



NORCONSULT NORGE AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Saksbehandlar, innvalstelefon
Bjarne Otnes, 71 25 85 75

Uttale - oppstart - reguleringsplan - Molde - detaljregulering - Retiro fotballanlegg - 202505

Statsforvaltaren er statens representant i fylket og har fleire roller og oppgåver innan planlegging etter plan- og bygningslova. Ei viktig oppgåve for Statsforvaltaren i kommunale planprosessar er å sjå til at nasjonale og viktige regionale omsyn blir ivaretatt i planarbeidet. Fagområde som miljøvern, landbruk, helse, oppvekst og samfunnstryggleik står sentralt. I tillegg skal Statsforvaltaren sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldande lovverk.

Bakgrunn

Vi viser til varsel 13.11.2025 om oppstart av arbeid med planforslag for Retiro fotballanlegg, der de på vegne av Molde Fotballklubb ber om innspel til planarbeidet. Statsforvaltaren har ut frå sine ansvarsområde følgande merknader:

Planfagleg

Av planinitiativet og referatet frå oppstartsmøtet 09.10.2025 les vi at både tiltakshavar og Molde kommune har komme til at det skal utarbeidast konsekvensutgreiing (KU) som del av planarbeidet. Grunnlaget for dette er at ein har vurdert planen til å ha vesentlege verknader for miljø og samfunn. Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) § 4-2 at for reguleringsplanar som kan ha vesentleg verknad for miljø og samfunn, så skal det gjerast ei konsekvensutgreiing. Krav til konsekvensutgreiing er følgt opp i forskrift om konsekvensutgreiingar. I forskrifta sin § 10 og i vedlegg I og II er det gjort greie for kva tiltak som utløyser KU-plikt. Fotballanlegg er ikkje nemnt som eitt av tiltaka lista opp i vedlegg I og II. Slik vi vurderer det gjeld det derfor ikkje noko KU-plikt for tiltaket etter forskrifta.

Molde kommune kan som planmyndigheit stille ulike utgreiingskrav til planarbeidet, og med bakgrunn i at det ligg føre eit sterkt lokalt engasjement i saka, støttar vi kommunen si vurdering om at det skal utarbeidast ei konsekvensutgreiing der ein også gjer greie for alternativ til lokalisering av treningsanlegget.

Molde kommune har så langt ikkje konkretisert utgreiingskrava ut over det som går fram av referatet frå oppstartsmøtet. I lys av at det er kommunen som ser eit behov for KU, rår vi Molde kommune til å konkretisere utgreiingskrava meir detaljert.

I arbeidet med konsekvensutgreiinga vil det vere naturleg å sjå til føringane i KU-forskrifta og Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941 [Konsekvensutredning av klima og miljø - KU-veileder - miljodirektoratet.no](https://www.miljodirektoratet.no).

Eit sentralt prinsipp i alle konsekvensutgreiingar er at ho skal omfatte ei utgreiing av relevante og realistiske alternativ, jf. § 19 siste ledd i forskrifta.

I referatet frå oppstartsmøtet går det fram at planarbeidet må gjere greie for vurdering av alternative lokaliseringar av anlegget, men at kommunen ikkje ser behov for ein eigen KU om dette. Vidare oppfatar vi at omtalen av alternativ vil basere seg på lokasjonsutgreiingar gjort tidleg i prosessen.

Etter vår vurdering vil ikkje ei slik tilnærming gje ei fullstendig framstilling av alternative lokaliseringar av anlegget.

I siste avsnitt i punkt 2.3.1 i planinitiativet går det fram at *omfanget på anlegget (er) betydelig redusert i forhold til tidligere forutsetninger i lokasjonsutredningen. Størrelsen på anlegget som var omfattet i lokasjonsutredningen ville vært en uforsvarlig nedbygging av hele Retiro-området, og ble derfor tilpasset til et absolutt minimum for å kunne gjøre utbyggingen forsvarlig for å fortsatt bevare størstedelen av Retiroparken m/bygninger.* Dette betyr at tidlegare lokasjonsutgreiingar ikkje gir eit dekkande bilde av fordelar og ulemper med aktuelle alternativ til Retiro, slik det no er utforma.

Statsforvaltaren vil difor varsle **motsegn** til ein plan som ikkje gjer greie for relevante og realistiske alternativ og utformingar vurdert ut i frå like føresetnader.

Eit planforslag for treningsanlegg på Retiro vil berøre fleire nasjonale eller vesentlege regionale miljøinteresser som kan gi Statsforvaltaren grunnlag for motsegn. Manglande utgreiing av alternativ lokalisering vil då også gi grunnlag for å reise motsegn, jf. punkt 2. d) i [rundskriv T-2/16](#) om miljøforvaltninga sin motsegnspraksis. Sjå også [rundskriv H-2/14](#) punkt 2.3.2 sjuande avsnitt.

Ved uløyste motsegner vil saka bli endeleg avgjort av Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Om planforslaget ikkje står att med uløyste motsegner er det, ut i frå lokalt engasjementet i saka, grunn til å tru at kommunen sitt planvedtak vil bli klaga på. I begge tilfelle vil det tene både forslagsstillar, kommunen som planmyndigheit og framdrifta i planprosessen, at saka er godt opplyst, jf. også forvaltningslova § 17 første ledd. Uavhengig av vårt varsel om motsegn er det vår klare faglege tilråding at planprosessen blir gjort på ein måte som sikrar eit fullverdig avgjerdsgrunnlag, og at dette kjem på plass frå starten av den formelle planprosessen.

Som del av arbeidet med å utforme ulike variantar av anlegga bør det elles vere ein klar premiss at ein ikkje ser seg hindra av å måtte løyse inn eigedomar, og elles flytte om på ulike funksjonar i områda. Dette gjeld både på Årø, Eikrem, og for den del også Retiro, om det er nødvendig for å optimalisere utnyttinga ytterlegare. Våre tidlegare signal om kva vekt jordvern må ha på Årø står ved lag.

Friluftsliv

Molde kommune har registrert Retiro-skogen og kunstgrasbana som eit svært viktig friluftsområde. Planarbeidet fell med det inn under punkt 3.12 i rundskriv T-2/16, der Statsforvaltaren skal vurdere motsegn. Vurderinga vil vere knytt til det direkte arealbeslaget, korleis det blir lagt til rette for å oppretthalde viktige funksjonar i området, og til korleis opplevingskvalitetar blir påverka, inkl. støy,

lys og andre forstyrningar. Så langt, og som vi har signalisert i tidlegare dialogmøte, er det stor sjanse for at vi kan ha motsegn til planen ut i frå eitt eller fleire av desse elementa. Planarbeidet bør difor legge stor vekt på å finne gode løysingar for det allmenne friluftslivet. Fylkeskommunen går nærare inn i behov for oppdatering av kunnskapsgrunnlaget. Eit element i vår vurdering er også at utvidinga av treningsanlegget i området i hovudsak vil komme ei lukka gruppe spelarar til gode. Å om-disponere sentrumsnære friluftsareal omgitt av bustader og nær skular til eksklusiv bruk, er ikkje godt arealhushald.

Som tidlegare vil Statsforvaltaren rå i frå at det blir plassert eit fotballanlegg i området, og varslar at det kan vere aktuelt å ha **motsegn** til eit planforslag

Korleis eit ev. planforslag på Retiro blir innretta mot meir eller mindre opparbeiding av restareala og mogleg tilbakeføring til parkområde, vil ikkje Statsforvaltaren gi særskilte føringar for. Ulike brukar-grupper har ulike preferansar, og vi vil for vår del ikkje peike ut kva utviklingsretning området bør få.

Naturmangfald

Statsforvaltaren ser positivt på at førekomsten av ev. verdifulle naturtypar i området skal kartleggast på nytt i samsvar med Miljødirektoratet sin instruks. Kartlegging i 2013 etter DN-handbok 13 viste at det ikkje var naturtypeverdiar i området etter dei kriteria som gjaldt då. Om dette står seg med ny registrering, er Statsforvaltaren si vurdering av naturmangfald avgrensa til førekomsten av raudlista enkeltartar.

Retiro skogen husar eit utval artar av flora og fauna. Ikkje alle raudlista artar gir Statsforvaltaren grunnlag for å vurdere motsegn. Desse er avgrensa til truakategori CR-Kritisk trua, EN-Sterkt trua og VU-Sårbar, jf. T-2/16 punkt 3.8. Ved høyring av detaljregulering for bustadutbygging hausten 2023, fann Statsforvaltaren ikkje grunnlag for motsegn knytt til dei artane som då var kjent i området. Kva tyngde seinare registreringar bør få, vil vi vurdere når kunnskapsgrunnlaget er klargjort ved høyring av eit ev. planforslag. Vi varslar difor at det kan vere aktuelt å ha **motsegn** til planen.

Planinitiativet seier ikkje noko om det skal gjennomførast særskilte artsregistreringar. Gitt det store frivillige kartleggingsarbeidet som er gjort i området, har ikkje Statsforvaltaren vesentlege føringar for om dette er nødvendig eller ikkje. Vi føreset at den uavhengige kompetansen som skal utføre utgreiingane vurderer behovet for supplerande registreringar.

Utgreiinga av naturmangfald bør få fram betydninga for aktuelle artar av arealbeslaget, og av ulike utviklingsretningar for resten av skogs-/parkområdet. Artsutvalet vil variere med skogstruktur, opparbeidingsgrad, lysforhold, vassflater m.m., og endra utforming vil styrke eller svekke førekomsten av enkeltartar i området. Som under friluftsliv har Statsforvaltaren ikkje føringar for framtidig utforming av området, uavhengig av om det blir fotballanlegg på delar av området eller ikkje.

Støy og lys

Fotballanlegget kan gi vesentleg støybelastning for nærliggande bustader og friluftsområde. Vi merkar oss at punkt 2.8.6 i planinitiativet ikkje seier noko om støy, trass i overskrifta. Planarbeidet må ta utgangspunkt i gjeldande støyretningsline T-1442 for utgreiing av støy, sjå også [Veileder om behandling av støy i arealplanlegging - miljødirektoratet.no](#). Under punkt 5.4 i rettleiaren er det gitt ei særleg omtale av støy frå idrettsanlegg. Kva gjeld støy i friluftsområdet vil vi også peike på kapittel 2.3 om stille område i rettleiaren. Statsforvaltaren vil ha grunnlag for **motsegn** til planen dersom planen ikkje sikrar tilfredsstillande støynivå, jf. T-2/16 punkt 3.1.

Det finst ikkje nasjonale føringar for lysforureining og arealplanlegging. Miljødirektoratet har i år publisert ein fagrapport om lysforureining som kan vere til nytte i planarbeidet [Kunnskap om lysforurensning samlet i en ny fagrapport - miljødirektoratet.no](#).

Barn og unge

Planarbeidet må innrette seg etter [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging - Lovdata](#). Vi har elles ikkje merknader til omtalen av barn og unge sine interesser i planinitiativet, og merkar oss som positivt at barn og unge er gitt stor prioritet i medverknadsplanen. Negative verknader for barn og unge sine interesser kan gi grunnlag for **motsegn** frå Statsforvaltaren, jf. rundskriv H-2/14.

Samfunnstryggleik og klimatilpassing

Det er gjennomført ein innleiande ROS-analyse for å identifisere aktuelle farar som må verte analysert vidare i planarbeidet. Vi gjer merksam på at ein liten del av området ligg innanfor aktsemdsområde for områdeskred av kvikkleire. Vidare ser vi at flodbølgjefare er identifisert som noko som må vurderast nærare. Her er risikoen for flodbølge so låg, at det berre har konsekvensar for tiltak etter TEK17 § 7-3 første ledd. Tiltaka i denne planen vil ikkje vere tiltak som fell inn under TEK17 § 7-3 første ledd.

Klimatilpassing er nemnd noko indirekte under nokre av det identifiserte uønskte hendingane. Det er viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar, og vurdere konsekvensane klimaendring vil ha for planområdet og planlagde tiltak. Det bør leggjast vekt på gode heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem. Varetaking av arealbruk med verdi for klimatilpassing kan òg medverke til auka kvalitet i uteområde. Planar skal ta omsyn til behovet for opne vassvegar, overordna blågrøne strukturar og forsvarleg overvasshandtering. Det skal grunngjevast dersom naturbaserte løysingar ikkje veljast. Miljødirektoratet har laga ein rettleiar til [korleis planar kan ta omsyn til klimaendringar](#).

Elles minner vi om at område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf. plan- og bygningslova § 12-6. Ved siste plannivå er det ikkje mogleg å skyve nærare avklaring av reell fare til byggesak. Kravet til ROS-analyse i pbl. § 4-3 vil då ikkje vere oppfylt.

Kyrkjegard/gravplass

Planområdet grensar til Tøndergård gravlund. Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark er gitt særskilt ansvar for å ta hand om kyrkjegardar og gravplassar i arealplansaker. Statsforvaltaren i Møre og Romsdal har difor innhenta uttale frå dei til varsel om oppstart av planarbeidet. Statsforvaltaren er regional gravplassmyndigheit etter gravplassloven og gravplassforskrifta. Statsforvaltaren skal ha høve til å uttale seg før kommunen gjer vedtak i saker etter pbl. som kan berøre gravplassen, jf. pbl. kapittel 11 og 12 (gravplassforskrifta § 2).

Gravplassen skal haldast i hevd og forvaltast med den orden og vørndnad som eigenarten tilseier (§ 1 i gravplassforskriften). Gravplassens eigenart er knytt funksjonen som stad for sorgarbeid, for gjennomføring av gravferd, og som felles minnestad for heile samfunnet. Gravplassen sin spesielle funksjon gjer den sårbar for endringar i omgjevnadene og det er difor ikkje alle arealformål som eignar seg som nabo til gravplassen.

Der det er blir planlagt utbygging eller fortetting nær gravplass, må konsekvensane for gravplassen vurderast. Støy (også anleggsfase), byggehøgder, innsyn, og moglege avbøtande tiltak, slik som

buffersone og byggegrense, er tema som må vurderast. Ein bør sjå på om parkeringssituasjonen, tilkomst eller anna kan bli påverka av tiltaket.

Gravplassforskrifta seier at gravplass skal skjermast mot støy i samsvar med gjeldande retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442/21 (gravplassforskrifta § 2), og at det bør vere ei buffersone mellom gravplassareal og naboskap, slik at gravplassen sin karakter blir tatt vare på. Buffersona skal skjærme mot innsyn og vere konfliktdempande. Gravplassen skal vere inngjerda og ha lukkbare porter, og vegsystem skal ikkje legge til rette for gjennomgangstrafikk over gravplassen. Det kan ikkje vere nokon former for luftstrekk over gravplassen.

Gravplass inngår ofte i et område med freda/listeført kyrkje eller andre verneverdige kulturminne, kulturmiljø og landskap. Karakteren til det eksisterande kulturmiljøet legg vesentlege rammer og premissar for reguleringa. Gravplassane sin tidsdjupne og kulturminne er viktige kvalitetar ved gravplassen som stad, og statsforvaltaren rår generelt til at omsynet til kulturminneverdiane bli nøye vurdert i saker som rører ved omgjevnadene til gravplassen. Sjå også [gravplasslova](#) og [gravplassforskrifta](#) for krav til gravplassareal.

Konklusjon

Utbygging av eit fotballanlegg på Retiro i samsvar med planinitiativet er svært konfliktfylt, og gir negative verknader for ei rad interesser, m.a. friluftsliv inkl. barn og unge, naturmangfald, støy og lys. I tidlegare dialogmøte har Statsforvaltaren rådd i frå at ein går vidare med planane på Retiro. Vi rår på nytt til å finne anna lokalisering, og at ein ikkje går vidare med planarbeidet for Retiro fotballanlegg.

Når ein ved Retiro no har gitt anlegget eit vesentleg mindre omfang enn føresett i tidlegare lokalitetsutgreiingar, må det opne for at både Årø og Eikrem blir vurdert på nytt. Statsforvaltaren varslar **motsegn** til ein plan som ikkje gjer greie for aktuelle lokaliseringar vurdert ut i frå dei same føresetnadene som Retiro-alternativet.

Vi viser elles til merknadene ovanfor. Fleire enkelttema kan gi grunnlag for motsegn. Om dette blir aktuelt vil avhenge av den konkrete utforminga av planforslaget, og konsekvensane for dei berørte interessene, heldt opp i mot utgreidde alternativ.

Med helsing

Ulf Lucasen (e.f.)
underdirektør plan og klima

Bjarne Otnes
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Fagsaksbehandlar

Kyrkjegard/gravplass: Svanhild Sortland, 33 37 11 33
Samfunnstryggleik: Renate Frøyen, tlf. 71 25 84 15

Kopi til:

Møre og Romsdal fylkeskommune
Statens vegvesen
Molde kommune

Postboks 2500
Postboks 1010 Nordre Ål
Rådhusplassen 1

6404	Molde
2605	LILLEHAMMER
6413	MOLDE