

22.12.2022

Eiendom: Ulvsnesøy, gnr. 152 bnr. 4, 5, 6 og 7
Forslagstiller: Ulvsnesøy Holding
Fagkyndig: Hammer Arkitekter MNAL AS

INNLEDNING:

Hammer Arkitekter bistår Ulvsnesøy Holding, dagens eier av Ulvsnesøy, gnr. 152 bnr. 4, 5, 6 og 7 med utarbeidelse av planinitiativ for endring av formål og areal for bebyggelse og byggegrenser for øya.

EIENDOMMENS HISTORIKK:

Ulvsnesøy ligger i Sørfjorden i Osterøy kommune. Ulvsnesøy er på ca 94 mål, og er registrert med totalt 25 bygninger. Adkomst til Ulvsnesøy skjer via sjøveien, og det er i dag anlagt en mindre molo/ kaianlegg på nordsiden av øya. Det er ingen biltrafikk på øya. På Ulvsnesøy er det anlagt flere stier og mindre grusveier, omkranset av grøntarealer, bestående av gressenger og skogsarealer.

Ulvsnesøy har en lang historie. I gammel tid var det antakelig klostergods på den 92 mål store Ulvsnesøen. Senere ble øya kirkegods, tilhørende et større bruk på Osterøy kalt Kirkebruvik.

I 1881 ble Ulvsnesøen Skolehjem opprettet. Dette var en oppdragelsesanstalt og skolehjem for kriminelt belastete gutter i alderen 10–15 år. Den ble lagt ned etter 100 års drift, i 1981.

Anlegget er senere blitt benyttet som frigangsfengsel, som ble nedlagt i 2018. Siden den tid har anlegget stått tomt.

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

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.

ULVSNESØY I FREMTIDEN:

Eier av Ulvsnesøy har over lengre tid forsøkt å ta øya i bruk til dagens regulerte formål; «offentlig og privat tjenesteyting», men det er ingen aktuelle aktører innen tjenestesektoren som ønsker å ha sin virksomhet på øya. Man har følgelig måttet vurdere om det er andre mulige bruksområder for øya som også kan ivareta målet om å åpne øya for allmennheten samtidig som den videreutvikles på en skånsom og unik måte.

I den sammenheng er det vurdert at øya, med sin unike plassering og eksisterende bebyggelse, er godt egnet for fritids-, overnattings- og bevertningsformål, hvilket også vil føre til at flere får tilgang til øya som tidligere har vært lukket og kun tilgjengelig for et fåtall grunnet den tidligere driften.

Det er nå profesjonelle aktører innen overnattings- og bevertningsbransjen med internasjonal erfaring som ønsker å etablere overnattings- og bevertningsvirksomhet på øya, i det øvre segmentet. Disse aktørene har sett at hovedbygningen og enkelte andre eksisterende bygninger er godt egnet til hotell- og bevertningsformål, med tilhørende spaanlegg som vil være åpent for alle. Det er også ønskelig å benytte øyas ressursgrunnlag til lokalproduksjon av mat og grønnsaker i tilknytning til restaurantkonseptet. Videre tenkes det etablert nye bygninger på øya, herunder 35 doble gjestehytter som vil utvikles som et «varme-

senger-konsept» der hyttene selges under forutsetning at de leies tilbake til hotellet i gjestesesongen. Dette vil sikre besøk til øya hele året gjennom, også utenom den «normale» turist sesongen.

INVOLVERING AV LOKALMILJØET:

Vi anser lokalmiljøets involvering som et viktig premiss ifm utvikling av prosjektet da lokal støtte, og arbeidsplasser for nøkkelområder som bygg og anlegg, hotelldrift og restaurantdrift, samt øvrige spesialist tjenester som massør, yogainstruktører, lokale reiseledere, etc. vil sikre en vellykket drift av øya etter ferdigstillelse. Det understrekes i denne sammenheng at en lokal forankring vil kunne bidra til særpreg gjennom bruk av lokale butikker, matvarer og leverandører.

HOVEDGREP FOR UTVIKLING AV BEBYGGELSE:

- Hovedgrepet for utviklingen av øya er å kombinere de gamle og ikoniske bygningene som befinner seg i sentrum av øya med etablering av nye bygg som tenkes plassert gruppevis (inspirert av vestlandets klyngetun). De nye byggene ønskes etablert med en mer moderne utforming for å kontastere mot det eksisterende.

Videre vil det langs øyas eksisterende stier etableres unike «opplevelshytter» slik at man på en vandring rundt på øya kan oppleve lokale verkstedhytter, røkeri, musikkrom, bålplasser/ gapahuker osv.

Av øyas eksisterende bygningsmasse har vi identifisert 6 av bygningene til å ha en viktig kulturhistorisk verdi og disse ønskes selvfølgelig bevart, rehabilitert, og videreutviklet i tråd med det øvrige konseptet. Dette vil sikre en videreføring av øyas kulturhistoriske verdier hvilket anses som et viktig premiss for fremtidig hotelldrift.

Øvrige bygninger på øya, som i all hovedsak har vært driftsbygg og som har liten kulturhistorisk verdi, ønskes revet for å gi plass til ny bebyggelse i tråd med konseptet. Forslagsstiller finner dette fornuftig da disse bygningene tilfører øya lite verdi.

KAIANLEGG:

Eksisterende kaianlegg på nordsiden av øya ønskes beholdt som en hovedadkomst, men må oppgraderes noe for å ivareta hensiktsmessig bruk.

Videre ønskes det etablert nytt småbåtanlegg på sydsiden av øya, slik at man sikrer en lokal tilgang for besøkende med egen båt. Dette for at besøkende kan benytte seg fritt av øya som et turformål.

ADKOMST:

For besøkende til øya uten egen båt finnes det hovedsakelig 2 hovedadkomstmuligheter, enten fra Osterøy siden via Bruvik, eller fra Vaksdal. Dette gir flere muligheter for adkomst enten via buss, bil eller tog.

BÆREKRAFT:

Det ønskes å utvikle et bærekraftig prosjekt der bygninger samles som klyngetun. Dette sikrer at det blir så små inngrep som mulig i den unike biotopen i og rundt øya. Dette gir en kompakt bebyggelsesstruktur og begrenser arealer som brukes til bygg, noe som igjen sikrer at øya beholder sin naturlige åpenhet. Vi ser for oss planting av nye løvtrær, kjøkkenhage med lokale urter og lignende. Videre vil det senere i prosessen sees nærmere på bruk av alternative energikilder, i tråd med moderne prinsipper for dette.

PLANPROGRAMMET:

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 besøksnæringer 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.

FORSLAG:

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.

Ulvsnesøya har 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 fritidsboliger for beboere i området og allmennheten for øvrig. Tilrettelegging for ny bruk, også til fritidsboliger, vil føre til en hensiktsmessig og aktiv bruk av øya både under og utenom den tradisjonelle hotellsesongen, med de ytterligere ringvirkningene det gir for lokalsamfunnet og Osterøy.

Videre bes det om at kommunen vurderer en utvidelse av areal avsatt til bebyggelse og anlegg på øyen, slik at det legges til rette for mer fleksibilitet og tilpasning til landskapet ifm 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 formålsgrensen.

For å kunne utnytte øyens fulle 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.

Den planlagte hotell- og restaurantdriften på eiendommen ønsker å knytte til seg, og benytte, lokale produsenter og leverandører i så stor grad som mulig.

Ulvsnøys sin spesielle beliggenhet, bebyggelse og historie har potensiale til å bli en velkjent og populær destinasjon i Sør fjorden 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 Ulvsnøys vil kunne bidra til å trekke turister til Osterøy.

Hjemmelshaver vurderer at en endring av arealformålet for Ulvsnøys 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 Ulvsnøys. Ulvsnøys vil gå fra å ha vært et lukket barnehjem og frittstående fengsel med alle sine historier til å bli en reiselivsdestinasjon med hotell, nyere kulturminner og restaurant med lokal mat fra Ulvsnøys.

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

Videre vil fremtidig drift av Ulvsnøys 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 bemerkes også at det allerede er innvilget en prinsipiell dispensasjon fra arealformålet på Ulvsnøys, 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 legge 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 legge 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».

Det synes også hensiktsmessig å utvide arealet avsatt til bebyggelsesformål på øya, dette ønskes vurdert som del av den videre planprosessen.

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

Forslagsstiller ønsker også dialog med kommunen vedrørende bruk av arealer på Bruvik for sjøtilkomst til øya, noe som også vil skape gode forbindelser mellom øya og lokalsamfunnet på Bruvik.

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 øya allerede tilrettelagt for turopplevelser gjennom etablerte stier og grøntområder.

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

Forslagstiller ønsker å satse 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.

AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Ved eventuelle spørsmål og kommentarer bes det om at kommunen tar direkte kontakt med Herman Hammer på mobil 93255805 eller epost: herman@haark.no

Med vennlig hilsen

Herman Hammer
Daglig leder // Arkitekt MNAL
Hammer Arkitekter MNAL AS