

Osterøy kommune  
Postboks 1  
5293 Lonevåg

Sendes kun pr. e-post til [post@osteroy.kommune.no](mailto:post@osteroy.kommune.no)

Bergen, den 13. juli 2022

Vår ref: 10264

Deres ref.:

## ULVSNESØY – INNSPILL FOR NY KOMMUNEPLAN I OSTERØY KOMMUNE

Eiendom:	Gnr. 152 bnr. 4 (m.fl.)
Tiltakets adresse:	Ulvsnæsøy/Olsnesøen
Tiltakets art:	Innspill til kommuneplanens arealdel
Hjemmelshaver:	Ulvsnæsøy AS

### 1. INNLEDNING

Det vises vedtatt planprogram for ny kommuneplan for Osterøy kommune, og frist for arealinnspill til ny arealdel 1. august 2022.

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS bistår Ulvsnæsøy AS (org.nr. 923 191 704) som eier Ulvsnæsøy, gnr. 152 bnr. 4, 5, 6 og 7 (heretter bnr. 4 mfl.).

I forbindelse med innspillsprosessen for utarbeidelse av ny kommuneplan ønsker hjemmelshaver av gnr. 152 bnr. 4 m. fl. å inngi innspill om endring av arealformål og planstrategi for Ulvsnæsøy, herunder videreutvikling av service- og reiselivsnæringen på Osterøy. Innspillet er allerede inngitt til planprogrammet, hvor kommunen har stilt seg positiv til formålsendringen.

Under følger bakgrunn og begrunnelse for innspillet, samt innspill til endring av formål og areal for bebyggelse/byggegrense for gnr. 152 bnr. 4 m. fl. Ulvsnæsøy.

Det bemerkes at det etter avtale med saksbehandler også vil sendes supplerende innspill etter utløp av fristen.

## **2. EIENDOMMEN**

### **2.1 Ulvsnesøy nå og tidligere**

Eiendommen gnr. 152 bnr. 4 m. fl. er hele Ulvsnesøy i Sørfjorden i Osterøy kommune. Ulvsnesøy er oppgitt 94 761 kvm i matrikkelen og er registrert med totalt 25 bygninger. Tilkomst til Ulvsnesøy er kun via sjø, og det er anlagt molo og kaianlegg på nordsiden av øya for forankring ved tilkomst. Som følge av at sjøveien er eneste tilkomstmulighet er det ikke biltrafikk på øyen. Internt på Ulvsnesøy er det anlagt flere stier og veger med grøntområder i ytterkant av sti og veg.

Ulvsnesøy har en lang og unik historie, og har trolig vært et klostergods fra gammelt av som i 1881 ble omgjort og opprettet som Ulfsnesøen skolehjem. Skolehjemmet var hovedsakelig for gutter i alderen 10 til 15 år og ble driftet frem til 1981. I 1982 og frem til 2019 har øyen vært benyttet av Bergen fengsel som frigangsfengsel. Siden 2019 og nedleggelsen av frigangsfengselet har Ulvsnesøy vært ubebodd.

Både under driften av skolehjemmet og frigangsfengselet har det vært dyrehold og matproduksjon på Ulvsnesøy, og flere av byggene på øyen skriver seg fra en 140 år lang driftsperiode. Byggene er av ulik dato, hvorav også flere nyere bygg av ulik karakter.

Eiendommen er uregulert og i kommuneplanens arealdel inngår eiendommen i offentlig og privat tjenesteyting og LNF-formål. I tillegg ligger eiendommen som helhet underlagt hensynssone for bevaring av naturmiljø. Det er uklart hva som er bakgrunnen for at eiendommen i kommuneplanens arealdel er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, men trolig er kommuneplanen tilpasset den tidligere bruken av øya som fengsel.

### **2.2 Ulvsnesøy i fremtiden**

Eier av Ulvsnesøy har over lengre tid forsøkt å ta øyen i bruk til formål offentlig og privat tjenesteyting, men det er ikke aktuelle aktører innen tjenestesektoren som ønsker å ha sin virksomhet på øyen.

Øyen er med sin unike plassering og eksisterende bebyggelse god egnet for fritids-, overnattings- og bevertningsformål, hvilket også vil føre til at flere får tilgang til øyen som tidligere har vært lukket og kun tilgjengelig for et fåtall grunnet den tidligere driften. Et av hovedformålene med endret bruk av øyen er å åpne denne for allmennheten.

Det er nå profesjonelle aktører innen overnattings- og bevertningsbransjen med internasjonal erfaring som ønsker å etablere overnattings- og bevertningsvirksomhet på øyen. Hovedbygningen og andre egnede bygninger er planlagt benyttes som hotell, resepsjon og bevertning, åpent både for beboende og besøkende på øya. Man ønsker å benytte øyens ressursgrunnlag til lokalproduksjon mat og grønnsaker o.l. i tilknytning til restaurantkonseptet. Under de videre planene og konseptutviklingen vil også ny bebyggelse vurderes.

Videre ønsker man å etablere mindre fritidsboliger, som enten kan benyttes i tilknytning til hoteldriften eller som vanlige fritidsboliger.

### 3. PLANPROGRAMMET

Under høringsprosessen til planprogrammet ble det inngitt innspill for ønske om formålsendring for Ulvsnesøy. Under vedtakelsen ble innspillet ikke direkte tatt til følge da det går konkret ut på å endre reguleringsformål, men rådmannen stilte seg positiv til endringen og innspillet ble tatt med videre inn i KPA-arbeidet, se merknadsskjema til politisk sak 044/22 s. 1.

I planprogrammet er det også inntatt ny tekst vedrørende ønske om utvikling av reiselivsnæringen på Osterøy:

*«Potensialet for eit grønt og berekraftig reiseliv på Osterøy er stort og Osterøy treng fleire attraktive besøksnæringar, gjerne basert på lokal kultur og natur. Samfunnsplanen viser til at kommunen må leggje til rette for aktørar som vil utvikle grønne reiselivsprodukt og arealstrategien viser til det skal stimulerast til etablering av reiselivsrelatert næring. Det vert av den grunn opna opp for reiselivsrelaterte arealinnspel som krev tilgang til sjø» planprogrammet s. 16-17*

Videre er attraktive besøksnæringar trukket frem som eget fokus tema i samfunnsdelen. Det er et ønske om at besøksnæringene skal være basert på lokal kultur og natur, og medvirke til nye attraksjoner på Osterøy. Det er også et mål å få flere unge til å bli i kommunen og det bør derfor legges til rette for et mer mangfoldig arbeidsliv.

Utfordringene er fastsatt i arealstrategien for næringsområde hvor det fremgår: «Kommunen skal gjennom arealplanlegginga stimulere til etablering av reiselivsrelatert næringsverksemd» og videre «Osterøy kommune skal ha eit aktivt og levande landbruk som legg til rette for bruk av lokale ressursar der dyrka mark vert tatt vare på for lokal matproduksjon, men og for å ta vare på kulturlandskapet og sikre matjord frå nedbygging», se planprogrammet s. 9.

Etter vår vurdering er det klart at et innspill om formålsendring for Ulvsnesøy vil bidra til å svare ut flere av problemstillingene som listet i samfunnsdelen, arealstrategien og planprogrammet for Osterøy kommune.

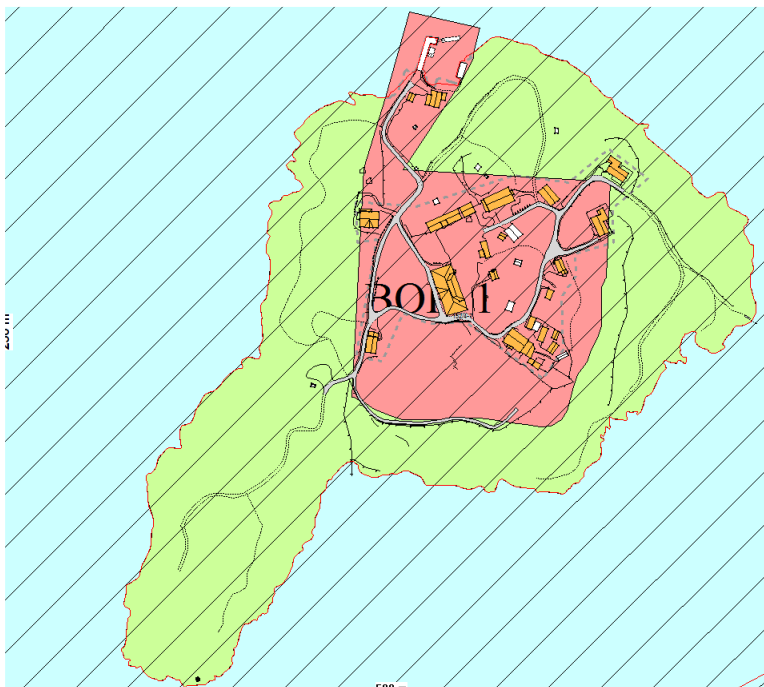
#### 4. INNSPILL

Hjemmelshaver av gnr. 152 bnr. 4 m. fl., Ulvsnesøy AS, ønsker følgende for eiendommene:

- Endring fra formål offentlig eller privat tjenesteyting til kombinert formål for hotell og bevertning/restaurant og fritidsbebyggelse.
- Utvidelse av areal avsatt til bebyggelsesformål
- Mulighet for tiltak for tilrettelegging av bruk av strandsonen

Som gjennomgått i innspillet under punkt 2 om eiendommen har Ulvsnesøy en lang historie. Fellesbetegnelsen for historien er at all aktivitet på Ulvsnesøy har vært utpreget lukket, og øya har vært stengt for allmennheten. Ved å endre arealformålet for øya til kombinert formål som beskrevet vil Ulvsnesøy kunne åpnes for allmenheten som en reiselivsdestinasjon og som fritidsbolig for beboere i området og allmennheten for øvrig. Tilrettelegging til bruk også til fritidsboliger vil føre til en hensiktsmessig og aktiv bruk av øyen også utenfor den tradisjonelle hotellsesongen, med de ytterligere ringvirkningene det gir for lokalsamfunnet og Osterøy.

Videre ber man om at kommunen vurderer utvidelse av areal avsatt til bebyggelse og anlegg på øyen, slik at det legges til rette for mer fleksibilitet og tilpasning til landskapet ved plassering av fremtidig bebyggelse på øyen. Byggegrensen fremstår i dag som å være fastsatt basert på eksisterende bebyggelse, men til tross for dette er noe av bebyggelsen også i dag plassert utenfor formåls grensen.



Utklipp KPA

For å kunne utnytte øyens potensiale ber man videre om at det legges til rette for etablering av mindre bygninger som naust i strandsonen, som blant annet vil tilrettelegge for rekreasjon i strandsonen og på sjø i form av fiske, båtturer og lignende.

På Ulvsnesøy er det flere eldre bygg som forteller en kulturhistorisk verdi. Gjennom ny virksomhet kan bygningene på øya bevares gjennom bruk, samt også som egne attraktive nye kulturminner i det særegne kulturmiljøet på Ulvsnesøy. Som kjent er bevaring gjennom tilrettelagt bruk en effektiv bevaringsform.

Flere av bygningene er også bygg til bruk i landbruk som hjemmelshaver ønsker å gjenopptarte drift av. Ved gjenreisning av dyrehold og matproduksjon vil Ulvsnesøy i stor grad kunne være selvforsynt i tråd med gjeldende bærekraftsmål og kunne by på kortreist lokal mat, noe som igjen vil kunne være en egen attraksjon ved driften som tiltrekker reiseliv til Osterøy. Den planlagte hotell- og restaurantdriften på eiendommen ønsker å tilknytte seg og benytte lokale produsenter og leverandører i så stor grad som mulig.

Ulvsnesøy sin spesielle beliggenhet, bebyggelse og historie har potensiale til å bli en velkjent og populær destinasjon i Sørfjorden og bidra til Osterøy som fremtidig reiselivsmål. Selv om profilen til den planlagte driften ikke er endelig avklart, er det nærliggende at hotellet vil bli profilert rettet mot omliggende natur- og friluftsliv, slik at man for eksempel kan tenke seg muligheten for arrangerte båtturer rundt Osterøy eller fotturer opp til Olsnesnipa og Brøknipa og lignende bruk av omkringliggende områder. Dette har potensiale til å skape synergieffekter til andre nærings- og reiselivsaktører i Bruvik og på Osterøy. Osterøy har som kjent stort potensiale innenfor reiselivsnæringen, hvilket forsterkes av nærheten til Bergen. Et tilbud som ønsket på Ulvsnesøy vil kunne bidra til å trekke turister til Osterøy.

Hjemmelshaver vurderer at en endring av arealformålet for Ulvsnesøy vil svare ut flere problemstillinger og tema i vedtatt arealstrategi og samfunnsdel til kommuneplanen i Osterøy kommune. I fokus-delen til samfunnsdelen s. 26 trekkes Herlandsfossen kraftverk i Fotlandsvåg frem som et mulig eksempel på et gammelt energieventyr som omgjøres til en besøksvirksomhet. På samme måte som Herlandsfossen blir beskrevet vil en også kunne transformere Ulvsnesøy. Ulvsnesøy vil gå fra å ha vært et lukket barnehjem og frittgående fengsel med alle sine historier til å bli en reiselivsdestinasjon med hotell, nyere kulturminner og restaurant med lokal mat fra Ulvsnesøy.

En allerede positiv følge er at arealendringen også delvis vil svare ut samfunnsdelens andre fokusområde: *bærekraftig landbruk*. Lite kan anses mer bærekraftig enn delvis selvforsynt restaurant og hotell med egen gårdsdrift og landbruk innenfor på Ulvsnesøy under 100 mål.

Videre vil fremtidig drift av Ulvsnesøy generere arbeidsplasser innenfor reiseliv, matproduksjon, service og restaurantdrift. Dette vil gi Osterøy flere næringsben og stå på, gi nye arbeidsplasser innenfor nytt

område samt muligens også flere innbyggere. Slik sett medvirker arealendringen til det helt overordnede målet om god samfunnsutvikling i Osterøy kommune.

Det er også allerede innvilget prinsipiell dispensasjon fra arealformålet på Ulvsnesøy, som i stor grad baserer seg på de samme hensyn som trukket frem under innspillsvurderingen. I dispensasjonsvurderingen skriver kommunen:

*Rådmannen vurderer at det er viktig å leggje til rette for framleis bruk av bygningar når eksisterande bruk ikkje lengre er aktuell. Dei nye eigarane opplyser at dei i fleire år har prøvd å få til ny aktivitet i bygga i samsvar med gjeldande kommuneplan. Det har ikkje vore mogeleg, og dei ynskjer difor å starte ny næringsverksemd i bygningane. Søknaden gjeld endra bruk til hotell og restaurantdrift, og rådmannen vurderer at dette vil opne øya for besøkande frå både nært og fjernt. Det er sannsynleg at den spesielle historia til øya kan føre til stor interesse og mange besøkande. Dette kan vidare bidra til meir turisme til resten av Osterøy, ved å til dømes inngå samarbeid eller leggje til rette for turar både på og rundt Osterøy. For å sikre ålmenta sine interesser er det viktig at øya ikkje vert stengt for besøkande. Hotell og restaurantdrift kombinert med til dømes rundtur, informasjon, historieforteljing og liknande kan vere positivt for kulturminne og kulturmiljø.*

I høringsrunden har Vestland fylkeskommune også kommet med positiv uttale til dispensasjonen og det er også flere reiselivsaktører på Osterøy og Bruvik som er positive til en omregulering og etablering av hotelldrift på grunn av mulige synergieffekter og ønske om samarbeid.

Etter dette vurderes innspillet å svare ut flere av Osterøy sine hovedutfordringer som reiselivsdestinasjon, og innspillet bør derfor tas til følge.

Det synes også hensiktsmessig å utvide arealet avsatt til bebyggelsesformål på øyen. Kommunen bes om å vurdere dette som del av planprosessen.

Videre bør det også legges til rette for muligheter for utvidelse av havneanlegget på øyen, både utvidelse av det eksisterende og tilrettelegging for flytebryggeanlegg med hensiktsmessig lokalisering.

Tiltakshaver Ulvsnesøy AS ønsker også dialog med kommunen vedrørende bruk av arealer på Bruvik for sjøtilkomst til øyen, som også vil skape gode forbindelser mellom øyen og lokalsamfunnet på Bruvik.

## **5. AVSLUTNING**

Som vurdert ovenfor vil en formålsendring av Ulvsnesøy bidra til en positiv samfunnsutvikling på Osterøy. Formålsendringen vil gi mulighet for å utvikle reiselivsnæringen med oppføring av hotell i bygg med lang historie som kulturdestinasjon, samt restaurant med egen gårdsdrift. Videre er øyen allerede tilrettelagt for turopplevelser gjennom etablerte stier og grøntområder.

Videre vil et kombinert formål med fritidsbebyggelse åpne for at deler av øyen kan utbygges med fritidsboliger til fordel for allmennheten. Kommunen bes videre vurdere å utvide arealet avsatt til bebyggelsesformål på øyen for å legge til rette for en fremtidig bebyggelse tilpasset øyens topografi og bygningenes planlagte bruk.

Som allerede konkludert bør formålsendring av Ulvsnesøy som reiselivsdestinasjon tas med i planprogrammet for arealdelen til ny kommuneplan for Osterøy. Det bør satses på Ulvsnesøy som en egen destinasjon som del av Osterøys turistutvikling, all den tid øyas historie er unik på Vestlandet og er omkranset av flere attraksjonsmuligheter som natur- og matopplevelser.

Med vennlig hilsen



---

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS  
Kari Seglem Larsen  
Advokat M.N.A.  
e-post: [kari@llco.no](mailto:kari@llco.no)  
mobil: 930 48 286