



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

---

Arkivsak-dok. 20/04629-8  
Saksbehandler Marte Lifjeld

Saksgang Møtedato  
Utvalg for miljø og byutvikling 02.03.2021

---

## Endring av reguleringsplan for Bjørkøya, planID 909

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 og 12-14, vedtas forslag til endring av reguleringsplan for Bjørkøya, planID 909. Planendringen, datert 03.02.21, innebærer endring av både plankart og bestemmelser.

### Vedlegg:

- Redegjørelse for endring av reguleringsplan for Bjørkøya, datert 03.02.21
- Plankart med endring i rødt, datert 03.02.21
- Reguleringsbestemmelser med endringer uthevet, datert 03.02.21
- Plankart ferdig endret, datert 03.02.21
- Reguleringsbestemmelser ferdig endret, datert 03.02.21
- Høringsinnspill
- Mail fra fylkeskommunen ang. kulturminnebestemmelser, datert 14.01.2021

### Referanser i saken

Plan og bygningsloven

### Bakgrunn

Reguleringsplan for Bjørkøya ble vedtatt i bystyret, i sak 70/12, den 21.06.2012

Den første endringen ble vedtatt i Utvalg for miljø og byutvikling, i sak 67/16, den 23.08.2016.

Den andre endringen ble vedtatt i Utvalg for miljø og byutvikling, i sak 20/18, den 14.12.2017.

Det ble også vedtatt en skjøtselsplan for Bjørkøya den 24.09.2019. Disse dokumentene legges ikke ved saken, fordi de ikke anses som relevante for endringen som nå foreslås.

Det foreligger en dispensasjon fra riksantikvaren for utgraving av automatisk freda kulturminne datert 19.06.2012, se vedlagt «mail fra fylkeskommunen ang. kulturminnebestemmelser, datert 14.01.2021» for mer informasjon om kulturminnebestemmelsen som er innarbeidet i forslaget til denne endringen.

Bjørkøya Utvikling AS (BUAS) er forslagsstiller, og et utviklingsselskap som regulerer, utvikler og bygger ut fritidsboliger og infrastruktur på Bjørkøya. Herøya Arbeiderforening (HAF) er største grunneier på øya, og den største aksjonæren i BUAS. HAF eier utleiehyttene, kafeen, servicebygg, og gården m.m. HAF støtter opp under den endringen som nå foreslås.

Bjørkøya Utvikling AS ønsker å endre reguleringsplan for Bjørkøya på tre punkter. Endringene foreslås med bakgrunn i at kommuneplanens arealdel nylig ble revidert, og at den nå åpner for en økt BYA fra 100 m<sup>2</sup> til 130 m<sup>2</sup> på fritidsbebyggelse, jf. punkt 2.1.4.3 i kommuneplanens arealdel sine bestemmelser. Det foreslås også en endring av reguleringsformål fra utleiehytter til fritidsbebyggelse på fire områder, og lademulighet for EL-biler.

### Saksfremstilling

#### Beskrivelse av dagens situasjon:

I gjeldende bestemmelser til reguleringsplanen for Bjørkøya er det satt en begrensning på 100m2 BYA for en bruksenhet (fritidsbebyggelse). Dette i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel på den tiden reguleringsplanen ble vedtatt.

På Bjørkøya drives det turistbasert næringsvirksomhet i form av campingplasser og hytteutleie. Per dags dato er det 14 utleiehytter med til sammen 90 sengeplasser. Øya fremstår som et attraktivt tur- og rekreasjonsområde og det er et stort antall besøkende gjennom sommersesongen.

### Beskrivelse av foreslåtte endringer:

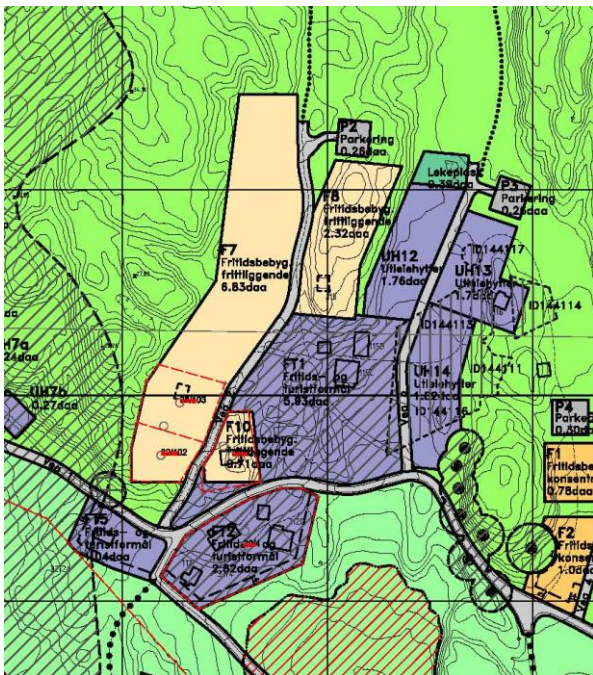
#### 1. Utvide BYA fra 100 m2 til 130 m2 for utvalgte områder:

Maksimal arealutnyttelse foreslås endret fra 100m2 BYA til 130m2 BYA for fritidsboliger i områdene F1-F4, F7-F8, F10-F15, F17–F22, F23-F25 (tidl. UH12-UH14) og KF2. Alle disse områdene ligger utenfor 100m-beltet. Den foreslåtte endringen anslås å omfatte til sammen 15 nye fritidsboliger.

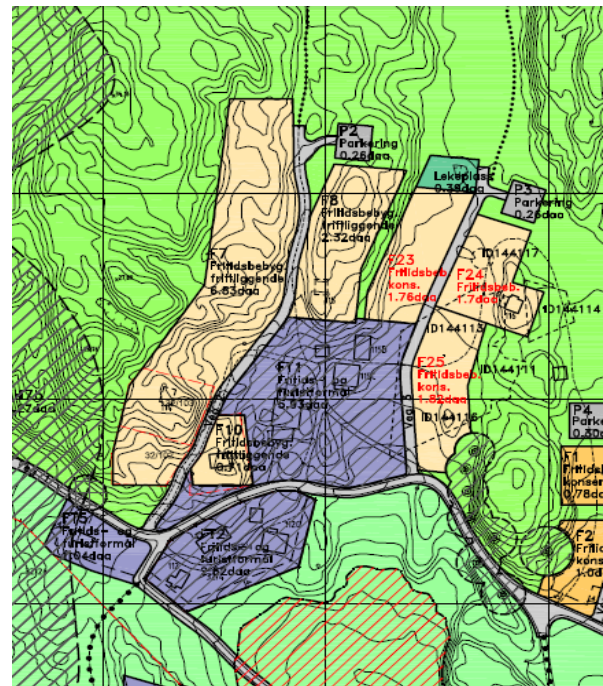
#### 2. Endring fra utleiehytter til fritidsboliger på fire områder:

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

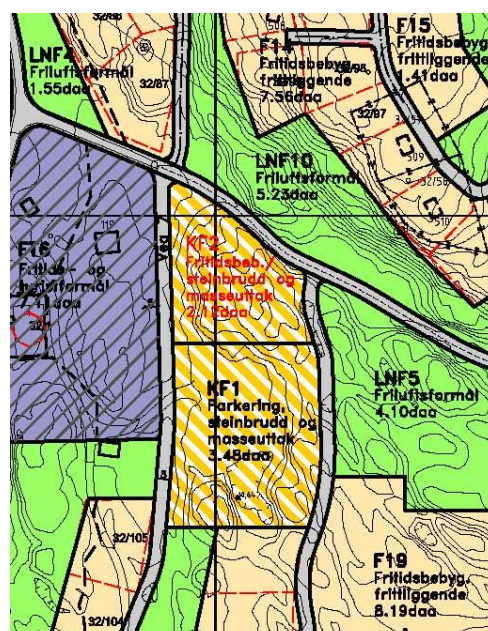
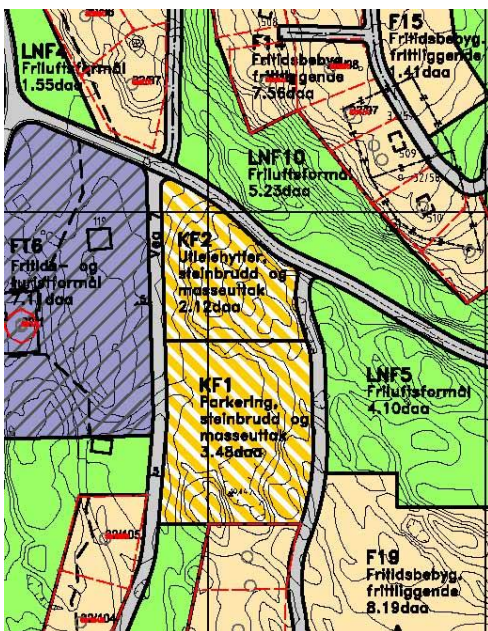
- Områdebetegnelse for UH12, UH13 og UH14 endres til F23, F24, F25.
- KF2 beholder sin områdebetegnelse, men tillatt arealbruk endres fra «utleiehytter/steinbrudd og massetak» til «fritidsboliger/steinbrudd og massetak».



Utsnitt fra gjeldende reg.plan, UH12, UH13, UH14, F15 m.fl.



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



**3. Etablering av ladestolper på felles parkeringsplasser:**

Det foreslås lagt til rette for lave EL-stolper på områder der det i gjeldende regulering er tillatt parkering (felles parkeringsplasser). Områdene ligger mer enn 100 meter fra sjø.

**Rådmannens vurdering av foreslåtte endringer:****1. Utvide BYA fra 100 m2 til 130 m2 for utvalgte områder:**

Det foreslås en endring av maks BYA fra 100m2 til 130m2, tilsvarende det kommuneplanens arealdel tillater for etablering av fritidsbebyggelse. Siden forslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel støtter rådmannen dette forslaget.

**2. Endring fra utleiehytter til fritidsboliger på fire plasser:**

Utleieenheter som nå foreslås omgjort til fritidsboliger ligger utenfor 100-metersbeltet. Det vil fremdeles være mulig å utvikle flere utleieenheter i området bak Bjørkheim kafe og/eller i tilknytning til gården, med hjemmel i gjeldende reguleringsplan. Det har vært vurdert om omgjøringen av utleiehytter til fritidsbebyggelse strider imot intensjonen til planen, med tanke på at det skal legges til rette for allmennheten på Bjørkøya. Da Bjørkøya også etter foreslåtte endringer vil være åpen og tilgjengelig for allmenn ferdsel og bruk har rådmannen vurdert at de fire foreslåtte områdene kan gjøres om fra utleie til fritidsboliger uten at planens intensjon tilsidesettes.

**3. Etablering av ladestolper på felles parkeringsplasser:**

Etablering av ladestolper til elbiler er i tråd med FNs bærekrafts mål og statlige føringer. Rådmannen støtter derfor forslaget.

**Innkommehøringsinnspill**

Planendringen har vært på høring fra 13.10.20-06.11.20. Berørte myndigheter og naboer ble varslet med brev. Det kom inn 3 merknader, alle fra overordnede myndigheter.

Avsender, dato	Innspill	Rådmannens vurdering
Vestfold og Telemark fylkeskommune 06.11.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fylkeskommunen vurderer at endringen for FT5 vil kunne komme i konflikt med regionale og nasjonale interesser, og anbefaler kommunen å avgrense og innskrenke deler av området FT5 som ligger innenfor 100-metersbeltet og som omfattes av hensynssonen.</li> <li>- Barn og unges arealinteresser må ikke bli tilsidesatt som følge av planendringen.</li> <li>- For at dispensasjonsvedtaket fra Riksantikvaren (automatisk fredede kulturminner) skal være gyldig må reguleringsbestemmelsene endres.</li> <li>- Fylkeskommunen vurderer at landskapsvirkningene er tilstrekkelig vurdert og ikke vil ha betydelige konsekvenser, gitt at øvrige bestemmelser i planen om utforming opprettholdes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Endring av FT5 fra utleie til fritidsbebyggelse inngår ikke lenger i endringen, som følge av fylkesmannen og fylkeskommens anbefaling.</li> <li>- Planendringen vil ikke berøre barn og unges interesser.</li> <li>- Jf. korrespondanse i etterkant av innspillet er bestemmelsene endret i henhold til fylkeskommunens siste uttalelse (se vedlagt mail fra fylkeskommunen).</li> <li>- Tatt til orientering.</li> </ul>
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark 29.10.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deler av FT5 ligger innenfor 100-metersbeltet, og er omfattet av hensynssone for friluftsliv, landskap og naturmiljø. I lys av dette finner miljøavdelingen at deler av området FT5 er dårlig egnet til fritidsbebyggelse. Vi vil anbefale kommunen og forslagsstiller å avgrense og innskrenke deler av området FT5 som ligger innenfor 100-metersbeltet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Endring av FT5 fra utleie til fritidsbebyggelse inngår ikke lenger i endringen, som følge av fylkesmannen og fylkeskommens anbefaling.</li> </ul>

	og omfattes av hensynssonen.	
Statens vegvesen 30.10.2020	- Ingen kommentar til det mottatte planforslaget.	Tatt til orientering.

### **Konklusjon**

Rådmannen anser forslaget om endring av reguleringsplan for Bjørkøya, som gjennomførbar etter plan- og bygningsloven § 12-14, endring etter enklere prosess. Endringene som er foreslått vurderes som gjennomarbeidet og framtidsetta, og rådmannen stiller seg positiv til forslaget.