

Osterøy kommune
Postboks 1
5293 Lonevåg

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

Bergen, den 11. april 2022

Vår ref: 10264

Deres ref.:

ULVSNESØY – INNSPILL TIL PLANPROGRAM FOR NY KOMMUNEPLAN I OSTERØY KOMMUNE

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

1. INNLEDNING

Det vises til utkast til planprogram for arbeid med arealdelen til ny kommuneplan for Osterøy kommune, og vedtak om offentlig høring og ettersyn i sak 004/22 den 23. februar d.å.

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

I forbindelse med høring av planprogrammet ønsker hjemmelshaver av gnr. 152 bnr. 4 m. fl. å inngi innspill om endring av arealformål og planstrategi for Ulvsneseøy, herunder videreutvikling av service- og reiselivsnæringen på Osterøy. Det ønskes at det allerede i fastsettelsen av planprogrammet blir vektlagt og fastsatt føringer for videreutvikling av reiselivsnæring på eiendommen.

Frist for å komme med innspill til planprogrammet er satt til 12. april d.å. Innspillet innsendes med dette innen fristen.

Under følger bakgrunn og begrunnelse for innspillet, samt innspill til formålsendring for gnr. 152 bnr. 4 m. fl. Ulvsneseøy.

2. EIENDOMMEN

2.1 Ulvsnesøy nå

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 klostergoods 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.

Videre er øyen med sin unike plassering og eksisterende bebyggelse god egnet for 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 tidligere drift. Et av hovedformålene med det endrete bruksformålet for øyen er å åpne øyen for allmennheten.

Det er nå profesjonelle aktører innen overnattings- og bevertningsbransjen med internasjonal erfaring som ønsker å etablere slik virksomhet 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.

3. PLANPROGRAM

Osterøy kommune er i gang med arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel. I forbindelse med planarbeidet skal det utarbeides et planprogram. Formålet med planprogrammet er å legge grunnlaget for planarbeidet med kommuneplanen, herunder å fastsette tema, vurderinger og alternativer for kommuneplanen. Planprogrammet blir således styrende for fastsettelsen av fremtidig arealbruk i Osterøy kommune.

Utkastet til planprogram for ny kommuneplan i Osterøy kommune er vedtatt 24.02.2022.

Planprogrammet baserer seg på vedtatt samfunnsdel til kommuneplanen med tilhørende arealstrategi. I kommuneplanens samfunnsdel er utfordring med attraktivitet listet som en av hovedutfordringene til kommunen. I den kommunale planleggingen skal derfor omdømmebygging og å arbeide for å gjøre Osterøy attraktiv som en kommune å bo i, jobbe i og reise til.

Videre er attraktive besøksnæringer 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 om 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»* jf. s. 9 i utkast til planprogrammet.

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

4. INNSPILL

Hjemmelshaver av gnr. 152 bnr. 4 m. fl., Ulvsnesøy AS, ønsker å endre de deler av eiendommen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting til hotell og bevertning/restaurant.

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 hotell og bevertning/restaurant vil Ulvsnesøy kunne åpnes for allmenheten som en reiselivsdestinasjon.

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 gjenoppstarte 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.

Ulvsnesøy 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 Ulvsnesøy vil kunne bidra til å trekke turister til Osterøy.

Hjemmelshaver vurderer at en omregulering 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 fokus-område: *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 allerede søkt om prinsipiell dispensasjon fra arealformålet på Ulvsnesøy, som i stor grad baserer seg på de samme hensyn som trukket frem under innspillsvurderingen. Saken er enda ikke avgjort av kommunen, men i høringsrunden har Vestland fylkeskommune kommet med positiv uttale til dispensasjonen. I forbindelse med dispensasjonen er det 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.

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.

Sist legges til at det også vil bli sendt inn innspill til arealdelen. Det ønskes likevel at det allerede i fastsettelsen av planprogrammet blir vektlagt og fastsatt føringer for videreutvikling av reiselivsnæringen på Ulvsnesøy.

Med vennlig hilsen



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