

Osterøy kommune
v/byggesaksavdelinga
Postboks 1
5293 Lonevåg

Sendes kun pr. e-post til post@osteroy.kommune.no

Bergen, den 14. februar 2022

Vår ref: 10264

Deres ref.:

ULVSNESØY – SØKNAD OM DISPENSASJON

Eiendom:	Knr. 4630 gnr. 152 bnr. 4 (m.fl.)
Tiltakets adresse:	Ulvsneseøy/Olsnesøy
Tiltakets art:	Dispensasjon fra arealformål
Tiltakshaver:	Ulvsneseøy AS

A. INNLEDNING

Det søkes med dette om dispensasjon fra arealformålet offentlig og privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel for eksisterende bygningsmasse med utearealer på Ulvsneseøy/Olsnesøy til hotell og bevertning/restaurant, dvs. det arealet som er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan.

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS bistår eier Ulvsneseøy AS i forbindelse med saken.

Søknadspliktige ombyggingsarbeider vil omsøkes særskilt.

B. EIENDOM OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BERØRES AV DISPENSASJONEN

Omsøkte eiendom, knr. 4630 gnr. 152 bnr. 4, 5, 6 og 7 er en øy i Sørfjorden i Osterøy kommune. På eiendommen er det i dag flere bygninger som senest er benyttet til fengsel. Det legges til grunn at bygningsmassen er godkjent benyttet til fengsel. I tillegg til fengselsbruk har eiendommen også vært benyttet til barnehjem siden slutten av 1800-tallet, slik at øyen har vært brukt til overnatting tilknyttet nevnte formål i over 100 år.

Søknaden omfatter eksisterende bygningsmasse med tilhørende utearealer som er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan.

C. FORHOLDET TIL PLANGRUNNLAGET

Omsøkte eiendom inngår i følgende arealplaner:

- Kommuneplanen sin arealdel for Osterøy kommune 2011-2023, revidert 24.06.2019

I kommuneplanens arealdel inngår eiendommen i offentlig og privat tjenesteyting og LNF-formål. I tillegg ligger eiendommen som helhet hensynssone bevaring av naturmiljø.

Søknaden om dispensasjon omfatter arealet avsatt til bebyggelsesformål offentlig og privat tjenesteyting.

D. NABOVARSLING

Omsøkt tiltak ble nabovarslet via Altinn den 14. januar d.å. Merknadsfristen er utløpt før søknaden sendes til kommunen.

Det er ikke innkommet merknader fra naboer. Det bemerkes at det imidlertid er mottatt henvendelser fra naboer som er positive til tiltaket.

- Bilag 1:** Gjenpart nabovarsel 14.01.2022
Bilag 2: Kvittering nabovarsel 14.01.2022

E. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅLET OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING

E.1 Innledning

I kommuneplanens arealdel er deler av eiendommen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Tiltakshaver ønsker å bruksendre bygningsmassen med tilhørende utearealer avsatt til nevnte formål på Ulvsnesøy/Olsnesøy til hotell og bevertning/restaurantdrift. Hotell og bevertning er i strid med gjeldende arealformål, og det søkes dermed om dispensasjon fra gjeldende arealformål i kommuneplanens arealdel for bygningsmassen med tilhørende utearealer til formål hotell/bevertning jf. pbl. § 19-2.

E.2 Generelt

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan det i særlige tilfeller gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

E.3 Vurdering av hensyn

Ulvsnøys/Olsnesøy var opprinnelig barnehjem og skole i ca. hundre år frem til 1982, og siden frigangsfengsel med rehabilitering fra 1982 og frem til 2019. I disse periodene har det også vært dyrehold og matproduksjon. Aktiviteten har vært utpreget lukket, og øya har vært stengt for allmennheten. Det er et ønske om å åpne øya for allmennheten, noe som best kan gjøres gjennom at øya tas i bruk til et annet formål.

Selv om en endring til formål hotell/bevertning er i strid med arealformålet offentlig og privat tjenesteyting vil fremdeles aktiviteten være mye det samme; overnatting og bespisning i kortere eller lengre perioder der man kan ta inn over seg Sørfjordens mektige natur. Tiltakshaver ønsker også å servere kunder økologisk, kortreist mat og drikke fra egen produksjon.

Hensynet bak formålet offentlig og privat tjenesteyting synes å være å sikre areal til slik bruk. Tiltakshaver har gjort gjentatte forsøk på å få i stand slik drift på øyen, men det er ikke i dag aktuelt å benytte øyen til slikt formål.

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. Dette taler for at det ikke er foretatt noen særlig vurdering av arealdisponeringen av øyen, hvilket i seg selv taler for at en endring av bruken av bygningsmassen ikke vil medføre noen særlig tilsidesettelse av arealformålet.

Offentlig og privat tjenesteyting er i kommuneplanen et underformål til bebyggelse og anlegg. Dette er en vid arealkategori som også hjemler bevertning, selv om bevertning også er en underkategori til næringsområde. En dispensasjon for etablering av restaurant vil dermed klart ikke tilsidesette hensynet bak arealformålet.

En dispensasjon for bruksformål for eksisterende bygninger til hotell og restaurant vil medføre et markant skifte i bruken av øya fra lukket fengselsvirksomhet til ei øy åpen for besøkende og dermed til fordel for offentligheten.

Det antas at båttrafikken til og fra øya vil endres som en følge av en endring av bruksformålet, selv om sist godkjente bruk også omfatter en del trafikk til og fra fastlandet. Et bærende hensyn ved arealplanlegging på kommuneplannivå er styring av trafikk, slik at de ulike arealbehovene i kommunen anlegges på hensiktsmessig måte for å få god personflyt i kommunen og for å unngå unødvendig trafikk, unødvendig vegbelastning og økt klimagassutslipp. En dispensasjon fra offentlig eller privat tjenesteyting vil kunne medføre økt trafikk til øya, men dette vil utelukkende komme gjennom båttrafikk. Det er ikke planlagt i detalj hvordan båttrafikken til øya skal organiseres, men eksisterende kaianlegg har god kapasitet, og det må antas at eksisterende infrastruktur har kapasitet til å håndtere en økt trafikk.

Tiltakshaver har over lang tid forsøkt å ta bygningsmassen i bruk til det avsatte formål til tjenesteyting. Dette har imidlertid vist seg å ikke være mulig av flere årsaker. Øyens bygningsmasse står dermed i dag stort sett ubenyttet og tjener dermed ikke noe formål. En tilrettelegging til å kunne ta bygningsmassen i bruk til et ønsket formål vil dermed legge til rette for videre bruk samt være en bærekraftig løsning for både tiltakshaver og samfunnet i tråd med plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Samlet sett er det klart at en dispensasjon fra arealformålet offentlig og privat for bruk til hotell og restaurant ikke vil vesentlig tilsidesette hensynene bak arealformålet. Videre kan man ikke se at en dispensasjon vil medføre tilsvarende tilsidesettelse av hensynene bak lovens formålsbestemmelse for øvrig.

E.4 Vurdering av konsekvenser

Dagens eiere har siden de overtok eiendommen i august 2019 prøvd å etablere virksomhet på øya som er i tråd med det gjeldende arealformålet. Dette har vist seg vanskelig å etablere, slik at bebyggelsen i det vesentlige har stått tom siden. Dagens situasjon medfører et gradvis forfall av bygningsmassen. En dispensasjon vil gi ny bruk til bygningsmassen og hindre forfall.

Øya har en unik historie som skolehjem fra 1881 til 1981, og som fengsel fra 1981 til 2019. Bygningene på øya, og den historien bygningene forteller har en kulturhistorisk verdi. Gjennom ny virksomhet kan bygningene på øya bevares gjennom bruk. Dette må anses som en viktig fordel med en dispensasjon.

Ved vurderingen av tiltakets konsekvenser må det også vektlegges at den bruken som har funnet sted på øyen i over 100 år også har mange likhetstrekk med omsøkte formål, da den har vært benyttet til beboelse i kortere eller lenger periode med tilhørende bespisning.

Gjennom en dispensasjon kan øya tas i bruk til et formål som vil åpne øya for besøkende. Som fengsel har øya naturlig nok vært stengt for besøkende. Selv om øya har ligget en kort båttur utenfor Bruvik har det vært liten kontakt mellom Bruvik og Ulvsnesøy. Med en dispensasjon fra gjeldende arealformål for bruk til hotell og bevertning/restaurant vil øya åpnes opp for besøkende og det vil kunne etableres en langt større kontakt mellom Ulvsnesøy og Bruvik, noe som kan bidra til lokalt næringsliv og stedsutvikling av Bruvik ved at næringsvirksomhet på Ulvsnesøy kan føre til blant annet turisme og handel på Bruvik. Dette må vurderes om en klar fordel med dispensasjonen.

Ut over ønsket om hotelldrift og restaurantvirksomhet er det ikke avklart hvilken profil man ønsker at hotell- og restaurantdriften skal ha, men det må legges til grunn at øya med sin spesielle beliggenhet, bebyggelse og historie har potensiale til å bli en velkjent og populær destinasjon i Sørfjorden. Selv om profilen til det planlagte hotellet ikke er avklart, er det nærliggende at man vil profilere hotellet 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. Etter at søknaden om dispensasjon ble nabovarslet har også søker blitt kontaktet av reiselivsaktører på Osterøy og Bruvik som er positive til etablering av hoteldrift på øyen nettopp på grunn av slike mulige synergieffekter og ønske om samarbeid.

Med en dispensasjon vil båttrafikken til og fra øya øke, men vi kan ikke se at dette vil medføre en nevneverdig ulempe for omgivelsene. Ut over dette ser vi ingen klare ulemper med dispensasjonen. Dette må ses i sammenheng med at det ikke synes å være særlige grunner til at øyen er avsatt til gjeldende formål i kommuneplanen bortsett fra at det har vært bruken av øyen over lengre tid. På den bakgrunn kan man ikke se at en ulempe tilknyttet det forhold at det gis dispensasjon fra kommunens vedtatte arealdisponering kan ilegges særlig vekt.

Samlet sett er det klart at fordelene med en dispensasjon klart overstiger ulempene.

E.5 Konklusjon

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra arealformålet offentlig og privat tjenesteyting vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrige. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene etter en samlet vurdering.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

F. AVSLUTNING

Etter tiltakshavers vurdering er det basert på ovennevnte gode grunner for å innvilge dispensasjoner som omsøkt samt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt slik at omsøkte dispensasjoner kan og bør innvilges.

Ta gjerne kontakt med undertegnede ved eventuelle spørsmål i saken.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS



Kari Seglem Larsen

Advokat M.N.A.

e-post: kari@llco.no

mobil: 930 48 286