



OSTERØY KOMMUNE

Plan

SKJEMA FOR INNSPEL TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL 2023 - 2035

| 1. Informasjon om forslagsstiller | | | |
|---|-------------------------------|---------------------------|-------------|
| Namn: | Adresse: | Tlf: | Epost: |
| Konevåg bestlagfabrikk AS | Hordavegen 18 5282 Konevåg | 56193100 | SR@LOBAS.NO |
| 2. Informasjon om eigedom | | | |
| Gardsnr. | Bruksnr. | Grunneigar | |
| 31 | 11 | Konevåg bestlagfabrikk AS | |
| 30 | 3 | Myrtel S Tysse | |
| 13 | 95 | Konevåg bestlagfabrikk AS | |
| 13 | 103 | Tord Jacobsen | |
| 13 | 15 | Endre Solberg | |
| 13 | 231 | Jakob John Solberg | |
| 3. Informasjon om arealbruk idag | | | |
| Kva er arealføremålet i gjeldande kommuneplan: LNF | | | |
| Kva vart arealet nytta til tidlegare? Jord- og skogbruk, bustad | | | |
| Kva er bruken i dag? Jord- og skogbruk, bustad | | | |
| 4. Informasjon om ny arealbruk | | | |
| Kva ny arealbruk er ønska? Industriformål | | | |
| Kva er bakgrunnen for endra arealbruk: Sjå vedlegg. Behov for utviding av industriområde for å kunne produsere mest mogleg lokalt på Osterøy. | | | |



OSTERØY KOMMUNE

Plan

Beskriv omfang av planlagt arealbruk både på land og i sjø:

Sjå vedlegg

5. Kart

Område for arealendringa skal teiknast inn på kart i målestokk $\approx 1:1000$. Underlagskart kan printast ut frå <http://nordhordland.avinet.no/> eller ta kontakt med kommunen. Kartskisse skal leggst ved søknadsskjema. Må merkast med gnr/bnr. på det aktuelle arealet og med namn på forslagsstiller.

6. Alle arealinnspel må så langt som råd er kunna gjennomførast og vera i samsvar med mål og arealstrategi i kommuneplanen sin samfunnsdel

Er arealinnspelet i samsvar med mål i kommuneplanen sin samfunnsdel:

JA _____ JA i stor grad NEI _____

Om ja: Kva mål høyrer innspelet inn under: Skriv mål:

Mål 3. Berekraftig økonomisk vekst, verdiskaping og lokale arbeidsplassar.

Er arealinnspelet i samsvar med mål i kommuneplanen sin arealstrategi:

JA _____ JA i stor grad NEI _____

Om ja: Kva arealstrategi høyrer innspelet inn under: Skriv arealstrategi:

Utvikling av næringslivet, eksisterande bedrifter skal gis høve til vidareutvikling der dei ligg

Om nei: Kva arealstrategi kan arealinnspelet kome i konflikt med:

Skjema skal sendast til epost:

post@osteroy.kommune.no

eller som post til:

Osterøy kommune

Postboks 1,

5293 Lonevåg

INNSPEL TIL NY KPA I OSTERØY KOMMUNE

Lonevåg beslagfabrikk AS (Lobas) blei etablert som sjølvstendig bedrift i 1947, men har røt tilbake til 1918 då Andreas Jacobsen, far til dei to som etablerte Lobas, starta med smia i Flatevad. Såleis har det i over 100 år vore industriverksemd i Flatevad, med etter kvart ei lang rekkje utvidingar ettersom ein har lukkast med å skapa auka aktivitet. Gjennom store investeringar i nye maskiner og produktutvikling, samt aktivt salgsarbeid har ein lukkast med å skapa stor vekst dei siste åra slik at omsetninga i 2021 låg vel 40% over 2017 når ein justerer for vekst i KPI. Med nye prosjekt innan t.d solcellemarkedet og fallsikring ser ein konturane av ei nær framtid med vidare sterk aktivitetsauke, noko som vil krevje vidare påbygg av fabrikkane dersom mest mogleg produksjon skal kunne haldast lokalt på Osterøy. Sjølv om gjeldande reguleringsplan for fabrikkområdet i Flatevad gir noko rom for påbygg er det behov for å utvida området som er avsett til næring i KPA for å sikre tilstrekkeleg med areal til verksemda dei neste 10 åra.

I planprogrammet for KPA er det under punkt 4.2, Ulike typar verksemdar, tatt opp korleis kommunen ser på vidareutvikling av bedrifter som t.d Lobas. Vårt ønske om å utvida næringsområdet der me er etablert i dag i Flatevad er i tråd med kommunen sitt standpunkt, om at eksisterande verksemdar må få veksa vidare der dei ligg. Under dette punktet er det og tatt høgde for at ein lyt vurdere positiv vekst for næringsliv opp mot negativ nedbygging av LNF-formål, noko som er gjeldande for vår situasjon. For delar av utvidinga me spelar inn meiner me det er lite problematisk å setja av meir areal til næring, det gjeld arealet sør for elva som i dag berre er bratt li utan verdi for jord- eller skogbruk. Når det gjeld areal på Gnr 13 Bnr 15 er dette ei meir krevjande problemstilling, men me meiner det er rett å be kommunen i denne rulleringa vurdere om arealet kan endrast frå LNF til industriformål. Garden si drift er på hobbybasis, og eigar er positivt innstilt til å selga tomtelandet til Lobas dersom ein får på plass ein reguleringsplan i løpet av dei neste 10 åra.

Lobas spelar inn ønske om justering av arealformål på 3 avgrensa områder i tilknytning til eksisterande næringsområde. Desse er merka av på vedlagte kart og me grunngir kvifor me meiner dette bør gjennomførast for kvart enkelt område. Felles for alle er eit ønske om å kunne fortsette den positive utviklinga for verksemda, og gjennom dette skape nye arbeidsplassar i kommunen. Eit trekk me klart har sett dei siste åra er at me no har komme opp på ein storleik som gjer at me i auka grad kan forsvara å tilsetje folk med høg kompetanse framfor å leige dette inn, noko som bidrar til fleire arbeidsplassar for folk med høgare utdanning – som frå kommunen si side er signalisert at er svært ønskeleg. Med satsinga på innfeste av solcellepanel på bygg (Lobas Solar) ser me sjansen til å skape stor aktivitet knytta til det grønne skiftet, i ein marknad som no veks med stor fart i både inn- og utland. Skal me kunne konkurrere med utanlandske leverandørar er det viktig med god nok produksjons- og lagerkapasitet for rask levering som krev investeringar i nybygg.

Dei nye areala for næring vil vera knytta opp mot det eksisterande, og byggje vidare på godkjende løysingar i gjeldande reguleringsplan for området når det gjeld blant anna tilkomstvegar, trafikkavvikling, vatn og avlaup, med meir. Utvida areal på sørsida av elva vil kunne gi rom for betre tilhøve for mjuke trafikantar, ved at det blir breiare vegbane frå brekka (der gangbru over elva går) og bortover flaten retning Låstadvatnet. Utfordringar i tilknytning til elva i forhold til flaum og elvemusling blei utgreidd i samband med reguleringsplanen frå 2011, og er kjente problemstillingar som me meiner ein kan finna akseptable løysingar på. Det store arealet på Bnr 15 gjer at ein ikkje treng å legge opp til industriretta tiltak i beltet tett på elva og vatnet, og det vil vera mogleg å leggja godt til rette for bruk av strandsona i endå større grad enn med jordbruksdrift.

Område A (Areal på Gnr 30 Bnr 3, samt Gnr 31 Bnr 11)

Arealet er ei bratt li, der skogen planta på 40-tallet blei tatt ut vinteren 2021. Sjølv med dei høge trevirkeprisane som var i markedet på uttakstidspunktet gjekk prosjektet med underskot då det var svært arbeidskrevjande å få tatt ut tømmeret ettersom lia er for bratt for skogsmaskiner. Det er i tillegg lite jord i lia, slik at skog og anna vegetasjon veks sakte. Området er såleis av liten/ingen verdi for drifta til dagens eigar (jordbrukar). Med ei endring til næringsformål kan Lobas, med moderate inngrep i terrenget, utvide ferdigvarelageret som ligg på den sida av elva i takt med auka produksjon på fabrikk. Andre fordelar med eventuelle tiltak i området vil vera betre trafikktryggleik, både gjennom betre sikt i kurve etter gamlefabrikken og større areal for oppstilling av fleire vogntog. Me har ofte lasting av fleire bilar samtidig, noko som i dag gjer at bilane må stå tett i køyrebana til Hovdavegen. Dagens eigar av arealet på Bnr 3 er positivt innstilt til eit sal av dette til Lobas.

Det arealet som ligg på Bnr 11 er allereie i Lobas sitt eige, og det er naturleg å gjera dette om til industriformål også slik at ein ved ei utviding kan gjera naudsynte grep i dette området for betre tilkomst for vogntog.

Område B (Areal på Gnr 13 Bnr 103 og Gnr 13 Bnr 95)

Dette er eit lite areal tett på eksisterande fabrikk. Bnr 95 er Lobas sin eigen eigedom, medan Bnr 103 er eigd av mor til dagleg leiar i bedrifta. Arealet ligg allereie regulert til industriformål i reguleringsplan, men er ikkje merkt til det arealformålet i gjeldande KPA. Dette bør ein no få justert slik at KPA og reguleringsplan er samkøyrde.

Område C (Areal på Gnr 13 Bnr 15, og Gnr 13 Bnr 231)

Innspelet omfattar heile desse to bruksnr.

Eigar av garden, Endre Solberg, har sitt virke utanfor jordbruket. Innmarka blir slått, men det er ikkje noko aktiv drift her som gir økonomisk avkastning (hobbybruk), og eigar har stilt seg positiv til eit sal av eigdommen til Lobas. Ein viss verdi som jordbruksområde har dog sjølvsgatt arealet, og før ein eventuelt kan nytta dette til noko industriformål er Lobas

innforstått med at det må godkjennast ein reguleringsplan for arealet. Gjennom reguleringsprosessen vil ulike hensyn bli problematiserte og ein vil i samråd med offentlege instansar finna løysingar som ivaretar samfunnet sine interesser i kombinasjon med bedrifta sine. Eksempel på dette er flytting av den drivverdige jorda til andre områder der ho kjem til nytte i jordbruksdrift. Anna eksempel vil vera å sikre tilstrekkeleg buffersone mellom industri og vatn/elv, både i forhold til flaum, livet i vatnet og friluftsliv på både land og vatn.

Når me no spelar inn ønske om å få satt arealet til industriformål i KPA er det fordi det er heilt naudsynt for eventuelt å kunne starte arbeidet med reguleringsplan i dei åra KPA gjeld fram til 2031.

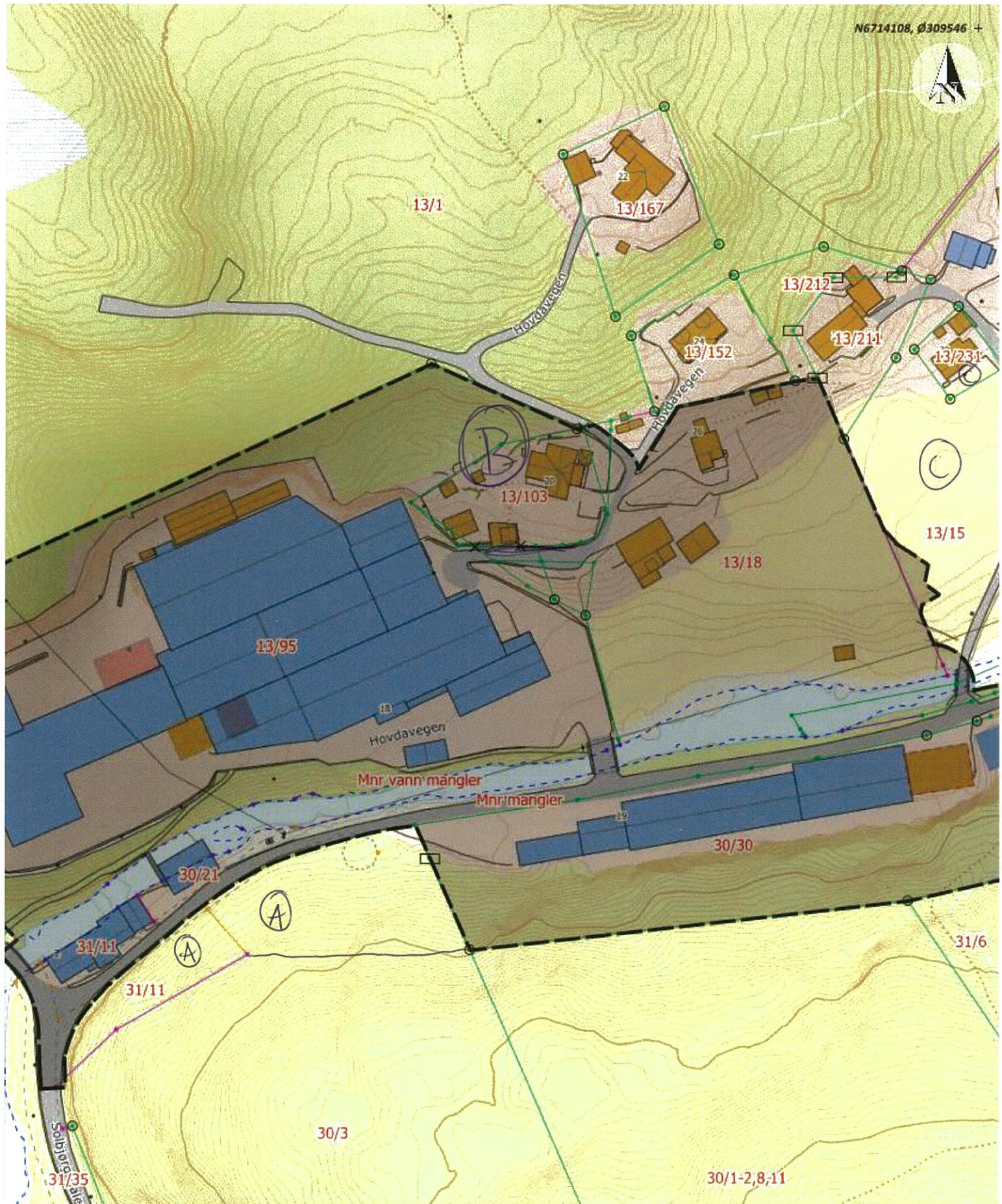
Eigar av bolighus på Bnr 231 er også informert om dette innspelet, og hans interesser vil bli ivare tatt dersom ein får gått vidare med planane.

For Lonevåg beslagfabrikk AS



Sigbjørn Reigstad

Administrasjonssjef



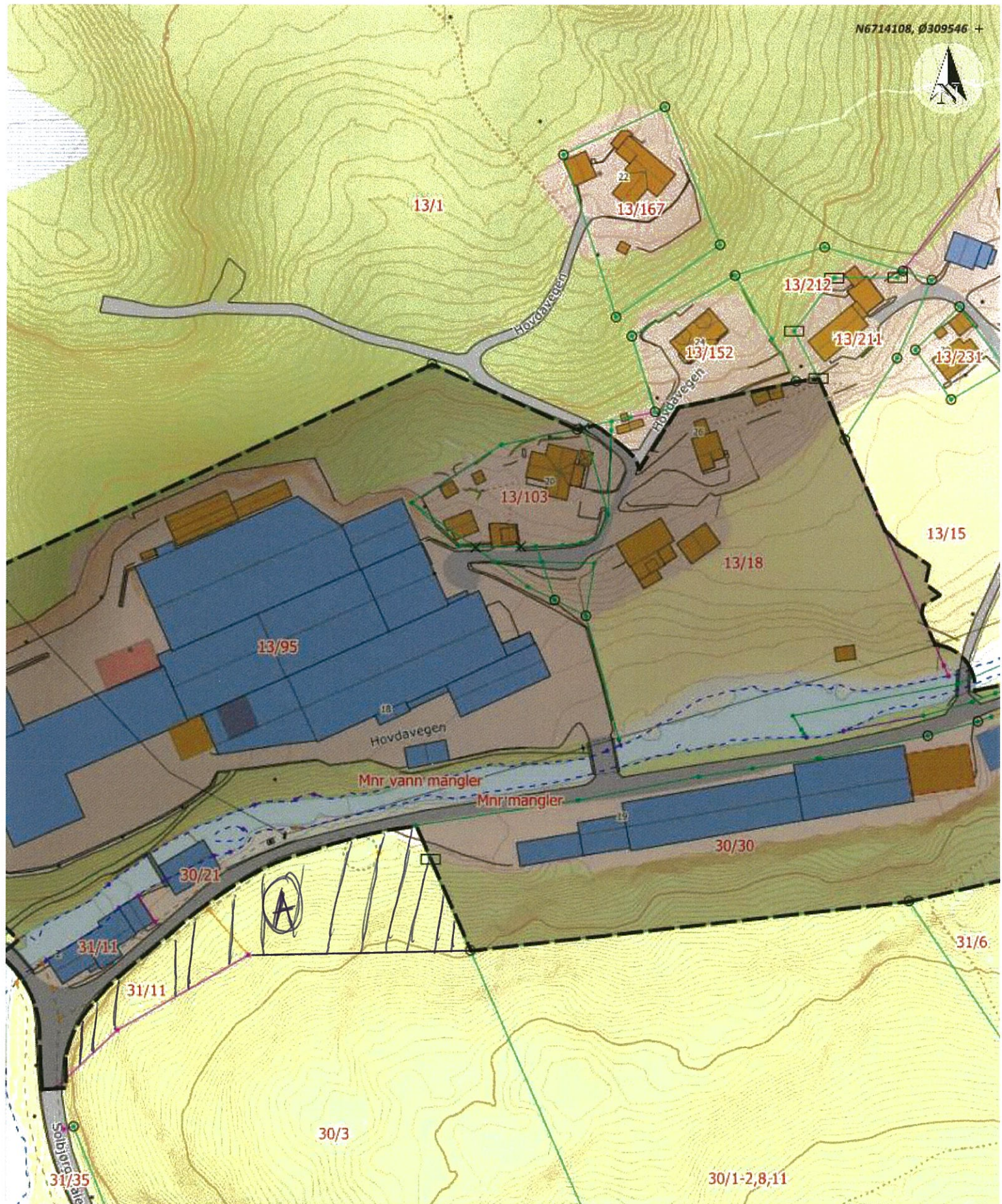
Situasjonskart - *Lonevåg* *beslagfabrikk AS*
oversikt



Dato: 11-05-2022

Målestokk: 1:1 500





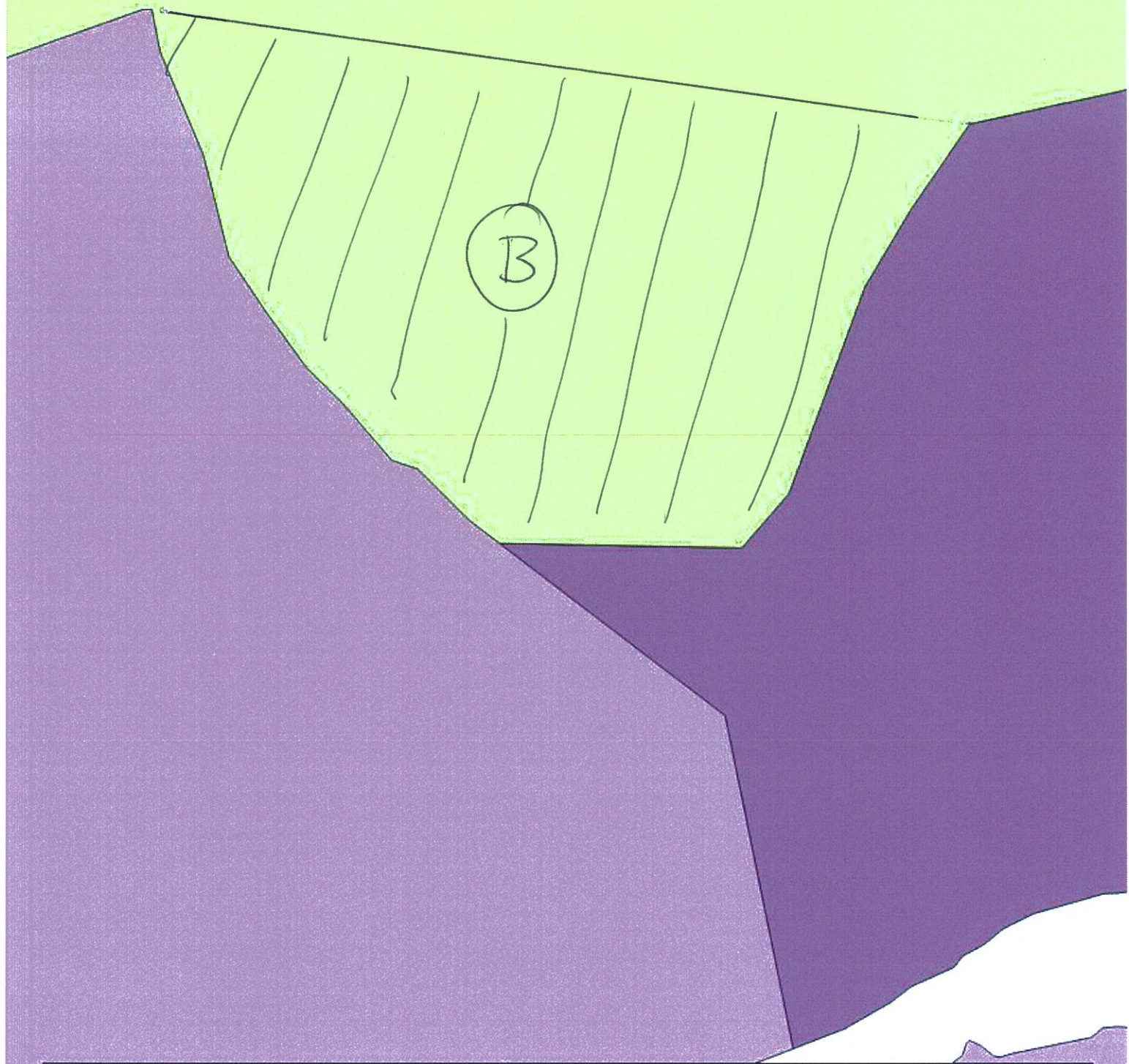
Situasjonskart -
 Lønevig beslagfabrikke AS
 Areal 4
 Gnr 31 Bnr 11
 Gnr 30 Bnr 3



Dato: 11-05-2022

Målestokk: 1:1 500





Situasjonskart -

hønevig beslagfabrikk AS
Areal B

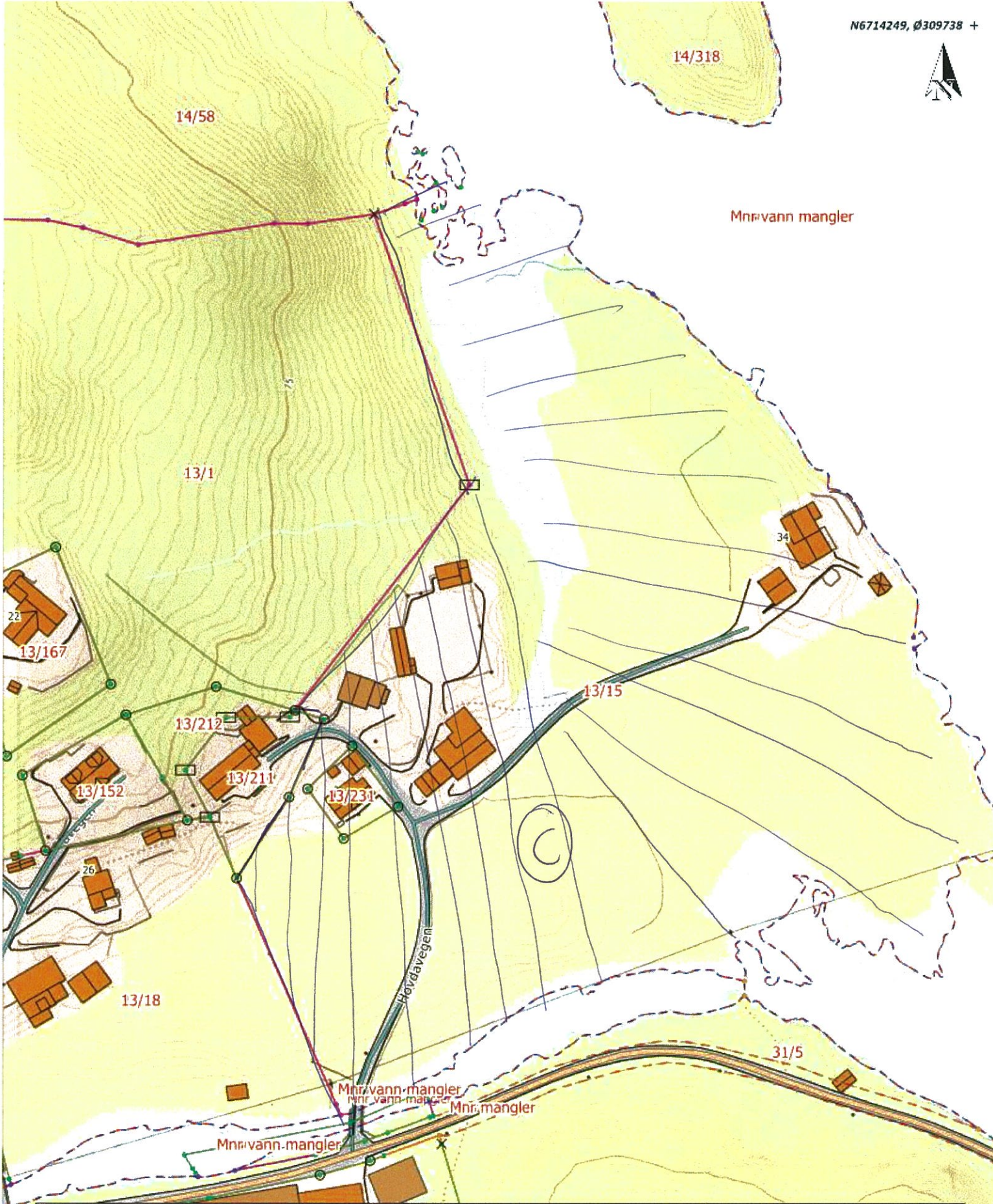
Grnr 13 Bnr 95
Grnr 13 Bnr 103



Dato: 11-05-2022

Målestokk: 1:625





Situasjonskart -

hønevåg beslagfabrikk AS
Area C

Gnr 13 Bnr 15
Gnr 13 Bnr 231



Dato: 27-01-2022

Målestokk: 1:1 500

