

Søknad

Søknadsnr.	2019-0125	Søknadsår	2019	Arkivsak
Støtteordning	Tilskot til nærings- og samfunnsutvikling 2019 Støtte til kulturhistoriske bevaringer i forbindelse med renovering av Harastølen/Luster sanatorium.			
Prosjektnavn	sanatorium.			

Kort beskrivelse

Kulturell støtte til deler av renovering på prosjektet Harastølen Hotell, tidligere Luster sanatorium i Luster Sogn og Fjordane.

Prosjektbeskrivelse

Stort omfattende prosjekt på tidligere Luster sanatorium på Harastølen i Luster kommune. På sikt totalrenovering av hele bygningsmassen på i alt 16 bygg med omtrent 7000 kvm.

Forhistorie

I 1896 vedtok styret for St. Jørgens Hospital i Bergen å bygge et sykehus for «fattige tæringssyke i Bergens stift». Harastølen ble åpnet den 2. november 1902, under navnet «Lyster Sanatorium».[1] Bygningskostnadene var på 777 000 kroner, som var en betydelig sum i den tiden. Ved åpningen hadde sanatoriet 96 sengeplasser. I 1924 ble kapasiteten utvidet til 120 senger, i 1950 til 150. Bygningen er på omkring 5000 m²[2] Bygningen var tegnet av Adolph Fischer.

Det er plassert i fjellsiden, 500 meter over havet, over Luster. En årsak til plasseringen var det gunstige klimaet inne i Lustrafjorden. I tillegg var man tidlig klar over viktigheten til vannkraft, og i så henseende hadde Luster sanatorium en av de aller første private vannturbinene i Norge.

Fra dampskipskaia i Luster gikk det en elektrisk taubane opp til sanatoriet. En sju kilometers vei med tretten hårnålssvinger fører også opp til Harastølen. Taubanen var i drift fram til starten av 1990-tallet. På grunn av beliggenheten og smittefaren var det et eget samfunn på Harastølen, og institusjonen var selvforsynt med strøm fra vannturbin. Etter hvert kom overlegebolig, søsterbolig for de ansatte, to familieboliger for fyrbøter og gartner, kapell med likhus, poståpneri, vaskeri, ishus og stall. Jacob Kjøde og andre rikfolk fra Bergen donerte i 1937 et eget filmfremvisningsapparat til institusjonen, og det var kinokveld en gang i uken. Biblioteket hadde 17 000 titler. Institusjonen hadde også egen grisefjøs, og da kostholdet skulle gjøre at pasientene gikk opp i vekt, sørget man for at grisene hadde et ekstra lag med spekk.[3]

Like etter andre verdenskrig kom medikamentet streptomycin, som praktisk talt utraderte tuberkulosen, og grunnlaget for driften forsvant. Bygningen ble deretter brukt som psykiatrisk sykehus. Fra 1991 sto Harastølen igjen tomt, da tidligere bygninger fra kraftutbygging sto tomme i Gaupne, og disse ble nye lokaler for psykiatrisk sykehus.

Et par år, fram til midten av 1990-tallet, var Harastølen asylmottak for flyktninger fra det tidligere Jugoslavia. Siden asylmottaket ble avviklet har det ikke vært aktivitet i bygningen, og hovedbygget og tilstøtende tjenesteboliger har forfalt kraftig.

Prosjektbeskrivelsen

Oppstartsfase 1 på omtrent 40 mill. og videre 2 planlagte prosjektfaser innen 4-8 år.

Delprosjektene det søkes støtte til er deler av totalen for fase 1 på 40 mill. Det er plukket ut 8 deler som inneholder renoveringer av ren kulturhistorisk verdier.

De flotte trappegangen skal settes i stand, sammen med fellesområder og andre oppholdsrom. Disse er tenkt å føres tilbake til slik de en gang har vært tidlig på 1900 tallet. Dette da med noen justeringer for å tilpasse til hoteldriften. Vejlefjord og Koldingfjord som er to tilsvarende bygg i Danmark, som også er renovert fra sanatorium til hotell har tatt vare på mye av den eldre tidsepoken i ganger og fellesrom. Dette ønsker vi også å gjøre på Harastølen.

Harastølen hadde i sin tid et flott bibliotek som fortsatt er på plassen. Dette tenkes å settes i stand og fylle med bøker, samt digital litteratur som kan nytes i tårndelen av bygget med en flott utsikt over fjorden.

Taubanebygget er tiltenkt som et museum for plassens snart 120 års historie. Her tenkes det å sette på plass taubanevognen og restaurere deler av bygget tilbake til slik det var mot slutten av driften. Resten av rommene ønskes å bruke til historiefortelling med bilder og gjenstander fra plassen.

På de andre omkringliggende byggene er det i første runde planlagt å kun stoppe forfallet ved å stille dem opp utvendig. Se eget vedlegg for detaljer for byggene.

Harastølen var kjent for en stor og flott hage som omkranset bygningsmassen på alle kanter. Det vil bli behov for noen justeringer i forhold til hoteldriften her, men store deler av det tidligere hageanlegget vil bli gjenskapt. Det finnes personer som har kunnskapen og viljen til å bidra til at dette skal være mulig. Disse personene kjenner hagen helt ned til hvilken type blomster, busker og andre vekster som fantes i hageanlegget.

Bygget har et eget helt unikt avluftning system. Dette er delvis inntakt med unntak av noen justeringer og nye driftsmotorer vil vi kunne gjenskape dette unike og lydsvake anlegget for drift på hotellrommene. Dette anlegget ble installert i sin tid for å sikre mest mulig frisk luft til tuberkulose pasientene, og med sin takhøyde på 4 meter vil anlegget kunne gjøre god nytte i dag også. I forsamlingsrommene vil det derimot monteres moderne anlegg.

Hovedprosjektet på 40 mill. inneholder en total renovering av hele hovedbygningen utvendig, og ca 2000 kvm av totalt 5000 kvm innvendig. Her vil det komme 30-40 hotellrom, fellesområder, resepsjon, restaurant, selskapslokale/konferanserom og storhushold kjøkken.

Kontaktopplysninger

Funksjon	Navn	Adresse/poststed	Mobil
Søker / Prosjekteier	Harastølen AS Org.nr:880932942	O H Holtas gate 32 3678 NOTODDEN	99226185
Kontakt- person	Øyvind Odden	Henry Finrudsvei 5 3684 NOTODDEN	99226185
Prosjekt- leder	Terje Svindland	Kvåstunet 13 4588 KVÅS	90937492

Mottatt offentlig støtte tidligere: Ja

Kulturminnefondet 3,8 mill. tildelt våren 2018 for utvendig renovering av hovedbygget. Beløpet er ikke tatt i bruk ennå.

Spesifikasjon

Bakgrunn

Prosjektet kom igang i november 2016. Prosjektgruppen ved Terje Svindland tok i november 2016 kontakt med Tinfos med et ønske om å skape et unikt hotell og samtidig bevare et viktig kulturminne for fremtiden på Harastølen. Møte ble opprettet samme måned, og Tinfos har etter dette jobbet tett med prosjektgruppen i 2,5 år for å få realisert prosjektet. Flere gjennomganger av bygningsmassen er gjort, og det er innhentet kalkyler på renoveringen av hovedbygget. Luster kommune kom også tidlig inn i samarbeidet i desember 2016. Tinfos, kommunen og prosjektgruppen har sammen etter dette jobbet med et felles mål i å redde bygningsmassen og skape nytt liv i form av et turiststed med overnatting og restaurant, samt selskapslokaler. Formell eier av Harastølen eiendommen er Harastølen AS, som igjen eies 100% av Tinfos. Det er pr i dag signert en intensjonsavtale mellom Tinfos og prosjektgruppen om å overta Harastølen AS med eiendommen og alle bygg tilknyttet. Intensjonsavtalen går frem til 10 mai 2019. Er prosjektet fullfinansiert innen 10 mai vil Harastølen AS signeres over på prosjektgruppen. Prosjektgruppen vil da umiddelbart etter iverksette prosjektet Harastølen hotell, med å få på plass arbeidere og nødvendige utstyr for oppstart av renoveringen så raskt som mulig.

Prosjekt mål

Skape et av Norges mest spesielle og unikt beliggende hotell, samtidig som det videreføres kunnskap om historien for plassen. Harastølen skal utvikles som et reiselivsmål som ikke bare kun skal være interessant for overnattende gjester, men også reisende som ønsker å oppleve kun bygget og beliggenheten. Det legges opp til informasjon utvendig og innvendig på plassen for at gjestene fritt skal kunne gå rundt å orientere seg om historien på stedet. Hovedmålet er at ved en kombinasjon med å etablere et drivverdig konsept samtidig som man renoverer bygningene, redder man kulturskatten som Harastølen for mange representerer. Bevaring igjennom bruk.

Prosjektet er delt opp i 3 faser/delmål.

Fase 1 er realiseringen av selve hotellet med renovering av ca. 2000 kvm som inneholder 30-40 hotellrom, fellesrom, resepsjon, restaurant, selskapslokale/konferanserom og kjøkken. Utvendig fasade skal totalrenoveres for hele bygget. I tillegg legges det opp til å opparbeide den historiske hagen til slik den en gang var på sin storhetstid. Tilliggende historiske tjenesteboliger skal i fase 1 kun sikres utvendig for å hindre videre forfall. Perioden for fase 1 strekker seg fra sommer 2019 til mai 2021 for oppstart av hotellet, og også noe videre til 2022 for full gjennomførelse av hele fase 1 prosjektet.

Fase 2 tar for seg arbeidet med omkringliggende stinettverk fra sykehustiden og videre renovering av omkringliggende boliger, samt hytter på fjellet.

Påbegynnelse av helserelevante aktiviteter på plassen helt i slutten av fase 2.

Fase 2 har periode fra 2021-2023 og noe videre inn i fase 3.

Fase 3 tar for seg utvikling av fritidseiendommer sammen med etablering av helserelevante tjenester i tilknytning til hotellet. SPA og velværetjenester.

Forankring

Prosjektet er godt forankret med bred støtte fra bygda og kommunestyret i Luster. Kulturminnefondet har bidratt med deres til nå historiske største bidrag, og har signalisert at de ønsker å være med videre å støtte andre prosjekt som kommer senere på plassen. Dette er et klart og tydelig signal for hva Harastølen betyr for mange i form av kulturminne og bevaring. Sogn og Fjordane Fylkeskommune ved kulturavdelingen har også vist stor begeistring for prosjektet. Visit Sognefjorden mener dette tilskuddet til reiselivsnæringen vil være noe unikt som det ikke kan vises til sammenlignende konsept. Dette grunnet det unike bygget med en slik plassering, samt spennende historie å formidle. Det er altså bred støtte i alle som prosjektgruppen møter for å få gjennomført prosjektet for å ta vare på kulturminnet.

Privatpersoner har meldt sin interesse for å støtte prosjektet for å få det gjennomførbart. Det kan være alt fra ryddehjelp til stinettverket og til spesialhjelp for å gjenskape historien på plassen. Noe vi kommer til å benytte oss godt av i prosjektet. Harastølen hotell skal være et prosjekt hvor alle skal få delta. Harastølen venner er tenkt å opprettes, for da å samle alle som har et forhold til plassen og som ønsker å bidra i lang tid fremover til at plassens historie blir ivaretatt. Samme finner du også ved Koldingfjord sanatorium (nå Koldingfjord Hotell) i Danmark.

Prosjektorganisering

Prosjektet vil styres av investorene Sverre Ophaug og Terje Svindland. Det er lagt opp til full tilstedeværelse fra begge under hele renoveringen. Sverre har lang erfaring fra renovering av bygårder i Mandal sentrum og Terje har de siste 10 årene driftet et kurs og konferansesenter (Kvåstunet) som gir kompetanse til oppstart av driften på Harastølen. Kvåstunet er en tidligere folkehøyskole på omtrent 7000 kvm, som Terje kjøpte i 2010 og har renoverert store deler av bygningsmassen underveis.

Terje har utdanning som Elektroinstallatør, fagbrev fra byggebransjen og teknisk tegning som videreutdanning. Begge vil dele rollen som prosjektleder for prosjektet.

Investorgruppen har med seg kompetanse på reiseliv fra området rundt Sognefjorden igjennom bl.a. Bård Huseby som har meldt sin interesse for å være med å bidra på driftssiden i prosjektet. Bård Huseby har driftet Tørvis hotell og nå sist Fjærland hotell som eier og drifter. Terje med sin kompetanse fra Kvåstunet, og Bård med sin lokalkunnskap vil sikre en god driftsstart for driftsselskapet.

Videre har vi hatt tett kontakt med Visit Sognefjorden ved Ståle Brandshaug som vil følge oss videre i prosjektet med den støtten de kan gi. Stor begeistring for prosjektet hos alle vi møter.

I forbindelse med renoveringen av bygningsmassen har vi blitt tilbudt hjelp i form av kompetanse via Kulturminnefondet og Sogn og Fjordane fylkeskommune. Videre har vi kontakt med en annen investorgruppe som i fjor begynte på et tilsvarende prosjekt i Lier kommune. Her renoverer de 2 av de tidligere sykehusbyggene tilhørende Lier mentalsykehus. Kompetansen deres er i form av deres erfaring fra renovering av teglsteinsbyggene som har samme oppbygging som Harastølen.

De vil ligge et hode foran oss hele veien, og bidra slik at vi vil unngå å gjøre feil de eventuelt vil kunne gjøre underveis. De har brukt mye tid i forkant for å løse forskjellige problematikk i forbindelse med bl.a. isolering av byggene (kondens og kuldebroer).

Renoveringen vil gjøres ved eget firma i samarbeid med lokale håndverkere.

Samarbeidspartnere

På finansieringssiden er det samarbeid mellom prosjektgruppen, eier (Tinfos), kommunen og Fylket, i tillegg til bank som er planen for å få realisert Harastølen Hotell. Prosjektet er for lite for de store investorene, og for stort for de små. Derfor mener vi dette er den eneste løsningen for å redde dette flotte kulturminnet som Harastølen representerer. Et spleiselag som bidrar til drift i bygget etter ferdigstillelse, og da sikrer videre vedlikehold av kulturminnet i fremtiden.

Finansieringsplan pr. mars 2019

Tinfos 10 mill. (Tilskudd bekreftet av styre).

Investorer 8,2 mill. (På plass).

Kulturminnefondet 3,8 mill. (På plass).

Sogn og Fjordane Fylkeskommune 7 mill. (Under behandling).

Lån Luster kommune 5 mill. 2 prioritert lån. (Behandlet i formannskapet, men ikke endelig vedtatt).

Lån Bank 6 mill. 1 prioritert lån. (Under behandling).

Totalt 40 mill. for fase 1.

Bård Huseby har som nevnt meldt sin interesse for å være en samarbeidspartner i forbindelse med driften av Hotellet. Her i samarbeid med Visit Sognefjorden og Terjes egen kompetanse fra drift av Kvåstunet vil være en god kombinasjon for driftsselskapet til hotellet. Det vil også opprettes kontakt med alle tilbydere av aktiviteter i området for å fremme hverandres tjenester.

Aktiviteter

Harastølen vil være feriestedet for både den aktive og de som ellers bare ønsker å nyte stillheten og freden på plassen. Området rundt Harastølen byr til korte og lengre turer i skog og mark. Vi ønsker å tilby et mangfold av fysiske og mentale tilfredstillende opplevelser i området rundt hotellet. Samarbeid med andre lokale leverandører av aktiviteter i området, sikrer oss en god kvalitet på opplevelsene for gjestene våre. Vår fokus vil være overnatting, mat og tilrettelegge for små og større turer i området. Hyttene på fjellet (2 stk.) ønskes også å gjøres tilgjengelig for gjester som ønsker å ta lengre turer og oppleve fjellheimen helt opp på 1200 meter. På 1200 meter ligger den øverste hytten som ligger like ved et stort og godt ørretvann. Det vil på høsten også gies muligheter for jakt igjennom hotellet. Eiendommen besitter egen jaktløyve.

Det vil bli dyr på plassen som er tiltenkt som en del av underholdningen for barn som kommer til stedet. Løene vil settes i stand, og grisebingen vil igjen få griser på plassen.

Spatilbud etter hvert i fase 2 og 3, med stamper med utsikt over fjord og fjell og ellers andre tilbud tilknyttet dette segmentet.

Plassen ønskes også å tilbys til bedrifter for konferanse og teambuilding. Her i samarbeid med lokale tilbydere av fysiske aktiviteter i området som bl.a. fjordrafting, brevandring, kajakkpadling, fjordcruise og teambuilding.

Målgrupper

Harastølen vil etter hvert ha flere typer overnatting som enkelt/dobbelrom, familierom, boliger og hytter. Vi ønsker å nå ut til alle type målgrupper, ved da å ha et bredt utvalg av forskjellige prisnivåer på sengeplassene. Alt fra storfamilien som ønsker et hus å boltre seg i (gjerne flere familier sammen), til ekteparet som ønsker et stille rom/hytte for å nyte stillheten og utsikten på plassen.

Det legges opp til å ta imot den aktive som ønsker å oppleve alt fra fart og spenning til de som kun ønsker små turer i området og ro ved hotellet. Det er et bredt utvalg av tilbydere for fysiske aktiviteter innen rimelig kjøreavstand.

Høsten og våren er tenkt til konferanser og selskaper.

Resultat

Det å ta vare på historien til plassen forventer vi skal være en utslagsgivende effekt for om folk vil reise til Harastølen. Når folk ankommer en slik plass vil de fleste (spesielt eldre) spør seg om hva plassen tidligere har vært brukt til. Historiefortelling og bevaring av så mye som mulig av kulturminner på plassen vil gi gjestene en følelse av å kunne reise tilbake i tid og bli i ett med historien.

Resultat av bruken av det historiske vil vi tro har en effekt av at folk vil fortelle om plassen som et spennende sted å reise. Stedet får en karakter som reisende vil bringe videre i ord og bilder på sosiale medier. Harastølen er allerede i dag et av de mest fotograferte plassene i Norge.

Opparbeidelse av turstier og tilrettelegge for aktiviteter i skog og mark er inn i tiden (ref. rapporten til Børre Berglund) og da spesielt utenlandske turister er opptatt av å få oppleve Norsk natur så nært kroppen som mulig.

Dette i kombinasjon med å synliggjøre andre som drivere i området rundt Harastølen med sine opplevelser vil bidra til et resultat at gjestene vil komme igjen flere ganger for å oppleve nye ting i området.

Effekter

Vi mener etableringen av Harastølen Hotell vil gi positive effekter for mange andre næringer i området, inkl. de som også driver med overnatting og opplevelser.

Flere personer vil reise igjennom indre Sogn og da handle i butikker, spise på restauranter, bruke opplevelsesbedrifter og overnatte på overnattingssteder.

Prosjektet har allerede fått mye gratis publisitet og ved oppstart er det flere medier som har meldt ønske om å følge prosjektet frem til åpning av hotellet i 2021. Dette vil igjen gi mye gratis markedsføring for selve prosjektet, men også for Luster og Sognefjorden som et reiselivsmål.

Mange positive effekter som vil gi ringvirkninger for hele Fylket.

Den største effekten vil ligge i det at plassens historie blir tatt vare på, og da på en mest mulig autentisk måte.

Tids- og kostnadsplan

Tidsplan

Oppstart juli 2019 med renovering av tak og noe ytre fasade av hovedbygget.

Påbegynne hageanlegg og sikre omkringliggende bygg før vinteren.

Samtidig som man har sikret taket, påbegynnes renoveringen innvendig fra aug/september 2019 og igjennom hele perioden frem til åpning 1 mai 2021.

Vinteren 2019/20 jobbes det innvendig med hotellets rom og fellesareal. Oppstart av andre fase for utvendig renovering i mai/juni 2020. Samtidig gjøre ferdig hageanlegg og parkeringer før vinteren.

Vinteren 20/21 fortsette med renoveringen innvendig av hotellets rom.

Åpning mai 2021.

Kostnadsplan

Tittel	2019	2020	2021	2022	2023	SUM
Bibliotek (50kvm)	640 000					640 000
Fellesganger (400 kvm)	2 325 000					2 325 000
Fellesrom/dagligstue (200 kvm)	590 000					590 000
Hage og park (Historiske del)	2 000 000					2 000 000
Hotellrom 32-36 stk.	11 295 000					11 295 000
Kjøkken	2 563 000					2 563 000
Kloakk/vann/strøm	2 963 000					2 963 000
Parkering med belysning	1 000 000					1 000 000
Prosjektering	1 330 000					1 330 000
Restaurant	1 875 000					1 875 000
Taubanebygg (museumsbygg)	850 000					850 000
Tekniske rom	319 000					319 000
Trappeoppganger (3stk)	960 000					960 000
Uforutsette kostnader.	1 900 000					1 900 000
Utvendig andre historiske bygg (9 stk)	3 150 000					3 150 000
Utvendig hovedbygg	5 630 000					5 630 000
Ventilasjon hotellrom (renovere eksisterende)	610 000					610 000
Sum kostnad	40 000 000					40 000 000

Det følger ved et eget vedlegg (Kostnader for kulturhistoriske deler av Harastølen prosjektet) som tar for seg detaljer for hvordan det tenkes å renovere deler av prosjektet som rene historiske renoveringer.

Støtten fra kulturminnefondet utgjør 3,8 mill. av i alt 5,63 som er tenkt brukt for utvendig renovering av hovedbygget (Sanatoriumet).

Finansieringsplan

Tittel	2019	2020	2021	2022	2023	SUM
Bankfinansiering 1 prioritert.	6 000 000					6 000 000
Bidrag Tinfos	10 000 000					10 000 000
Egenkapital investorgruppe	8 200 000					8 200 000
Kulturminnefondet	3 800 000					3 800 000
Lån Luster kommune 2 prioritert.	5 000 000					5 000 000
Tilskot til nærings- og samfunnsutvikling 2019	7 000 000					7 000 000
Sum finansiering	40 000 000					40 000 000

Bidrag Tinfos, egenkapital investorer og Kulturminnefondets bidrag er pr. i dag på plass.

Lån Luster kommune har vært oppe i formannskapet og ventes endelig vedtak i mai måned. Det er også fra Luster kommune bevilget 5 mill. for oppjustering av veien opp til Harastølen slik at den kan ta turistbuser. Dette er en kommunal veg som vil videre bli vedlikeholdt av Luster kommune.

Bankfinansiering og støtte fra Fylket er under behandling.

Totalpakke på 40 mill. er nøye gått igjennom slik at det ikke skal forekomme noe overskridelser. Ved overskridelser er det i tillegg lagt planer for hvordan dette håndteres. Tanken er å få drift i bygningene og se at konseptet er levedyktig før det renoveres mer av hovedbygget. Videre finansiering vil være avhengig av driften på plassen.

Geografi

1426-Luster

Vedleggsliste

Dokumentnavn	Filstørrelse	Dato
Budsjett 2021-25 Drift. V-3 .pdf	112 907	25.03.2019
Budsjett 2021-25 Eiendom V-3.pdf	110 745	25.03.2019
Finansieringsplan pr. mars 2019 .pdf	84 960	25.03.2019
Harastølen Hotell, Markedsvurdering Sep 2018, 2469 Reiseliv-signed.pdf	3 520 142	25.03.2019
Kostnader for kulturhistoriske deler av Harastølen prosjektet.pdf	8 599 641	31.03.2019
Studietur.pdf	1 314 954	25.03.2019