



# Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/16791 - 8  
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson  
Dato 17.10.2023

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
63/23	Utvalg for miljø og byutvikling 2023-2027	31.10.2023

## Endring av reguleringsplan for Bjørkøya, planID 909 - vedtak

### Bakgrunn for saken

Reguleringsplan for Bjørkøya ble godkjent i 2012, med regulert kragebrygge som gangforbindelse mellom badeanleggene B1 og B2 og atkomst til bryggeanlegg SA1. Etter at reguleringsplanen ble godkjent er stier/gangveger i området opparbeidet/rustet opp, og ivaretar i dag tilgjengelighet for persontransport, vareleveranse m.m. Oppgraderingen av stier og veger i forbindelse med utbyggingen av nye hytter har gjort øya bedre tilgjengelig for beboere og besøkende, og behovet for en kragebrygge vurderes ikke lenger til stede.

Hensikten med planendringen er dermed å fjerne rekkefølgekrav for opparbeiding av kragebrygge, da tilgjengeligheten til de tilgrensende områdene er foreløpig vurdert sikret slik sti- og vegnettet er opparbeidet i dag.

### Vedlegg:

1. Plankart, datert 21.06.23
2. Planbestemmelser, datert 27.09.23
3. Beskrivelse av endringsforslaget
4. Merknader

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Bjørkøya (planID 909), slik det går frem av plankart sist datert 21.06.23 og bestemmelser sist datert 27.09.23.

Følgende rekkefølgekrav innarbeides i bestemmelsene:

*Pkt. 2.2.3 Gangveien/hovedstien som går mellom FR3 og B1, i overgangen mellom hyttene*

*UH9/UH10 og ned mot stranda skal være etablert når det er gitt ferdigattest til 40 hytter i nye byggeområder. Gangveien/hovedstien må være terrengmessige tilpasset slik den forbedrer fremkommelighet for alle.*

## **Utvalg for miljø og byutvikling 2023-2027 31.10.2023**

### **Behandling**

Oversendelsesforslag fra Høyre enstemmig vedtatt.  
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **UMB - 63/23 vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan for Bjørkøya (planID 909), slik det går frem av plankart sist datert 21.06.23 og bestemmelser sist datert 27.09.23. Følgende rekkefølgekrav innarbeides i bestemmelsene: Pkt. 2.2.3 Gangveien/hovedstien som går mellom FR3 og B1, i overgangen mellom hyttene UH9/UH10 og ned mot stranda skal være etablert når det er gitt ferdigattest til 40 hytter i nye byggeområder. Gangveien/hovedstien må være terrengmessige tilpasset slik den forbedrer fremkommelighet for alle.

### **Saksfremstilling**

#### **Høring av planforslaget:**

I høringsperioden er det kommet inn 3 merknader til endringsforslaget.

#### Vestfold og Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen peker på at det i forhold til planens intensjon er viktig å sikre muligheten for å forflytte seg mellom de ulike badestedene dersom kragebryggen tas ut av reguleringsplanen. For å få til dette kreves noen tilpasninger for bedret fremkommelighet med for eksempel rullestol. Fylkeskommunen anbefaler at de nødvendige terrengmessige tilpasningene av gangveien-/stien mellom badeplassen B1 og hovedstien gjennom FR3 sikres i rekkefølgebestemmelsene.

#### *Rådmannens kommentar:*

Tas til etterretning. Rådmannen foreslår en ny rekkefølgebestemmelse som sikrer nødvendig terrengmessige tilpasning av gangveien/stien mellom badeplassen B1 og hovedstien gjennom FR3.

#### Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren finner at endringsforslaget ikke kommer i alvorlig konflikt med nasjonale interesser de er satt til å ivareta.

#### *Rådmannens kommentar:*

Tas til orientering.

## Geir Andre Søfting

Søfting finner det merkelig at strandsonerettet vektlegges av utbyggers ønske om å fjerne kragebrygge når øya er utviklet og sprengt nærmest flat på alle tomter samt at all vegetasjon på de enkelte tomter er hugget bort av utbygger. Søfting kan ikke se andre argumenter fra utbyggers side enn de rent økonomiske. Kragebrygga ble brukt som argument for salg av tomter på område Nord da Søfting kjøpte sin eiendom, og viser til at brygga vil gi mange fine plasser for allmenheten å sitte langs fjellet samt kortere vei for badegjester når de skal bort på stranda. Søfting håper kommunen forkaster planforslaget slik at kravet om å bygge brygga blir stående.

### *Rådmannens kommentar:*

Økonomiske forhold er ikke et relevant tema ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, og rådmannen vurderer derfor dette forhold til å være av privatrettslig karakter mellom selger og kjøper. Når det gjelder påstanden om at kragebrygga vil gi en kortere gangforbindelse enn sti er dette feil. I følge en måling på kartet vil dagens stiforbindelse være ca. 450 meter, mens samme avstand via en kragebrygge vil være ca. 500 meter.

### **Rådmannens vurdering**

Rådmannen merker seg at det ikke er mottatt innvendinger fra offentlige myndigheter til planendringsforslaget, og dette veier tungt i den faglige vurderinger som ligger til grunn for rådmannens innstillingen. Den faglige tilrådingen om å sikre tilgjengelighet for alle er fulgt opp, og foreslått tatt med i bestemmelsene datert 27.09.23 (se punkt 2.2.3 i vedlegget). Rådmannen finner ingen faglig grunn for å stanse planendringen, slik berørt grunneier ber om. Området er i dag uberørt, og slik vil det fortsette å være om kragebrygga ikke bygges. Det finnes gode alternativer i eksisterende stinett, og faglig sett er det da fornuftig å etterfølge det generelle byggeforbudet som ligger i plan- og bygningsloven § 1-8 og ikke bygge ned denne strekningen.

### **Endring av plankart og reguleringsbestemmelser**

Endringen medfører at formål Gangveg/gangareal fjernes i plankartet og erstattes av henholdsvis formål FrS1 Friluftsområde sjø og vassdrag og formål SA1 Småbåtanlegg.

Rekkefølgebestemmelse § 2.2.3 «Kragebrygge fra B1 til B2 skal være etablert når det er gitt ferdigattest til 40 hytter i nye byggeområder» fjernes fra planbestemmelsene og erstattes av følgende ordlyd:

**Pkt. 2.2.3 :** *Gangveien/hovedstien som går mellom FR3 og B1, i overgangen mellom hyttene UH9/UH10 og ned mot stranda skal være etablert når det er gitt ferdigattest til 40 hytter i nye byggeområder. Gangveien/hovedstien må være terrengmessige tilpasset slik at den forbedrer fremkommelighet for alle.*

### **Konklusjon**

Etter rådmannens vurdering vil planendringen ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke gi negative konsekvenser for miljø og samfunn. Det innstilles derfor på å vedta planendringen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Oversendelsesforslag fra Christine Bredegg Hermansen, H:Administrasjonen bes befare stien på Bjørkøya med hensyn til fremkommelighet med rullestol.

