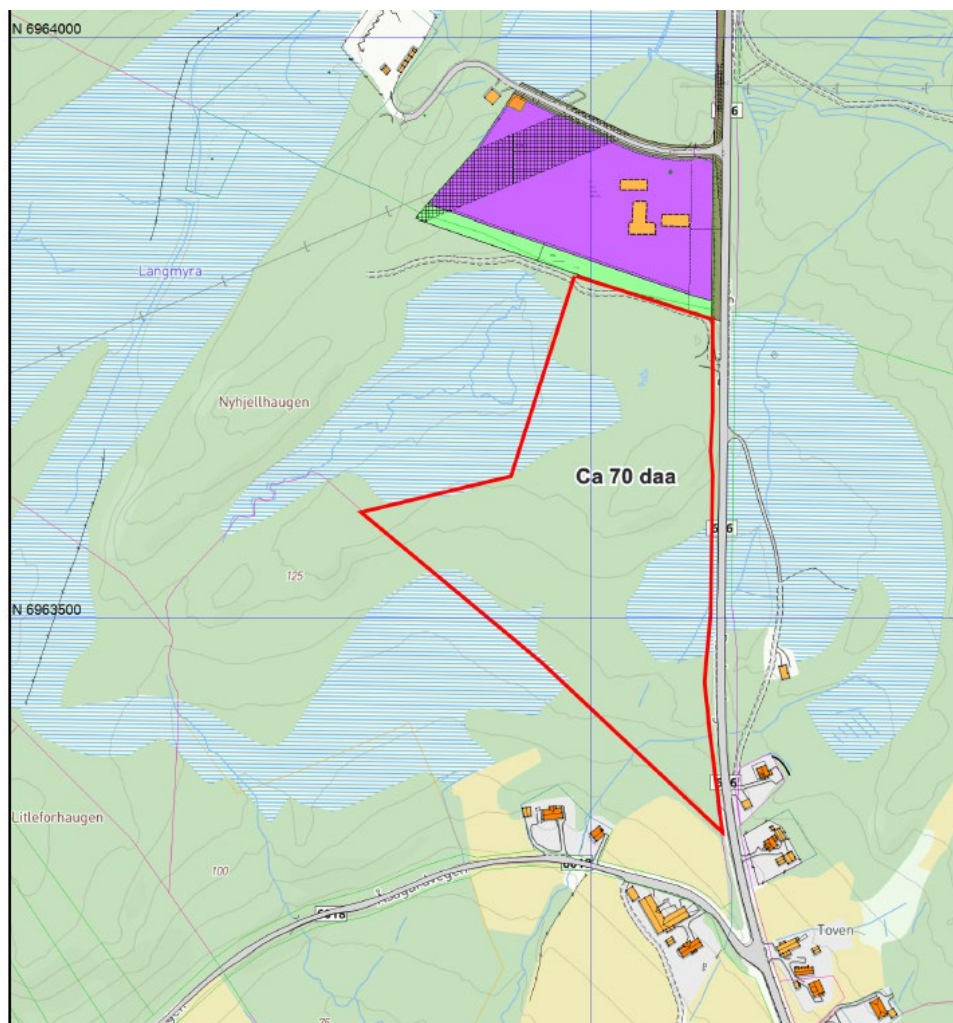


Planinitiativ

Detaljregulering Bersås industriområde sør



Forslagstiller: Bugge Eiendomsselskap AS v/ Daniel Frisvoll Bugge

Kontaktperson: daniel@buggemaskin.no

Plankonsulent: Angvik Prosjektering AS

Kontaktperson: espen@angvik-prosjektering.no

02.07.2025

Innhold:

Innledning

1. Formålet med planen
2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Innledning:

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §1, skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 12-8. Pbl. § 12-8 krever at det forut for oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte: «Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet».

Det ble opprinnelig sendt inn planinitiativ til Molde kommune i mars 2025 med et annet planområde øst for Raudsandvegen. Det ble avholdt oppstartsmøte med Molde kommune og saken var til behandling i TPNM (hovedutvalg for teknisk, plan, næring og miljø) i Molde kommune 06.05.2025. Oppstartsvarsel ble sendt ut til berørte naboer og instanser 10.05.2025.

Av ulike årsaker ble det ikke aktuelt å gå videre med disse planene og det er nå et ønske om å legge opp til regulering av et areal på gnr/bnr 235/1, vest for Raudsandvegen og sør for Bersås industriområde.

Planområdet er anslått til ca. 70 daa. Området grenser i øst til fylkesveg 666, i nord mot Bersås industriområde (gnr/bnr 235/36), i sør mot gnr/bnr. 235/5 og i vest mot gnr/bnr. 235/1. Det er inngått intensjonsavtale med grunneier om regulering og kjøp av området.

Dette dokumentet er utarbeidet i forkant av planoppstart og er en oppsummering/vurdering av planene slik de foreligger 02.07.2025. Dette kan forandre seg underveis i planprosessen og nye momenter og vurderinger vil kunne komme til underveis.

Med dette som bakgrunn er foreliggende planinitiativ utarbeidet.

1 Formål:

Bugge Eiendomsselskap AS eier i dag Brannholvegen 10 gnr/bnr. 254/19. Mandag 6. januar brant store deler av anlegget sammen med flere kjøretøy ned til grunnen. Konsekvensene for Bugge Eiendomsselskap og Bugge Maskin og Transport AS er dramatiske. Bedriften har i dag over 20 ansatte, og det mobiliseres fra eier, samarbeidsparter og andre aktører for å ivareta og sikre videre drift.

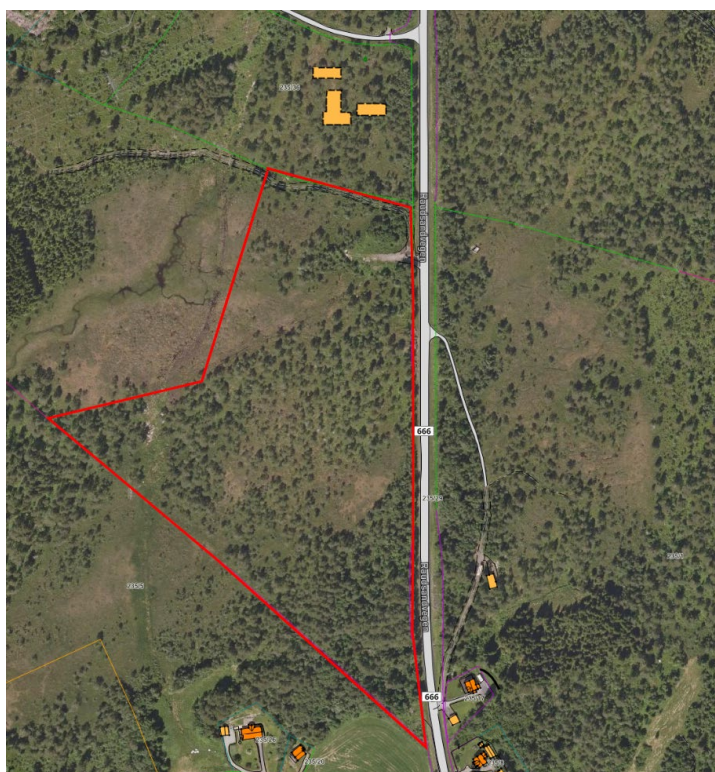
I vurderingen av gjenoppbygging etter brannen har det kommet forslag om Bersås som en lokalitet for et framtidig, større industriområde for Bugge og andre. Lokaliteten som Bugge Eiendomsselskap AS har i dag på Brekken er vurdert til å være for liten til ytterligere utvidelser. Nesset sitt framtidige industriområde vil være på Bersåshaugen. I dag er Havila Biogass og kommunens Miljøstasjon etablert på området. Kommunen har også i gjeldende arealdel av kommuneplanen satt av et mindre areal til industri (E 2) i tilknytning til miljøstasjonen. Rødsand Gruber har hatt dagbrudd nordøst for planområdet (M5 i kommuneplanens arealdel).

2 Planområdet:

Planområdet pr 02.07.2025 er vist på kartet under og er ca 70 daa.

Forslagstiller ser for seg å fremme et planforslag som omfatter del av gnr/bnr 235/1, og det er inngått en intensjonsavtale med grunneier om regulering og kjøp av området.

Store deler av planområdet er i dag skogdekt med tilknytning til traktorvei og avkjørsel i nordøst, [Romsdalskart](#).



Deler av arealet er benyttet som midlertidig lagringsplass for masser i forbindelse med utbygging av Bersås industriområde, [googlemaps](#):



Hovedadkomst planlegges gjennom oppgradering av eksisterende avkjørsel fra fv666, Raudsandsvegen. Avklaring vedrørende adkomst tas underveis i planprosessen.

3 Planlagt bebyggelse og anlegg:

Det planlegges et nytt administrasjonsbygg på ca. 1000 m². Bygget skal fungere som tilholdssted for bedriften og inneholde blant annet kontor, spiserom, garderobeanlegg, vaskehall, samt hall med verksted og lager.

Det er planlagt drift og aktivitet på området stort sett hele døgnet med trafikk fra bedriftens maskiner slik som lastebiler, dumpere, gravemaskiner, hjullastere osv.

Basert på planområdets størrelse er det også tiltenkt en mulig framtidig utvidelse av bebyggelse på sikt, samt carporter/haller for innendørs lagring av bedriftens maskinelle utstyr.

Vannledning ligger på vestsiden av Raudsandvegen og el- tilkobling vil være mulig i nærheten av planområdet. Lokal løsning for avløp, overvann og oljeutskiller må prosjekteres i forbindelse med detaljprosjektering av planlagte tiltak.

4 Utbyggingsvolum og byggehøyder:

Det er foreløpig uklart hva slags høyder som vil være aktuelle for fremtidig bebyggelse, men det antas at man vil forholde seg til plan- og bygningslovens

generelle høydebestemmelser i §29-4, dvs maksimal mønehøyde 9 meter og maksimal gesimshøyde 8 meter.

Det vil bli lagt opp til høy arealutnyttelse av regulert område i tråd med nasjonale føringer.

5 Funksjonell og miljømessig kvalitet:

Planlagte tiltak skal planlegges etter gjeldende teknisk forskrift. Bebyggelse skal tilkobles godkjent VA- løsning.

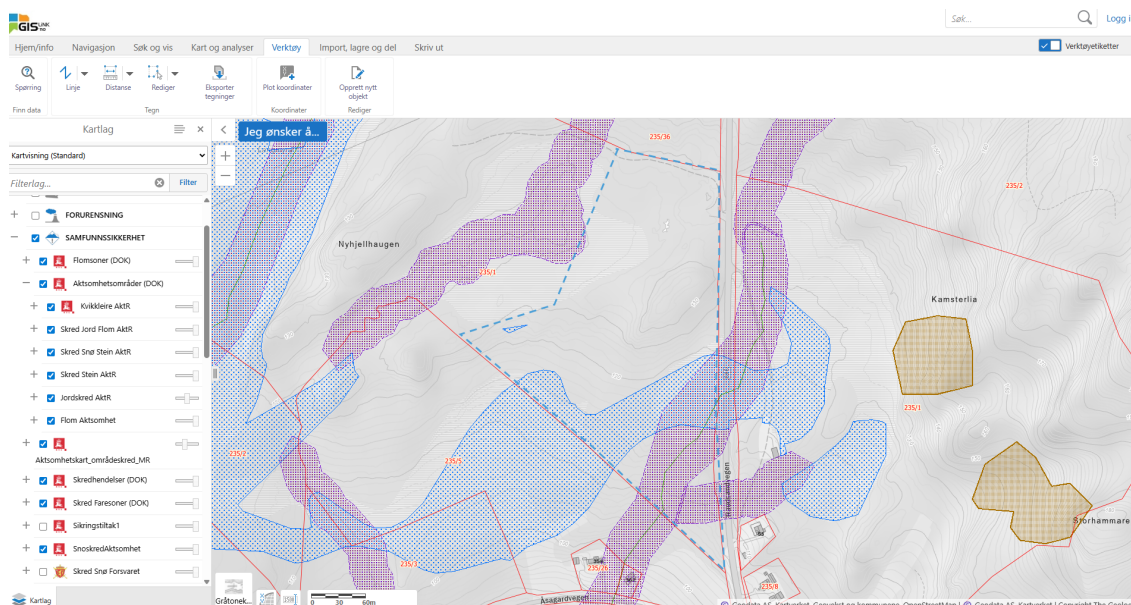
Området ligger i tilknytning til allerede etablert næring/industri vest for FV666 (Raudsandvegen). I stedet for å benytte myrområdet, areal E2, avsatt til erverv/industri i kommuneplanens arealdel er det vurdert som et bedre alternativ å ta i bruk arealet sør for Bersås industriområde. Her er det bedre grunnforhold og mindre myr. Man beholder myrområdet Vassmyra urørt og har samtidig utviklingsmuligheter for mer næring/industri i fremtiden.

Det er lite bebyggelse og få naboer i nærområdet som blir påvirket av planlagte tiltak.

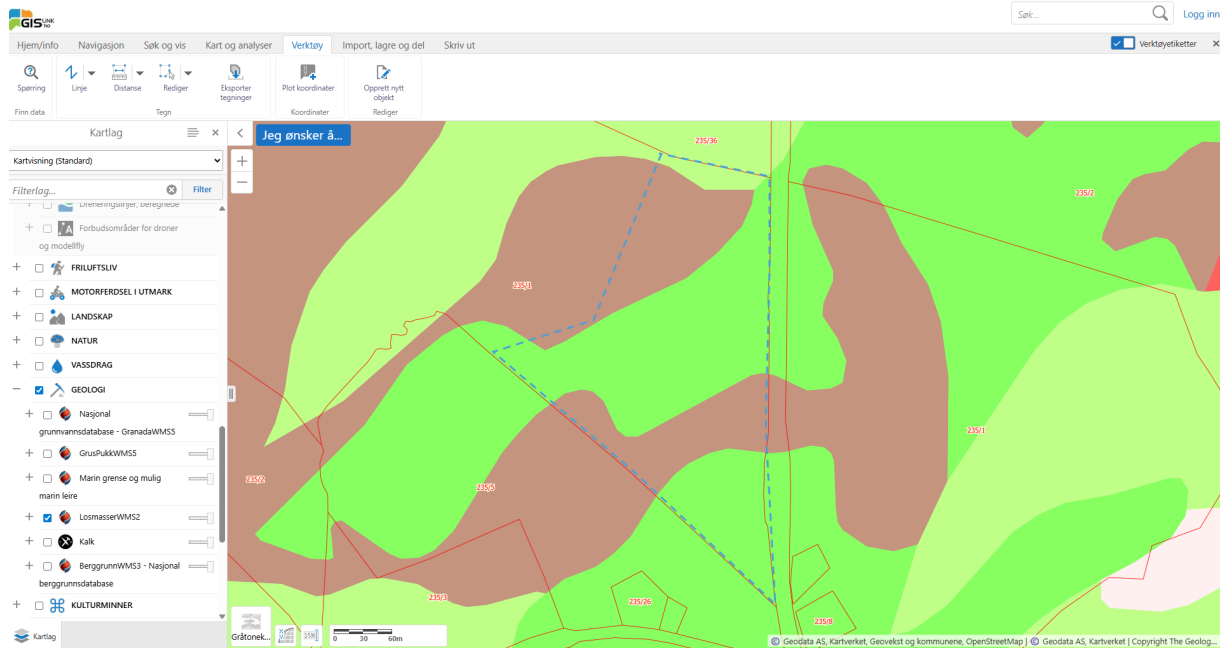
6 Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser:

Plankonsulent har sjekket planområdet mot relevante temakart på Gislinsk- og Naturbasekart. Under er opplistet de ulike treffene som er funnet;

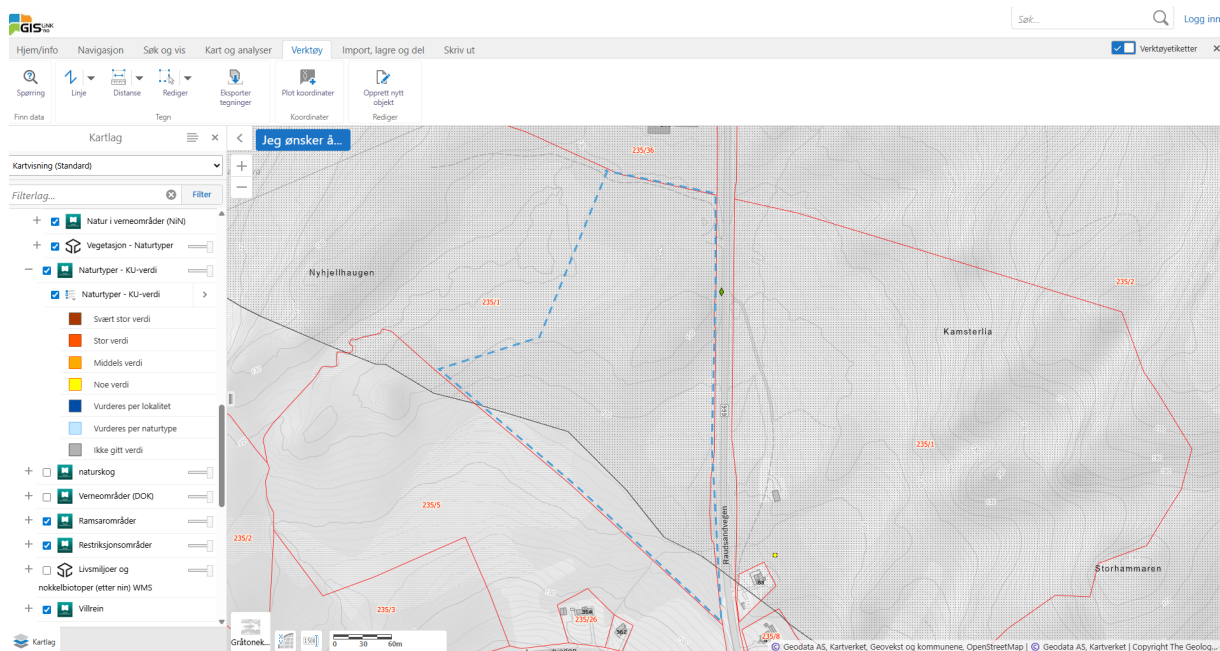
Naturfare. Deler av planområdet er innenfor aktsomhetsområde for flom og kvikkleire. [GISLINK](#) 02.07.2025:



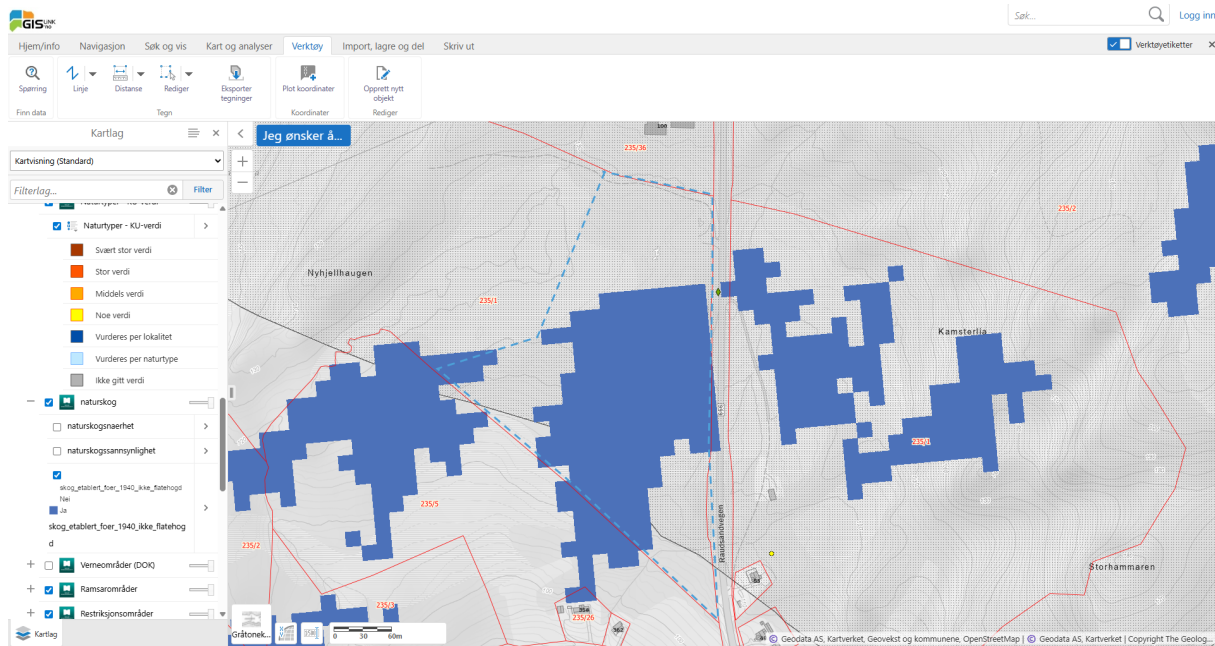
Løsmasser. Planområdet ligger i et område med hovedsakelig morenemateriale, med deler registrert som torv/myr. [GISLINK](#) 02.07.2025:



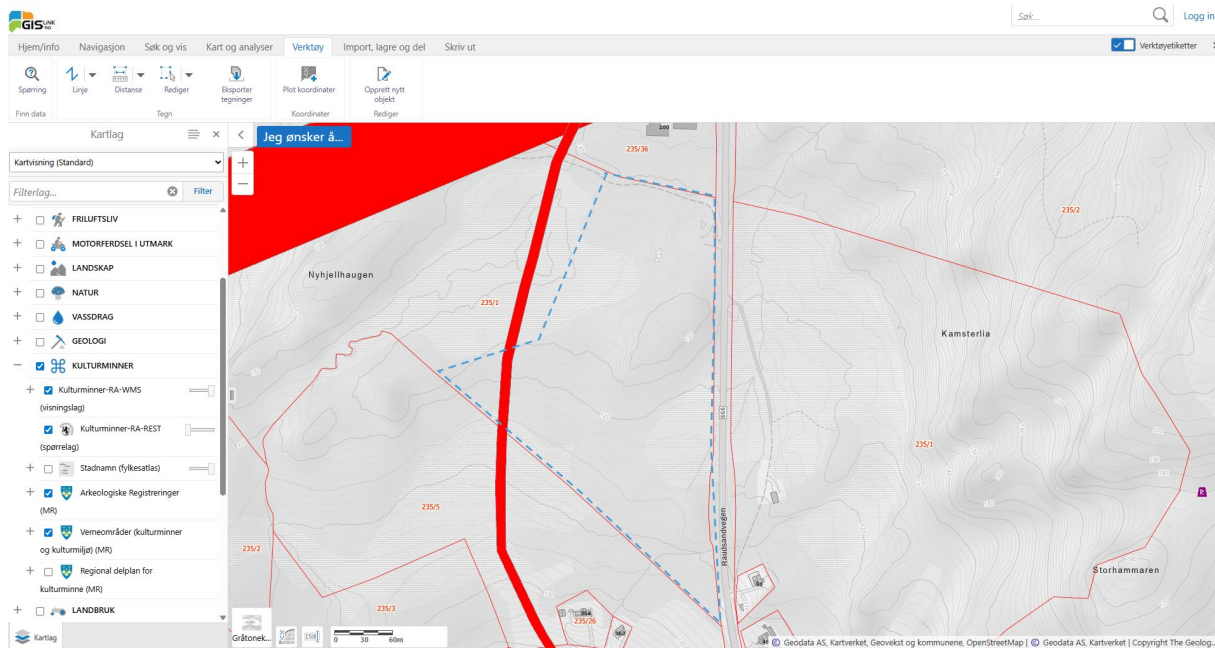
Registrerte naturtyper og arter av interesse. Område for orrfugl. Noen fremmede arter registrert langs Raudsandvegen. [GISLINK](#) 02.07.2025:



Deler av planområdet er registrert som naturskog, dvs skog etablert før 1940 som ikke er flatehogd:

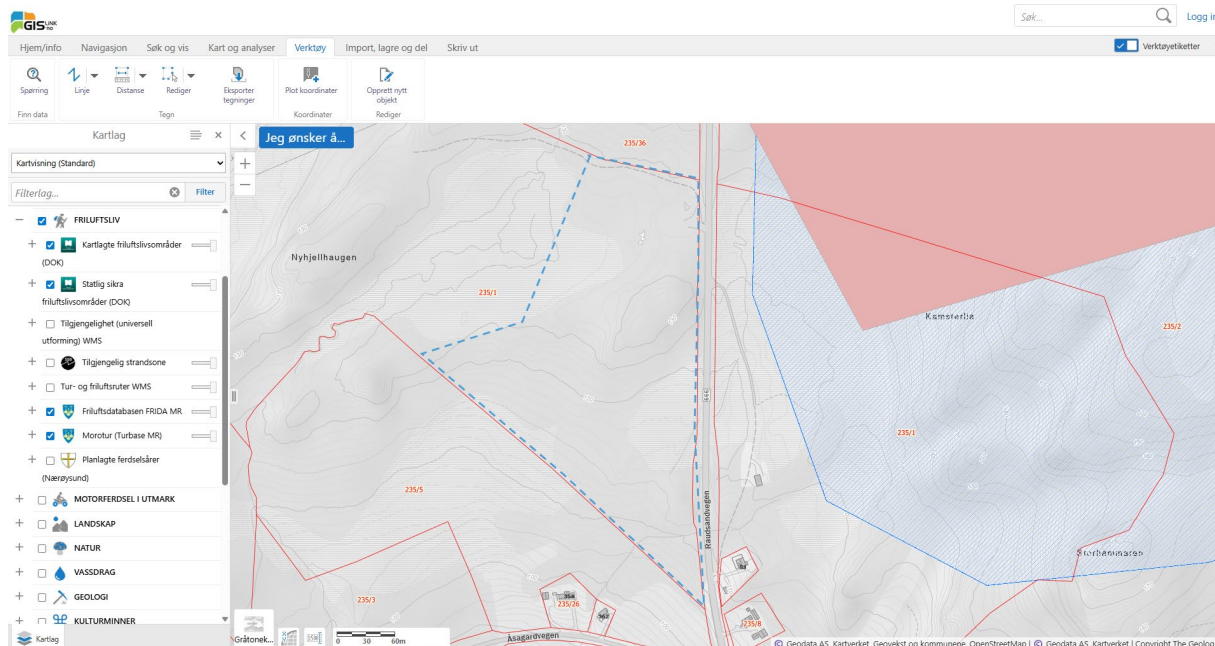


Registrerte kulturminner. [GISLINK](#), 02.07.2025:



Det er foretatt arkeologisk registrering i forbindelse med høyspentlinja i området, samt trase for vannledning. Ingen funn. Nordøst for planområdet er det registrert to mulige gravrøyser fra bronsealder- jernalder ved Skomakerhjellen.

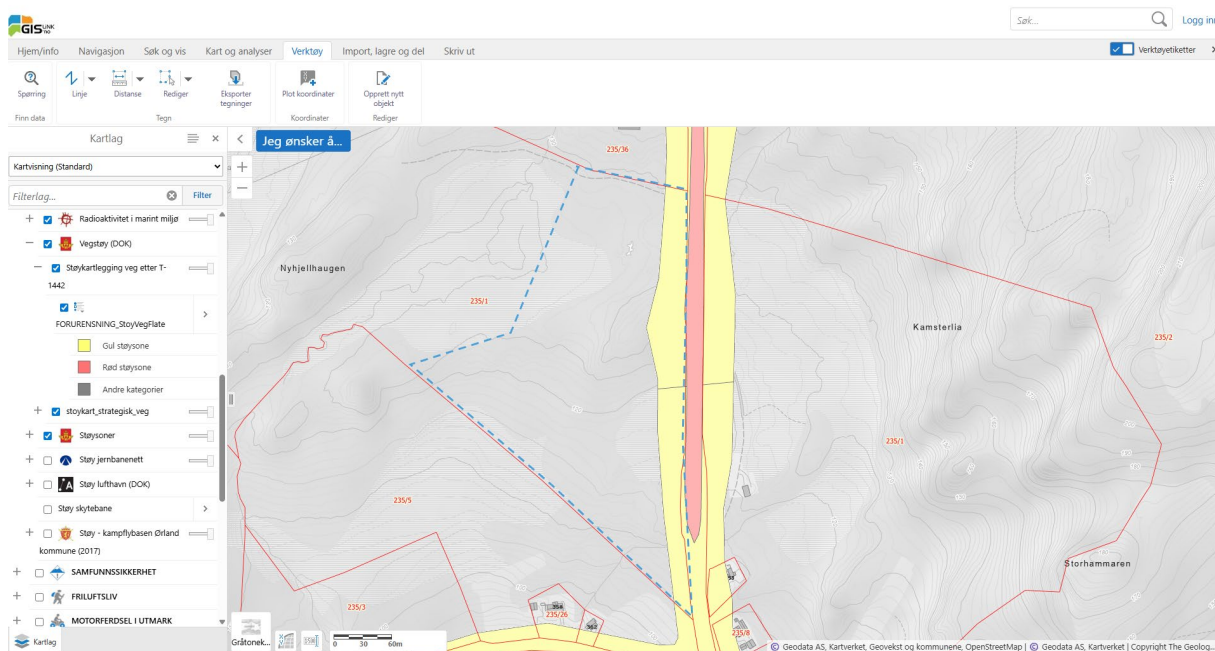
Viktig friluftsområde registrert nordøst for planområdet, på motsatt side av fylkesvegen. [GISLINK](#), 02.07.2025:



Områdebeskrivelse: Skogsområde mellom Bersås og Eidsøra som blir brukt til bl.a bærplukking, jakt og turgåing. Flere merkede stier og trimposter i området. Turområdet kan lett nås fra Talset, Eidsøra, Bersås og Toven. Eidsøra idrettslag har bygd en gapahuk ved turstien "Kraftløypa" som blir mye besøkt hele året. Det er satt ut benker langs traktorveien mellom Eidsøra og Bersås.
Verdi: Viktig friluftslivsområde

Området som er planlagt regulert til industri/næring ligger et godt stykke unna (ca 2 km i luftlinje) omtalte turmål som «Kraftløypa» og gapahuken.

Forurensing, vegstøy. [GISLINK](#), 02.07.2025:



Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) kommer til anvendelse ved:

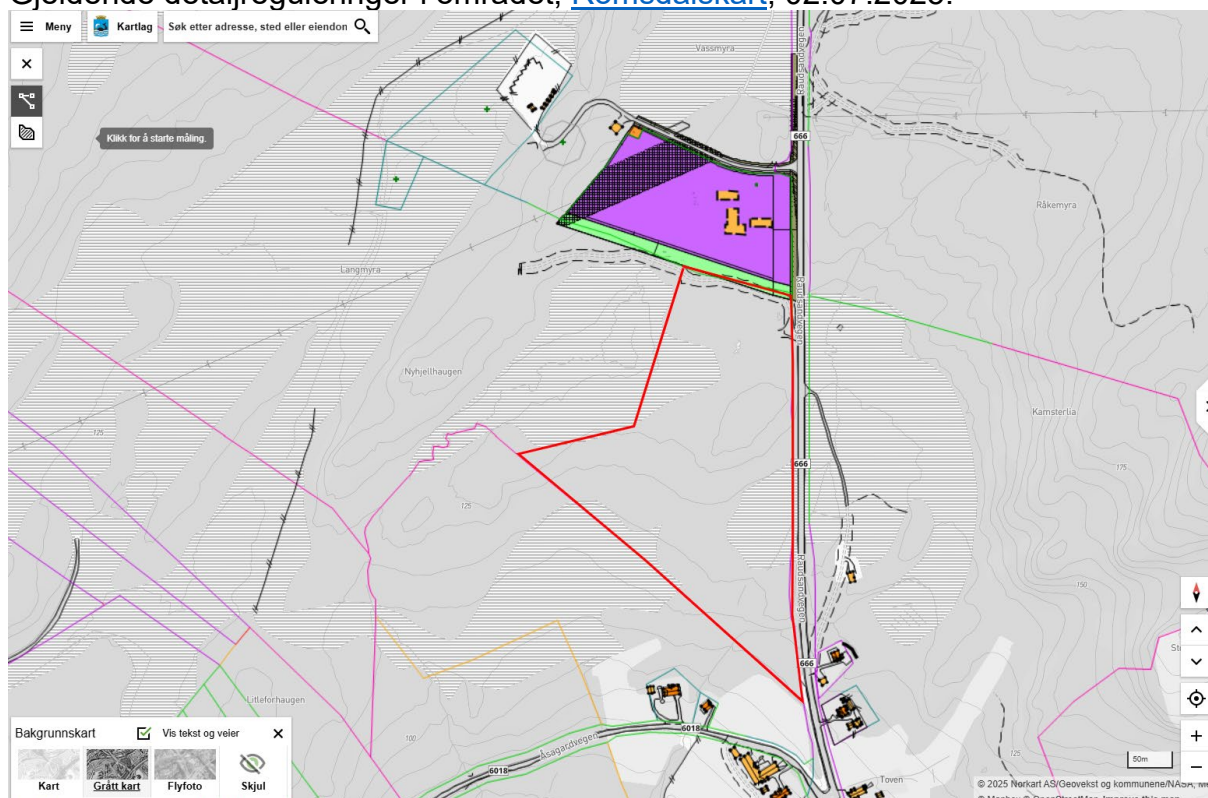
- etablering av nye boliger eller annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i nærheten av eksisterende eller planlagt støykilde
- etablering av støyende anlegg eller virksomhet
- utvidelse eller endring av eksisterende anlegg eller virksomhet, forutsatt at endringen krever ny plan eller søknad etter plan- og bygningsloven

Ettersom det ikke planlegges støyfølsom bebyggelse (bolig, fritidsbolig, skole, barnehage el.) anses ikke vegstøy fra Raudsandvegen relevant for den videre planleggingen. Heller ikke er det planlagt støyende anlegg og virksomhet innenfor planområdet.

Plankonsulenten er av den oppfatning at det ikke er framkommet opplysninger som er til hinder for en planoppstart.

7 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:

Gjeldende detaljreguleringer i området, [Romsdalskart](#), 02.07.2025:



Bersås industriområde, planid 202025, ligger nord for planområdet. Her ligger Havila Biogass.

Kommuneplanens arealdel, [Romsdalskart](#), 02.07.2025:



Det er etablert miljøstasjon nordvest for planområdet, farget rødt i kartet over. Arealet E2 er avsatt til framtidig erverv/industri. Rødsand Gruber har hatt dagbrudd i området avsatt til framtidig masseuttak (M5), nordøst for planområdet.

Arealet E2 ligger for det meste på eksisterende myrområde og egner seg dårlig som framtidig industri/næringsområde.

8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:

Skogsområdet er avmerket som naturskog. I tillegg er deler av planområdet avmerket som arealer med muligheter for kvikkleire, se punkt 6 over.

Planlagte tiltak ligger gunstig til i forbindelse med allerede etablerte virksomheter (Havila Biogass og miljøstasjon). Det er manglende areal avsatt til industri i denne delen av kommunen og denne planen vurderes å innfri økende lokalt behov.

9 Hvordan ivareta samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet:

Det er sett på ulike tema jfr. pkt. 6 over. Dette omfatter en sjekk av tilgjengelig informasjon om området på internett.

Etter det plankonsulentene vurderer er det ikke avdekket noe som skulle tilsi at planlagte tiltak går ut over samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet.

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse, vurdering av naturfare (aktsomhetsområde kvikkleire og flom), samt utført kartlegging av naturmangfold.

10 Berørte offentlige organer og andre instanser skal varsles ved planoppstart:

Naboer
 Lokalt kraftselskap (Elinett)
 Møre og Romsdal fylkeskommune
 NVE
 Statsforvalteren i Møre og Romsdal
 Statens vegvesen
 Statnett
 Nordmøre brann- og redning.
 Molde kommune
 RIR
 Naturvernforbundet
 Vel-/grendeutvalg

11 Prosesser for samarbeid og medvirkning:

Etter avklaringer med Molde kommune legges det opp til at planene for det nye arealet overleveres i et nytt planinitiativ til Molde kommune som behandler saken videre før ny melding om oppstart sendes til berørte parter og instanser jf. listen over. Merknader kommenteres og innarbeides i planforslaget. Planforslag med planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse samt ROS- analyse og eventuelle eksterne rapporter utarbeides og leveres Molde kommune til behandling.

Planforslaget tas deretter opp til 1. gangs behandling og sendes på offentlig høring hvor det igjen er mulighet for medvirkning før saken vedtas av Molde kommune i sluttbehandling.

Foreløpig utarbeidet framdriftsplan:

Fremdriftsplan

Faser		Leveranse tidspunkt uke/år									
		2025					2026				
Planinitiativ leveres Molde kommune	27/25										
Oppstartsmøte mellom valgt plankonsulent og Molde kommune		Avholdt 02.04.25- ikke behov for nytt jfr tlf med Hogne 02.07.25									
Melding om planoppstart			29/25								
Frist for innspill:				34/25							
Planforslag samt eventuelle eksterne rapporter leveres kommunen:					44/25						
Planbehandling i kommunen (12 uker):						4/26					
Høring							11/26				
Justeringer planforslag								12/26			
2. gangs behandling i kommunen:									20/26		
2. gangs høring										27/26	
Vedtak i kommunestyret											35/26

12 Vurdering av behovet for konsekvensutredning:

KU- forskriften lister opp planer og tiltak som faller inn under forskrift om konsekvensutredninger. Vurdering av hvilke planer som skal konsekvensutredes går fram av forskrift om konsekvensutredninger §6, §7 og §8.

Regulering av industriområde som foreslått vurderes ikke å komme inn under §6 eller §7.

Jfr §8 a skal planer og tiltak i Forskrift om konsekvensutredninger vedleggl konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Regulering av næringsbygg skal vurderes nærmere jfr vedlegg II pkt 11 j).

Det er foretatt en vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, se vedlegg.

Konklusjonen er at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning etter §9 i forskrift om konsekvensutredninger.

Planarbeidet vurderes til ikke å ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og utløser heller ikke krav til konsekvensutredning etter §10 i forskrift om konsekvensutredninger.

Det foreslås at nødvendige vurderinger/rapporter innarbeides i plandokumentene som sendes kommunen til behandling sammen med planforslaget.

Angvik 02.07.2025

Espen Kjærnli
Angvik Prosjektering AS