på inntil 6 m2 BRA (kloakkpumpestasjon med overbygg), med tilhørende ledningsnett, kan tillates etablert innenfor friområder og LNF-områder.

Før søknader kan behandles skal det innhentes uttalelser fra Fylkesmannen i Telemark og Telemark fylkeskommune.

12.2 Vern av kulturminner og kulturmiljø

Område KF3 er kombinert formål som består av område for vern av kulturminner og kulturmiljø i forbindelse med tidligere tiders isproduksjon i kombinasjon med "naturområde" (se § 14.2.2.1 for bestemmelser til selve hensynssonen for område for vern av kulturminner og kulturmiljø).

§ 13 Havneområde

13.1 Havneområde

Område HA1 og K1 er trafikkområde for ferge.

§ 14 Hensynssoner

14.1 Hensynssone - sikrings- og faresone (§ 11- 8 a)

14.1.1 Faresone flom

Tiltak i fareområder skal planlegges med hensyn til mulig flom, ras- og forurensingsfare. Det er et båndlagt område med fare for flom på kote + 2,7 m over normalvannstand rundt hele Bjørkøya. Bygninger som eventuelt må gjenoppbygges etter brann eller lignende og som i dag ligger lavere enn kote 2,7 meter over havet, skal gjenoppbygges høyere enn 2,7 m dersom bygningene ikke tåler å bli satt under vann i perioder.

14.1.2 Faresone høyspenningsanlegg

Faresone rundt høyspenningsanlegg er vist med skravur på plankartet. Det er ikke tillatt å plassere bygninger innenfor faresonen.

14.2 Hensynssone – sone med særlige hensyn til friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11 – 8 c)

14.2.1 Hensynssone friluftsliv, grønnstruktur, landskap og naturmiljø

14.2.1.1 Strandsone

Søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor denne hensynssonen skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Eksisterende brygger til enkelteiendommer kan brukes som de er og repareres, men ikke utvides. Utenfor område UH11 kan det etableres en liten badebrygge. Det er ellers ikke tillatt med nye permanente brygger eller andre tiltak i strandsonen. Innenfor hensynssonen ligger to områder med vanlig ålegras av verdi "lokal viktig".

Ledningstrase for V/A-anlegget kan legges i hensynssonen.

14.2.1.2 Sårbare deler av 100 m-beltet

I hensynssonen tillates ikke tiltak som innebærer ulempe for friluftsliv, grønnstruktur, landskap og naturmiljø. Dette gjelder både byggetiltak, utplassering av installasjoner, terrengarbeider og trehogst. I de deler av hensynssonen som er regulert til "område for bebyggelse og anlegg" kan det tillates påbygging/-tilbygging begrenset av en BYA på 100 m² pr. hytteenhet.

Ledningstrase for V/A-anlegget kan legges i hensynssonen.

14.2.1.3 Hensynssone i naturområde – kombinert formål KF3

I området tillates ikke tiltak som reduserer områdets kvalitet som naturområde. Arealbruken i naturområde skal kombineres med arealbruk som "område for vern av kulturmiljø og kulturminne".

Ledningstrase for V/A-anlegget kan legges i hensynssonen.

14.2.1.4 Områder med naturmangfoldlovens utvalgte naturtype "hule eiker".

Hensynet til hule eiker skal ivaretas og ingen form for tiltak og aktiviteter i konflikt med de hule eikene er tillatt. Viser til § 2.2.1 vedrørende krav til skjøtselsplan.

14.2.2 Hensynssone kulturmiljø

14.2.2.1 Bevaringsverdige anlegg

Kulturminne- og kulturmiljøverdiene innenfor hensynssone skal ivaretas. Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynssone c, sone med særlige hensyn til kulturminner, herunder også tiltak beskrevet i pbl § 20-3a og e, skal sendes regional kulturminneforvaltning til uttale. Dette gjelder områdene FT1, FT2, FT4 og FT6. Ny bebyggelse skal underordne seg og harmonere med eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i utforming, dimensjoner og materialbruk. Ny bebyggelse skal begrenses slik at det særegne ved det eksisterende kulturmiljøet ikke blir ødelagt.

Hensynssonen i område for kombinert formål KF3 gjelder for områder som er bevaringsverdige isdamanlegg. Arealbruken i dette område for vern av kulturminner og kulturmiljø skal kombineres med arealbruk som naturområde.

Bygningen i område F30a er SEFRAX-registrert og reguleres til bevaringsverdig bygning.

Bjørkheim (FT6) inkludert atkomstområdet opp fra fergekaia, FT1 og FT2 (gårdsanlegget) og FT4 (villaen) har kulturmiljøkvaliteter som skal tas hensyn til ved den videre utvikling av disse områder (se også bestemmelsenes § 5).

Ledningstrase for V/A-anlegget kan legges gjennom området.

14.3 Hensynssone – sone med båndlegging etter naturmangfoldloven og kulturminneloven (§ 11 – 8 d)

Naturvernområde:

Naturvernområde på søndre del av Bjørkøya og sundet mellom Bjørkøya og Risøya, område NV1 og NV2.

Kulturminneloven:

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene

Kulturminne på sørvestsiden av øya, del av område F40b og F40c. Det tillates ikke tiltak i fredet område.

14.4 Områdebestemmelser

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseOmråde er et midlertidig anleggsområde med bestemmelser om kulturminner som kan fjernes. Innenfor området ligger de fem automatisk fredede kulturminnene id. 144111, id. 144113, id. 144116, id.144114 og id. 144117. Før tiltak kan gjennomføres skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte fredede kulturminnene id. 144111, id. 144113 og id. 144116. De automatisk fredede kulturminnene id.144114 og id. 144117 kan fjernes uten arkeologisk utgraving.

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 23.09.2020.