



MOLDE KOMMUNE  
Rådhusplassen 1  
6413 MOLDE

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Martine Lange Sætre, 71 25 84 25

## Molde kommune – vedtak i klagesak – Lubbenes – gnr/bnr 29/860 - byggesak

**Statsforvalteren i Møre og Romsdal stadfester Molde kommunes tillatelse til utvidelse av en fotballbane på Lubbenes, gnr. 29 bnr. 860. Klageren har ikke fått medhold.**

### Sakshistorikk

Vi viser til Molde kommunes oversendelse av klagesak 13. desember 2023. Vi beklager lang saksbehandlingstid som følge av manglende bemanning og økende saksmengde hos oss over tid.

Angvik Prosjektering AS søkte 1. desember 2022 om rammetillatelse til utvidelse av en fotballbane på Lubbenes. Søknaden er sendt inn på vegne av Molde fotball AS.

Kommunen godkjente søknaden om rammetillatelse den 21. april 2023 i sak BYGG-22/01777-23. Kommunens vurdering var at utvidelse av fotballbanen er i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Naturvernforbundet i Molde klaget på vedtaket i brev 4. mai og 28. juni 2023.

Kommunen behandlet klagen og holdt fast ved sitt vedtak om tillatelse den 13. desember 2023 i sak KLAGE-23/00526-6. De oversendte saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse, se plan og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Statsforvalteren har etter dette mottatt brev fra Naturvernforbundet i Molde datert 2. januar 2024. Her nevner Naturvernforbundet blant annet forhold som berører reguleringsplanarbeid i området. De har også lagt ved et kart som viser nye eiendomsgrenser etter gjennomført arealoverføring fra gnr/bnr 29/133 og 28/57 til 29/860.

Vi har i forbindelse med klagebehandlingen også bedt kommunen om en nærmere avklaring av plangrunnlaget, og særlig reguleringsplan nr. 0361 Retiro – Nøysomhed – Bergsgjerdet. I brev 30. januar 2025 ba vi om en tilbakemelding fra kommunen om hvordan de tolker reguleringsplanen og forholdet mellom den og kommuneplanens arealdel fra 2016. Kommunen kom med tilbakemelding til oss i brev 24. februar 2025.



### Statsforvalterens rolle

Klagen er sendt inn innenfor klagefristen og Statsforvalteren kan behandle saken. Vi kan prøve alle sider av saken. Vi kan også ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen dersom vi finner grunn til det. Hvis vi gir medhold i klagen kan vi endre vedtaket eller oppheve det, og sende det tilbake til kommunen for ny behandling, se forvaltningsloven (fvL.) § 34.

### Saken gjelder

Saken gjelder rammetillatelse til utvidelse og rehabilitering av eksisterende gressfotballbane på gnr/bnr 29/860. Utvidelsen er ca. 12 meter mot vest. Kommunen har kommet til at utvidelsen er i tråd med gjeldende plangrunnlag.

### Plangrunnlaget

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for Molde, del 1 2015-2025 avsatt til *idrettsanlegg*.



Deler av utvidelsen ligger innenfor reguleringsplan nr. 0677 «Reguleringsplan for Nøysomhed» og er regulert til *friområde/ballbane*. En mindre del av eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 0361 «Retiro – Nøysomhed – Bergsgjerdet» vedtatt 03.10.1962. Eiendommen er her regulert til *byggeområde for nærmere regulering*.

Utklippet til venstre viser de ulike reguleringsplanene, og der utvidelsen av gressbanen er vist med skravur. Utvidelsen vil altså skje både innenfor areal regulert til friområde/ballbane (0677) og byggeområde for nærmere regulering (0361).

Reguleringsplanene er gjeldende så langt de ikke er i strid med senere vedtatt kommuneplan. Ved motstridende interesser skal kommuneplanen gå foran reguleringsplanene, se kommuneplanens § 2.1 og pbl. § 1-5 andre ledd.

Kommuneplanen har en hensynssone bevaring av kulturmiljø som går delvis inn på området som fotballbanen skal utvides på. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som blant annet kan skade og ødelegge kulturminner uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, se kommuneplanen § 16.4.

### Klagen

Klagen er i hovedsak begrunnet med at Retiro-området skal være et allment tilgjengelig natur-, kultur- og friluftsområde. Området bør derfor ses på i en helhetlig reguleringsprosess. Naturvernforbundet skriver at kommunen ikke har dokumentert at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt eller hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet. Det vises ellers til klagen i sin helhet.

Deler av klagen tar opp forhold som er knyttet til reguleringsplanarbeidet i området og som går ut over det som berører utvidelsen av fotballbanen. Disse anførselene blir ikke vurdert nærmere av oss.



Kartet som viser de nye eiendomsgrensene er behandlet i en sak om arealoverføring og har ingen betydning for byggesaken om utvidelse av fotballbanen. Utvidelsen er begrenset av situasjonskartet som er lagt til grunn i rammetillatelsen.

### **Statsforvalterens vurdering**

#### Forholdet til plangrunnlaget

Søknader etter plan- og bygningsloven skal godkjennes dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i samsvar med loven. Dette kan eksempelvis være forskrifter eller lokale arealplaner, se pbl. § 21-4.

Både i reguleringsplan nr. 0677 og kommuneplanens arealdel er området avsatt til idrettsanlegg/ballbane. Utvidelse av fotballbanen er i tråd med disse plangrunnlagene.

Når det gjelder reguleringsplan nr. 0361 skriver kommunen at det er motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan, og at kommuneplanen derfor er gjeldende for denne delen av eiendommen. De har etter dette konkludert med at utvidelsen er i tråd med arealformålet i kommuneplan.

Reguleringsplan nr. 0361 er vedtatt i 1962 med hjemmel i lov om bygningsvesenet fra 1924. Planen har ingen bestemmelser, men på plankartet står det «*byggeområde for nærmere regulering*». Det er ikke tatt konkret stilling til arealbruken for området, ut over at det skal være et byggeområde. For øvrige deler av planen er områdene regulert detaljert med vegformål, eksisterende og planlagte hus, industriformål, offentlig bebyggelse og grønt- og friareal.

Ettersom arealbruken ikke er nærmere avklart i reguleringsplan nr. 0361 kan arealene sees på som i realiteten å være uregulert. Det at bygningsloven av 1924 ikke hadde noe system for reguleringsformål, og ordlyden i bestemmelsen at området skal reguleres nærmere, kan være til støtte for dette. I så fall vil kommuneplanens arealdel fastsette arealbruken for området direkte med sitt arealformål idrettsanlegg. På denne måten vil utvidelsen være i tråd med plan.

En annen måte å se det på er at reguleringsplanen bestemmer at området er et utbyggingsområde, men med krav om nærmere arealbruksavklaring. Bygningsloven av 1924 omtaler byplaner, men hadde ingen lignende oppdeling av plansystemet med krav til detaljregulering o.l. slik som dagens lovgivning har. Det er derfor vanskelig å slå fast at formuleringen «byggeområde for nærmere regulering» setter krav til utarbeidelse av en detaljreguleringsplan. Det kan etter dagens system være tilstrekkelig at den nærmere avklaringen av arealbruken innenfor bebyggelsesformålet fastsettes i kommuneplanen.

Statsforvalteren er dermed ikke enig med kommunen i at det er motstrid mellom reguleringsplan nr. 0361 og kommuneplan. Uansett forståelse av reguleringsplan nr. 0361, vil arealformålet i kommuneplanen enten fastsette lovlig arealbruk direkte eller utfylle reguleringsplanens bebyggelsesformål. I kommuneplanprosessen har kommunen tatt konkret stilling til at området for idrettsanlegg skulle utvides fra gjeldende regulering i plan nr. 0677 og noe utover arealet som er regulert i plan nr. 0361. Kommuneplanen setter ikke krav til detaljreguleringsplan for slike tiltak. Arealbruken er dermed avklart i kommuneplan, og utvidelsen er derfor i tråd med plangrunnlaget.



## Hensynssone bevaring av kulturmiljø

Når det gjelder kommuneplanens hensynssone kulturmiljø, skriver kommunens planavdeling i en uttalelse 6. februar 2023 at hensynssonen ikke er relevant for idrettsformålet. Dette skyldes at hensynssonen er koblet til tidligere eiendomsgrenser og knyttes til Retiroskog-området.

Vår vurdering er at tiltak ikke kan godkjennes uten at det foreligger tillatelse fra kulturminnemyndighetene, se kommuneplanens § 16.4. Selv om hensynssonen ikke skulle være relevant for idrettsformålet, er området i plankartet avsatt til hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommuneplan.

Møre og Romsdal fylkeskommune som kulturminnemyndighet har i brev datert 30. januar 2023 akseptert at det kan gis tillatelse til utvidelse av fotballbanen inn på hensynssonen. De skriver:

*«Utvidinga av fotballbanen legg i utgangspunktet beslag på ein mindre del av arealformålet Grønstruktur, men vil gripe inn i omsynssona for bevaring av kulturmiljø. Vi finn likevel tiltaket å kunne aksepterst føreset følgjande:*

- Vi føreset at kommunen i eventuelt vedtak om dispensasjon stiller konkrete vilkår som sikrar at tiltaket blir avgrensa til det som er avsett til arealformålet Idrettsanlegg, og at eventuelle terrenginngrep ikkje går vidare inn i omsynssona for bevaring av kulturmiljø.*
- Vi føresett og at det vert sett opp eit gjerde som avgrensar fotballbanen mot grønstrukturen og sikrar grønstrukturens utstrekning i full bredde, og at avslutninga mellom idrettsformål og grønstruktur blir utforma på ein god måte.»*

Med dette legger vi til grunn at hensynssone bevaring av kulturmiljø ikke er til hinder for utvidelse av fotballbanen slik den er søkt om.

## Om tiltaket utløser krav om reguleringsplan etter plan- og bygningsloven

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det lages en reguleringsplan, se pbl. § 12-1 tredje ledd. Det må gjøres en konkret vurdering av hva som regnes som et tiltak som krever reguleringsplan.

Gressbanen skal utvides ca. 12 meter mot vest. Utvidelsen er relativt liten, sett i sammenheng med eksisterende idrettsanlegg på området. Utvidelsen i seg selv vil derfor ikke regnes som et større bygge- og anleggstiltak som krever reguleringsplan.

Spørsmålet er deretter om utvidelsen vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Utvidelsen skjer mot Retiroskogen, som er registrert som et kulturminne med regional verdi for rekreasjon og fritid.

Da kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2016 ble idrettsområdet utvidet med 15 meter for å legge til rette for fremtidig utvidelse av eksisterende bane. Med dette har kommunen vurdert at området som er avsatt til idrettsanlegg, ikke skal inngå i kulturmiljøet i Retiroskogen. Kommunen har videre kommet til at kulturmiljøet i Retiroskogen ikke blir berørt av utvidelsen. De viser til at utvidelsen skjer innenfor området som i kommuneplanen er vist som idrettsanlegg.

Dette er Statsforvalteren enig i.



## Forholdet til naturmangfoldloven

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av saker etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsene gir ikke i seg selv rettslig hjemmel til å avslå byggesøknader som ellers er i samsvar med plan- og bygningsloven, men stiller krav om hvilket faktisk grunnlag saken avgjøres på. Prinsippene er også relevante for begrunnelsen av forvaltningsvedtak.

Naturmangfoldloven § 9 innebærer et føre-var-prinsipp for å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet. Miljøvirkninger må utredes, og eventuell usikkerhet om mulige virkninger må identifiseres og beskrives.

I etterkant av kommunens rammetillatelse er det kommet nye registreringer i Naturbasekartet til Miljødirektoratet. Det er registrert to funn av sterkt truet ask og et funn av truet parkgullvetann i Retiroskogen.

Kommunen har i sin forberedende klagebehandling gjort en mer utfyllende vurdering etter naturmangfoldloven. Kommunen skriver at det er i overkant av 17 meter fra nærmeste registrering til utvidelsen av fotballbanen. Utvidelsen vil derfor ikke komme i direkte konflikt med de truede artene. Samlet sett er belastningen på området liten, da det kun er en liten del av skogen som blir tatt i bruk som idrettsanlegg. Kommunen er kommet til at utvidelsen ikke er i strid med prinsippene i naturmangfoldloven.

Selv om registreringene i naturbasekartet har en nøyaktighet på pluss/minus 10 meter, står vi ved kommunens vurderinger. Fotballbanen utvides i den aller ytterste delen av skogsområdet / inngangen til skogsområdet fra øst, og det er god avstand fra baneutvidelsen til de registrerte funnene. Utvidelsen av banen innebærer små terrenginngrep og er relativt beskjeden. Det blir satt opp gjerder rundt banen som sikring mot Retiroskogen for å minimere arealbrukskonflikter.

### **Statsforvalterens vedtak**

Statsforvalteren stadfester Molde kommunes vedtak om å gi rammetillatelse til utvidelse av fotballbane i sak BYGG-22/01777-23.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke klages på, se forvaltningsloven § 28.

Partene har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.

Med hilsen

Andreas Welle Rusten (e.f.)  
seniorrådgivar

Martine Lange Sætre  
rådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

ANGVIK PROSJEKTERING AS

c/o Angvik Næringspark

6636 ANGVIK

Fabrikkvegen 20

MOLDE FOTBALL AS

Molde Stadion Julsundvegen 14

6412 MOLDE

NATURVERNFORBUNDET I

Nybøvegen 10

6410 MOLDE

MOLDE