

0. Formaliteter

Administrative opplysninger

Formålet med forhåndskonferansen er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess.

Moment i denne referatmalen skal fylles ut av kommunens saksbehandler.

Referatet blir godkjent av partene ved underskrift på siste side i denne malen eller blir ettersendt innen kort tid.

Saksbehandler:	Hogne Frydenlund	Saksnummer:	
e-post:	Hogne.frydenlund@molde.kommune.no	Nasjonal plan ID:	202502
Telefon:	482 79 677	Plannavn:	MÅ AVKLARES (Bersås industriområde, øst)
Dato møte:	02.04.2025	Møtested:	Kommunehuset i Eidsvåg

Kommunikasjon skjer direkte mellom Molde kommune og plankonsulent. Dokumenter skal sendes til saksbehandleren på angitt e-post og i kopi til postmottak@molde.kommune.no. Emnefelt i e-poster skal inneholde saksnummer til planen.

Deltakere på oppstartsmøtet

Forslagsstiller/Tiltakshaver/Konsulent	Representanter for kommunen
Daniel Bugge – Tiltakshaver	Hogne Frydenlund
Espen Kjærnli – Angvik prosjektering	John Walseth
Amanda Sandnes Gjendem – Angvik Prosjektering AS	
Rolf Jonas Hurlend – Nettet næringshage	

Kontaktinformasjon tiltakshaver/konsulent

Plankonsulent:	Angvik Prosjektering AS
Adresse:	Fabrikkvegen 20 6636 Angvik
Organisasjonsnummer:	991925562
e-post:	espen@angvik-prosjektering.no
Telefon:	911 25 945
Forslagstiller:	Bugge Eiendomsselskap AS
Organisasjonsnummer:	912416097
Fakturaadresse:	Buggestranda 6460 Eidsvåg i Romsdal

Opplysninger om planen

Plantype					
Detaljregulering (§ 12-3)		Områderegulering (§12-2)		Reguleringsendring (§ 12-14)	
☒		☐		☐	
Eiendommer (gnr/bnr)					
Behov for oppmåling av eiendomsgrenser før reguleringsarbeidet				Ja	Nei
(Må bestilles med enhet for byggesak og geodata når eiendomsgrense ikke vises i grønt)				☐	☒
Behov for konsekvensutredning				Ja	Nei

(Vurdert iht. forskrift om konsekvensutredning)	☒	☐
---	-------------------------------------	--------------------------

1 Premisser for det videre planarbeidet

1.1 Arealformål	Forslagstiller: Har behov for å etablere seg med nytt næringsareal. Mener området er bedre egnet enn avsatt område for Erverv (E2) i kommuneplanens arealdel (KPA). Ved å etablere seg øst for Fv 666 er det potensiale for utvidelse og kunne legge til rette for fremtidig avkjørsel til avsatt område for masseuttak (M5) i KPA. Kommunen: Administrasjonen er ikke uenig i vurderingene som planlegger og tiltakshaver nevner.
1.2 Bebyggelse og anlegg	Forslagstiller: 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 Kommunen: Planen bør legge opp til trinnvis utbygging.
1.2.1 Byggehøyder og grad av utnytting	Forslagstiller: Har trolig behov for bygning på inntil 15 meter slik at en kan kjøre inn lastebiler og ha tippen oppe. Kommunen: Avklares i planprosessen. Området ligger i lang avstand fra annen bebyggelse slik at en trolig kan være noe fleksibel på høyde. Planbeskrivelsen må redegjøre for byggehøyde.
1.2.2 Arkitektur og estetikk	Forslagstiller: Kommunen: Bør vises i illustrasjonsplan (3D- modell) hvordan området blir når det er ferdig utbygd.
1.2.3 Uteoppholdsareal	Ansees å ikke være relevant
1.2.4 Parkering	Ansees å ikke være veldig relevant. Det forutsettes at ansatte/ kundeparkering planlegges i sammenheng med verksted/ kontorbygg.

1.2.5 Overvannshåndtering

Kommunen:
Mer utbygging i nedbørfeltet gir større del tette flater. Anbefaler å bruke tretrinnsstrategien som verktøy for å håndtere nedbør og overvatn. Kartlegge eksisterende avrenningslinjer i og ved planområdet.
Eventuelt behov for infiltrasjon / fordrøyningsanlegg av overvann (pga manglende kapasitet nedstrøms) bør tiltak fremgå i plankartet/ bestemmelsene. -Framtidige flomveier for sikker håndtering av overvann bør fremgå av plankartet

1.3 Tilknytting til infrastruktur, mobilitet og trafikkløsninger

Tilknytning til fylkesveien

1.3.1 Brann og redning

Kommunen:
Krav om slokkevatn. Det vil si 50 liter per sekund i en time. Manglende slokkevannkapasiteten i dag. Aktuell løsning kan være vanntank (nedgravd) eller basseng. Dette må avklares i planprosessen.

Tilgang til slokkevatn må være avklart før eventuelt planforslag legges frem til 1. gangs behandling.

1.3.2 Adkomst

Forslagstiller:
Rødsand Gruber har hatt dagbrudd i området (M5), som vil kunne være en ressurs i utviklingen av det planlagte industriområdet.

Kommunen:
Det må være en god dialog med fylkeskommunen for å finne frem til en god avkjørsel. Er enig i at avkjørselen planlegges slik at denne kan nyttes til eventuelt fremtidig masseuttak (M5)

1.3.3 utforming av veger

Kommunen:
Ønske om at vegen vises i en illustrasjonsplan, gjerne c-tegninger.

1.3.4 Opparbeidelsesplikt

Ansees å ikke være relevant

1.3.5 Gående og syklende

Kommunen:
Ikke vesentlig i denne saken. Må sikres mulighet for turparkering og adkomst til turområdet som ligger øst for planområdet.

1.3.6 Mobilitet og kollektiv transport tilknytting	Ansees å ikke være relevant
1.3.7 Universell utforming / tilgjengelighet	Ivaretas i TEK
1.3.8 Opparbeidelse av offentlige anlegg	Ansees å ikke være relevant, eller avklares i planprosessen.
1.3.9 Vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett	Forslagstiller: Kommunen: Det er i området nok vatn til daglig drift, det vil si nok trykk. Se ellers innspill/krav om rekkefølgekrav. Det bør lages en VA- plan i planprosessen slik at løsningen er avklart når kommunen skal behandle byggesøknader.
1.3.10 Renovasjon	Ansees å ikke være relevant. Omtales i planbeskrivelsen.
1.4 Grønnstruktur og landskap	Forslagstiller: Kommunen: Må beskrives i planbeskrivelsen. Bør vurdere kantsone for å skjerme innsyn, Gjerne vises med fotoillustrasjon.
1.5 Miljø og klima	Kommunen: Kommunen kan trolig beregne klimaregnskap for planområdet og for området E2 i KPA.
1.5.1 Naturmangfold	Forslagsstiller: Ikke registrert naturtyper og arter av interesse. Trekkroute hjort og område for orrfugl. Noen fremmede arter registrert langs Raudsandvegen Kommunen Siden området ligger i LNF området settes det krav om kartlegging av naturkvaliteter i området. Viktig å dokumentere hva som finnes av naturverdier. Må unngå inngjerding av hele industriområdet da det er viktig å opprettholde trekkveier for vilt.

1.5.2 Landbruk/skogbruk

Forslagstiller:

Kommunen:
Det er i foreslåtte planområde veldig dårlig skogsmark, F8 - F14. Nesten ikke produktiv skog (artsfattig).
For skogsbruksinteressen er det vesentlig å sikre adkomst til lunneplass, legge til rette med lunneplass og adkomst/traktorvei til skogsareal øst for planområdet.

1.5.3 Massebehandling

Forslagstiller:
Formålet med planen er en lokalitet for et framtidig, større industriområde for Bugge og andre.

1.5.4 Energi og klima

Forslagstiller:

Kommunen:
Kommunen oppfordrer til å vurdere mulighetene for f.eks solcelle/ grønnetak.

1.6 Barn og unges interesser

Se punkt 1.7

1.6.1 Skole og barnehage

Ansees å ikke være relevant. Omtales i planbeskrivelsen.

1.7 Friluftsliv

Forslagstiller:
Arealet ligger i/ ved registrert viktig friluftsområde.
Kommunen:
Ut fra kommunens lokalkunnskap skjer innfarten til dette turområdet stort sett fra Eidsøra og Talset boligfelt. Sjekk turbeskrivelser på morotur.no. Bør likevel legge til rette for mulighet for turparkering f.eks sambruk med lunneplassen. Planen bør omtale behovet for inngjerding.

1.8 Verneverdige kulturminne, kulturmiljø og landskap

Forslagstiller:
Det er foretatt arkeologisk registrering i forbindelse med høyspentlinja i området. Ingen funn. Nord for planområdet er det registrert to mulige gravrøyser fra bronsealder-jernalder ved Skomakerhjellen.
Kommunen:
Selv om det ikke er registrerte kulturminner innenfor planområdet må det trolig påregnes krav om arkeologiske undersøkelser.

1.9 Risiko og sårbarhet

Forslagstiller:

Kommunen:
Kommunen har utarbeidet egen mal som skal benyttes. ROS-skjema og ROS-rapport.
Må avklares om Biogassanlegger legger føringer for restriksjonsgrense (sikkerhetsavstand).
Det må tas hensyn til høyspentlinja (420 kV) som går gjennom planområdet. Krav om byggegrense.

1.10 Levekår og folkehelse

Omtales i planbeskrivelsen. Ellers se pkt 1.7

1.11 Samfunnsplanens bærekraftsmål

Forslagstiller:

Kommunen:

1.12 Riggområder

Ansees å ikke være relevant. Omtales i planbeskrivelsen

1.13 Regionalt Planforum

Kommunen:
Ansees ikke behov for å legge frem plansaken i RP.

1.14 Konsekvensutredning

Forslagstiller:
Planlegger har i notat 14.03.2025 - vurdert krav til konsekvensutredning

Kommunen:
Vår vurdering er at det ikke stilles krav om KU i denne plansaken. Det legges til grunn at det er stilt krav om registrering av naturkvaliteter i området.

1.15 Annet

Forslagstiller:

Kommunen:
Vi ønsker gjerne få tilsendt noen bilder fra planområdet som kan nyttes i presentasjonen/ beskrivelsen i arealplaner.no

1.16 Oppsummering

Kommunen:

Administrasjonen anbefaler ikke oppstart av arbeid med detaljplan. Dette med bakgrunn i at:

- Området er satt av som LNF-sone i kommuneplanens arealdel.

Stopp av planinitiativet etter pbl 12-8 andre ledd

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning).

2 Utredninger

Vi har gått gjennom kravspesifikasjon, se eget vedlegg. Dette dokumentet inneholder også Molde kommune sin sjekkliste for innkomne planforslag. Denne benyttes for å kontrollere at planforslaget er komplett og vil derfor være nyttig for forslagstiller å benytte seg av i sin utarbeidelse av planforslaget.

Partene er enige om at følgende formelle utredninger må gjennomføres

Tema	Ansvarlig	Merknader
Flomfare		Ikke aktuelt
Skredfare		Ikke aktuelt
Geotekniske grunnundersøkelser		Ikke aktuelt
Natur/biologisk mangfold	Tiltakshaver	Gjennomføres tidlig i planprosessen

Andre utredninger er nevnt i punktene ovenfor. Det utelukkes ikke at det i planprosessen kan oppstå behov for flere utredninger utover de som er nevnt i referatet.

3 Reguleringsbestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

Følgende tema må sikres i reguleringsbestemmelsene som rekkefølgekrav:

Det er ikke kommunalt avløp i området, så det skal etableres en privat avløpsløsning for det sanitære avløpsvannet. Det er høye krav til rensing av sanitært avløpsvann ved utslipp til grunnen, i henhold til § 12-8 i Forurensningsforskriften. En felles avløpsløsning, hvor avløp fra flere bygninger føres til et felles renseinnretning, vil i mange tilfeller være både økonomisk og miljømessig gunstig. Det skal følgelig, så langt det er mulig, etableres felles infrastruktur og renseinnretning for det sanitære avløpsvannet. Det skal søkes om utslippstillatelse, og utslippstillatelse skal være gitt før arbeidet med avløpsløsningen igangsettes.

4 Kart og planavgrensning

4.1 Planavgrensning

Forslagstiller:

Planområdet er ca 110 daa. Størrelsen på arealet kan bli nedjustert underveis i planprosessen. Forslagstiller ser for seg å fremme et planforslag som omfatter del av gnr/bnr 235/2, og det er inngått en intensjonsavtale med grunneier om regulering og kjøp av området.

Kommunen:

Har ingen merknader til foreslåtte planavgrensning. Den videre planprosess vil avklare om dette arealet blir redusert.

4.2 Eiendomsgrenser

- Ingen merknader. Tiltakshaver får selv vurdere om det er behov for nærmere avklaringer av grensa som kan være noe uklar.

5 Medvirkning

Skal følge minimumskrav fra PBL.

6 Fagkyndighet

Det er en forutsetning at plankonsulenten har tilstrekkelig kunnskap om plansystem og prosessene, samt kunnskap om framstilling og virkning av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

7 Oppsummering

Administrasjonen anbefaler generelt ikke oppstart av planarbeid der arealformålet ikke er i tråd med arealformålet i KPA. Administrasjonen ser likevel at det kan være gode grunner til at fremtidig område for industri legges øst for fylkesvei 666 for å unngå nedbygging av et større myrområde som i KPA er satt av til E2.

Referatet og kommunens innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøte ble arrangert. Konklusjonene er derfor foreløpige. Ny opplysninger fra berørte parter som f.eks naboer, offentlige instanser, interesseorganisasjoner med mer kan føre til krav om endring av prosjektet og/eller påvirke fremdriften av det

7.1 Uenigheter

Tiltakshaver er ikke enig i konklusjonen og ber om at saken legges frem til politisk behandling.

8 Fremdrift – videre saksgang

8.1 Fremdrift

Partene er enige om følgende framdrift, eventuelle avvik meddeles:

Oppgave	Frist	Merknad
Kunngjøring planoppstart	6 md. etter oppstartsmøte	Oversendelse av dokumenter til kommunen for publisering på kommunens hjemmeside. For å koordinere utlegging av varsel om planoppstart på kommunal hjemmeside ber vi om oversendelse med alle dokumenter og SOSI av den endelige planavgrensningen 5 arbeidsdager før annonsen skal publiseres. Merknader til varsel om oppstart skal sendes konsulent, ikke kommunen. Molde kommune anbefaler at konsulent inviterer til merknadsmøte etter avsluttet varsel om oppstart, der man kan se på merknader generelt. Dersom planoppstart ikke er kunngjort innen 6 måneder etter oppstartsmøte, vil saken avsluttes og et nytt oppstartsmøte må holdes før varsling av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter oppstartsmøte. Det vil i så fall komme til nytt gebyr for oppstartsmøte.
Innsending av merknader	Sammen med oversendelse av planforslag	Merknader sendes inn sammen med ferdig planforslag. De må være kommentert av forslagsstilleren.
Arbeidsmøte	Etter behov	Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet.

Arbeidsmøte før innlevering til 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøte	Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før arbeidsmøtet.
Innlevering til 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøte	
1. gangs behandling	12 uker behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11
Etter høring/offentlig ettersyn	Innkomne høringsuttalelser/merknader oversendes konsulent.	Plankonsulent kommenterer/vurderer innkomne merknader
Sluttbehandling		Etter sluttbehandling må konsulent påføre påskrift på plandokumentene og evt gjøre rettelser av plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser i henhold til planvedtaket.

8.2 Innleveringsmøte

Kommunen tilbyr innleveringsmøte. Innleveringsmøtet er gebyrfritt, og har som hensikt å få til god dialog i forkant av innlevert planfoslag. På denne måten kan vi rigge oss for raskere saksbehandling for å tilpasse dette politiske møter og behandling. Muligheten for å diskutere saken er lavere når saken er innsendt, da behandlingsperioden begrenser seg tidsmessig.

Fokus i et innleveringsmøte er de juridiske dokumentene, lovlige bestemmelser og kart, men også planbeskrivelse (se sjekkliste). Dokumenter som skal være offentlig tilgjengelige skal være universelt utformet.

I et innleveringsmøte vil vi kunne avtale innleveringsdato med utgangspunkt i dato for politiske møter.

8.3 Kunngjøring og varsel om planoppstart

Kunngjøring og varsel om oppstart sendes til kommunen en uke før kunngjøring, slik at vi får tid til å legge dokumentene ut på våre hjemmesider samtidig som kunngjøringen.

Ekstern mottakerliste for oppstartsvarsel kan bestilles på e-torg, eller via kommunens betalingsløsning. Forslagstiller må selv sikre at mottakerlisten er fullstendig.

8.4 Evt. Nytt oppstartsmøte

Dersom planoppstart ikke er kunngjort innen 6 måneder etter oppstartsmøte, vil saken avsluttes og et nytt oppstartsmøte må holdes før varsling av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter oppstartsmøte. Det vil i så fall komme til nytt gebyr for oppstartsmøte.

VIKTIG INFORMASJON

Kravspesifikasjon: Kravspesifikasjonsdokument med sjekkliste for reguleringsplaner er vedlagt.

I møtet ble det opplyst om gebyrsatsene og at faktura sendes til orgnr 912416097

Gebyr: Plan sine tjenester er gebyrbelagt, jf. gjeldende gebyrregulativ på <https://www.molde.kommune.no/byggesak-arealplan-og-eiendom/priser/reguleringsplan/>
Fakturerings tidspunktene er etter oppstartsmøte og etter politisk 1. gangs behandling.
Kommunen gebyr belegger etter gjeldende regulativ ved oppstartsmøte og etter gjeldende regulativ ved innsending av planforslag.

Planveileder: For informasjon om planprosess, dokumentkrav og maler sjekk kommunenes hjemmeside <https://www.molde.kommune.no/byggesak-arealplan-og-eiendom/areal-og-reguleringsplaner/planveileder/>

Ved spørsmål ta kontakt med saksbehandler