

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:	Plan-25/00752-2
e-post:	Hogne.frydenlund@molde.kommune.no	Nasjonal plan ID:	202504
Telefon:	482 79 677	Plannavn:	Bersås industriområde sør
Dato møte:	08.07.2025	Møtested:	Teams, kl.; 09:00 – 10:00

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	
Espen Kjærnli – Angvik prosjektering		Hogne Frydenlund	
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)	235/1		
Behov for oppmåling av eiendomsgrenser før reguleringsarbeidet			Ja
- Det forutsettes at utbyggingsformål ikke skal legges mot nabogrense i sør			☐
Behov for konsekvensutredning (Vurdert iht. forskrift om konsekvensutredning, notat 02.07.2025)			☐
			☒

1 Premisser for det videre planarbeidet

1.1 Arealformål

Forslagstiller:

Har behov for å etablere seg med nytt næringsareal. Planområdet er ca 75 dekar. Mener området er bedre egnet enn avsatt område for Erverv (E2) i kommuneplanens arealdel (KPA).

Kommunen:

Molde kommune har tidligere signalisert at det kan legges til rette for industriareal på Bersås. Det er og lagt til grunn at kommunen ikke vil anbefale utbygging av område som i kommuneplanen er satt av til formålet. Bakgrunnen for dette er at E2 omfatter et større myrareal. Molde kommune har tidligere vært positiv å legge til rette med industriareal øst for fylkesvei 666. Ei slik løsning kunne bidratt til etablering av en god avkjørsel som kunne benyttes til eventuelt fremtidig masseuttak og i forbindelse med friluftsliv, - og skogbruksinteressene. Selv om en mener planområdet knyttet til planID 202502 var hensiktsmessig forstår administrasjonen likevel at det og må legges vesentlig grunn for mulighetene til å realisere etablering av industriareal. Administrasjonen mener foreslåtte planområdet (planID 202504) og er egnet for formålet og har ingen merknader til at det varsles oppstart. Det vises til at hovedutvalget for teknisk, næring og miljø i sak 22/25 har stilt seg positiv til å starte planarbeid før kommunen har revidert kommuneplanens arealdel. Når planprosessen har kommet til en fase at det ikke lengre er aktuelt å fortsette planarbeidet knyttet til planID 202502, anses det likevel ikke nødvendig å legge frem saken til ny politisk behandling.

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:

Tas til orientering. Temaet må avklares i planprosessen.

1.2.1 Byggehøyder og grad av utnytting

Forslagstiller:

Har trolig behov for bygning på inntil 9 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

Oppsummering:

Temaene løsning av avløp, overvann og oljeutskiller og tilgang på slukkevann må inngå i detaljplanen.

1.3 Tilknytting til infrastruktur, mobilitet og trafikkløsninger

Tilknytning til fylkesveien

1.3.1 Brann og redning

Kommunen:

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

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

Oppsummering:

Temaene løsning av avløp, overvann og oljeutskiller og tilgang på slukkevann må inngå i detaljplanen.

1.3.2 Adkomst

Forslagstiller:

Kommunen:

Det må være en god dialog med fylkeskommunen for å finne frem til en god avkjørsel. Av erfaring blir det pekt på følgende:

- Avkjørsel må bli utformet i samsvar med Statens vegvesens håndbok N100
- Byggegrense fra senterlinje fylkesvei er 30 meter

1.3.3 utforming av veger

Veger vil bli dimensjonert for kjøring med tyngre kjøretøy.

1.3.4 Opparbeidelsesplikt

Ansees å ikke være relevant

1.3.5 Gående og syklende

Kommunen:

Ikke vesentlig i denne saken.

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:
Må ta hensyn til traseen for overføringsledningen for drikkevatt. Det er i området nok vann til daglig drift. Se ellers innspill/krav om rekkefølgekrav. Det bør lages en VA- plan i planprosessen slik at løsningen er avklart når kommunen skal behandle byggesøknader. Må i planprosessen avklare om det ligger private vannbrønner i nærområdet.

Oppsummering:
Temaene løsning av avløp, overvann og oljeutskiller og tilgang på slukkevann må inngå i detaljplanen

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. Trekkrute hjort og område for orrfugl. Noen fremmede arter registrert langs Raudsandvegen.

Kommunen
Melding om tilhold av tranepar i nærområdet. Siden området ligger i LNF området settes det krav om kartlegging av naturkvaliteter i området. Viktig å dokumentere hva som finnes av naturverdier. Bør unngå inngjerding av hele industriområdet da det er viktig å opprettholde trekkveier for vilt.

1.5.2 Landbruk/skogbruk

Forslagstiller:

Kommunen:
Tiltakshaver må avklare med grunneier om det er spesielle forhold knyttet til skogbruksinteressene i området som må ivaretas.

1.5.3 Massebehandling

Forslagstiller:
Formålet med planen er en lokalitet for industriområde for etablering av maskinentreprenørvirksomhet.

Kommunen:
Dersom knusing av masser må tiltakshaver/ planlegger avklare behovet for å utrede støy (retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442).

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

Ansees å ikke være relevant

1.6.1 Skole og barnehage

Ansees å ikke være relevant. Omtales i planbeskrivelsen.

1.7 Friluftsliv

Forslagstiller:

Kommunen:
Ut fra kommunens lokalkunnskap er det mindre friluftsinnteresser i dette området enn i planprosessen knyttet til planID 202502. Planen bør omtale behovet for inngjerding.

1.8 Verneverdige kulturminne, kulturmiljø og landskap

Forslagstiller:

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 Biogassanlegget legger føringer for restriksjonsgrense (sikkerhetsavstand).
Det må tas hensyn til høyspentlinja (420 kV) som ligger i nærområdet. Planprosessen må avklare om det må settes krav om byggegrense.

1.10 Levekår og folkehelse	Omtales i planbeskrivelsen.
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 02.07.2025 - 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 oppstart av arbeid med detaljplan. Dette med bakgrunn i at: - Hovedutvalg for teknisk, plan, næring og miljø har i møte 06.05.25, sak 22/25 signalisert at det kan starte opp planprosess for å legge til rette for industriareal før KPA er revidert. - Planområdet ligger like ved etablert industriområde

2 Utredninger

Vi har gått gjennom kravspesifikasjon (ifb med planid 202502), 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	Tiltakshaver	Må avklares
Skredfare		Ikke aktuelt
Geotekniske grunnundersøkelser	Tiltakshaver	Må avklares
Natur/biologisk mangfold	Tiltakshaver	Gjennomføres tidlig i planprosessen
Støy	Tiltakshaver	Må avklares, avhengig av fremtidig aktivitet

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 ett 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 75 daa. Størrelsen på arealet kan bli nedjustert underveis i planprosessen. Forslagstiller ser for seg å fremme et planforslag som omfatter del av gnr/bnr 235/1, 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 har ingen vesentlige merknader for oppstart av planarbeid da det er tidligere avklart at kommunen ønsker å legge til rette for industriareal i området før revidering av kommuneplanens arealdel er ferdig. Tiltakshaver har fått inn merknader ifb varsel om oppstart av planID 202502. Vil tro at det det stort sett er de samme merknadene som og gjelder for prosessen knyttet til planID 202504.

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

Ikke relevant.

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. Eventuelt følge opp med nødvending tilleggsmateriale dersom det er nødvendig før plansaken kan legges frem til sluttbehandling.
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 planforslag. 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. Disse ble oversendt ifb med planarbeid planID 202502

I møtet ble det opplyst om gebyrsatsene og at faktura oppstart sendes til orgnr 912416097. (Gebyr oppstartreferat inngår i planprosessen planID 202502)

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