

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
024/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	15.03.2023
	Heradsstyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Runar Ludvigsen	22/3571

Prinsippavklaring - planinitiativ Ulvsnesøy

Vedlegg:

Følgelbrev om initiativ - Hammer Arkitekter

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen rår til at planinitiativet, jf. plansak 46302022002, vert godkjent under føresetnad av at krava som kommunen set vert innfridd.

Plan- og kommunalteknisk utval - 024/23

PL - behandling:

Utvalsleiaren satte fram slikt fellesframlegg til vedtak:

"Planinitiativet vert godkjent under føresetnad at ein får tilstrekkeleg bekreftande informasjon og dokumentasjon om prosjekt og tiltakshavar, jfr. spørsmåla stilt i saksframlegget."

AVRØYSTING:

Utvalsleiaren sitt framlegg vart samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Planinitiativet vert godkjent under føresetnad at ein får tilstrekkeleg bekreftande informasjon og dokumentasjon om prosjekt og tiltakshavar, jfr. spørsmåla stilt i saksframlegget.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Saka gjeld planinitiativ for Ulvsnesøy sendt av Hammer Arkitekter på vegne av Ulvsnesøy Holding, dagens eigar av Ulvsnesøy, gnr. 152 bnr. 4, 5, 6 og 7. Planinitiativet gjeld endring av føremål og areal for busetnad og byggegrenser for øya.

Planinitiativet vil ikkje vere i samsvar med overordna plan og skal difor handsamast med politisk oppstart.

Tiltakshaver ønskjer:

- Endring fra formål offentlig eller privat tjenesteyting til kombinert formål for næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning), og fritidsbebyggelse.
- Utvidelse av areal avsatt til bebyggelsesformål

- Mulighet for tiltak for tilrettelegging av bruk av strandsonen.

Hammer Arkitekter skriv følgjande om tiltaket:

«Tiltaket er i strid med den vedtatte KPA for Osterøy kommune, men i tråd med ønsket utvikling i kommunen i henhold til samfunnsdelen. Det er et ønske om utvikling av reiselivsnæringen på Osterøy, der attraktive besøksnæringar også er trukket frem som eget fokus tema. 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.

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

Internasjonale aktørar

Ifølge Hammer Arkitekter er det profesjonelle aktørar innan overnattings- og bevertningsbransjen med internasjonal erfaring som ønsker å etablere overnattings- og bevertningsverksemd på øya i «det øvre segmentet».

Involvering av lokalmiljøet

Planinitiativet understrekar at dei ønskjer å involvere lokalmiljøet og at «en lokal forankring vil kunne bidra til særpreg gjennom bruk av lokale butikker, matvarer og leverandærer».

Hovudgrep for utvikling av bebyggelse

Hovudgrepet for utviklinga av øya er å kombinere dei gamle og ikoniske bygningane som ligg i sentrum av øya med etablering av nye bygg som vert tenkt plassert gruppevis (inspirert av vestlandets klyngetun). Dei nye bygga vert ønska etablert med ein meir moderne utforming for å utgjere ein kontrast mot det eksisterande.

Utbygger ønskjer å nytte eksisterande hovudbygning til hotell- og bevertningsføremål, med tilhøyrande spaanlegg som vil vere open for alle. Det ligg også i planen å etablere nye bygningar på øya, mellom anna 35 doble gjestehytter som vil bli utvikla som etter eit «varme-senger-konsept», der hyttene skal bli solgt under føresetnad om at dei vert leigd attende til hotellet i gjestesesongen. «Dette vil sikre besøk til øya hele året gjennom, også utenom den «normale» turistsesongen».

Kaianlegg

Eksisterande kaianlegg på nordsida av øya vil bli beholdt som ein hovudtilkomst, men må oppgraderast noko for å ivareta føremålstenleg bruk. Videre vert det ønska etablert nytt småbåtanlegg på sørsida av øya, slik at ein sikrar ein lokal tilgang for besøkande med eigen båt. Dette for at besøkande fritt kan nytte seg av øya som eit turformål.

Tilkomst

For besøkande til øya utan eigen båt finnest det i hovudsak to moglegheiter, anten frå Osterøysida via Bruvik, eller frå Vaksdal. Begge alternativ krev båt.

Bærekraft

Utbygger ønsker å utvikle eit berekraftig prosjekt der bygningar vert samla som klyngetun. Dette sikrar at det blir så små inngrep som mogleg i den unike biotopen i og rundt øya. Dette gir ein kompakt bebyggelsesstruktur og avgrensar areal som vert nytta til bygg, noko som igjen sikrar at øya

tek i vare den naturlege opne forma det i dag har. Utbyggar ser føre seg planting av nye lauvtrær, kjøkkenhage med lokale urter og liknande. Videre vil det seinare i prosessen bli sett nærare på bruk av alternative energikjelder, i tråd med moderne prinsipp for dette.

Vurdering

Tiltaket er i strid med gjeldande KPA for Osterøy kommune, men i tråd med intensjonen i kommuneplanen sin samfunnsdel om ønska utvikling i kommunen.

Osterøy treng besøksnæringar og slik sett er dette tiltaket eit ønska tiltak. Vedlagte planinitiativ gir ein ryddig og god omtale av utbyggar sine tankar og planar for øya. Det er likevel knytt nokre uvissepunkt til planinitiativet. Desse er knytt til følgjande tilhøve som heng saman:

- Gjestehytter:
- Finansiering:
- Markedet:

Gjestehytter

Dette gjeld 35 doble gjestehytter som vil bli utvikla som etter eit «varme-senger-konsept», der hyttene skal bli solgt under føresetnad om at dei vert leigd attende til hotellet i gjestesesongen. Hammer Arkitekter formulerer det slik: *«Dette vil sikre besøk til øya hele året gjennom, også utenom den «normale» turistsesongen»*. Desse hyttene er i følgje tiltakshavar ein del av finansieringsplanen til utbygginga av spahotell i «øvre segment» med meir, på øya.

Rådmannen er kritisk til dette konseptet. Etter rådmannen sitt syn ligg det ein potensiell fare for at utbyggar sit att med berre utleigehytter dersom det viser seg at marknaden ikkje responderar som tenkt på konseptet. Gjestehyttene utgjer slik me har forstått det ein viktig finansieringskjelde for vidare utbygging. Dette er det knytt stor uvisse til om er realistisk. Det er også knytt uvisse til om det er aktørar som ønskjer å kjøpe hytter for så å leige dei ut til hotellet i beste hyttesesong.

Rådmannen vil vurdere rekkefølgjekrav på utbygginga på øya for å unngå at ein til slutt sit at med berre utleigehytter på øya dersom finansiering og marknaden ikkje er i orden. Dette må vurderast i samanheng med finansiering og marknad i punkta under.

Finansiering

Spørsmålet om finansiering er sterkt knytt til gjestehyttetekonseptet. Rådmannen meiner det følgjeleg er knytt uvisse til premissane for finansiering av prosjektet. Rådmannen vil av den grunn sette krav om at det vert utarbeid ein finansieringsplan for prosjektet med langsiktig budsjett.

Marknaden

Planinitiativet er ambisiøst med store vyer om reiselivsverksemd på Ulvsnesøy og Osterøy der marknaden vert omtala til å vere både lokal og i det «øvre segment». Osterøy kommune må vere viss på at tiltaket er levedyktig i den form tiltakshavar gjennom planinitiativet viser til, og ikkje vert ein flopp der ein kanskje berre står att med utleigehytter på øya. Rådmannen vil av den grunn stille krav til tiltakshavar om marknadsanalyse før planarbeid kan settast i gang.

Konklusjon

Rådmannen har forståing for at tiltakshavar ønskjer å kome i gang med planarbeidet og ikkje vente til revisjon av KPA er godkjent. Rådmannen er av den grunn positiv til planinitiativet, men har nokre grunnleggande innvendingar som må avklarast før planarbeidet kan settast i gang. Dette er gjort greie for i gjennomgang over.

Rådmannen meiner det er fleire viktige punkt som per i dag er uavklart eller lite omtala i planinitiativet. Desse punkta er det avgjerande for kommune å få avklart. Rådmannen finn at tiltakshavar ikkje i tilstrekkeleg grad har synleggjort korleis dei vil gjennomføre hotellplanane.

Korleis vil tiltakshavar sannsynleggjere gjennomføring av hotellplanar?

- Kor lang erfaring har tiltakshavar som eigar eller med drift av hotellverksemd?
- Marknadsgrunnlaget må dokumenterast (Marknadsundersøking)
- Tiltakshavar må skaffe ei kvalifisert vurdering frå minst to marknadsaktørar (finansinstitusjon, meklar etc.)
- Det må utarbeidast ein finansieringsplan med langsiktig budsjett for heile tiltaket som skal verifiserast gjennom ein finansinstitusjon kommunen bestemmer.

Det vil bli aktuelt å fremje rekkefølgekrav dersom tiltakshavar ikkje gjev fullgode svar på spørsmåla stilt ovanfor.

Rådmannen rår til at planinitiativet vert godkjent under føresetnad av ovannemnte krav vert innfridd.