



Naturvernforbundet

Molde

Molde 02.10.23

Molde kommune arealplaner.no

Reguleringsplan for Retiro – planid 202030

- Vi frarår all utbygging i Retiroskogen/parken. Det gjelder byens største grøntområde. Dagens størrelse er avgjørende for å ta vare på både det varierte naturmangfoldet og sikre de ulike brukergruppene gode opplevelses- og turmuligheter året rundt.
- Avtalene som ble lagt til grunn for utbygging førte til en binding av senere arealplanprosesser. Slik binding er ulovlig. Da avtalen i 2005 om utbygging ble inngått var hele Retiroskogen vedtatt som friområde fem år tidligere. Avtalen ble så først avgjørende for kommunedelplanen i 2016 og nå ført videre i reguleringsplanen.
- Skogen er et viktig nærmiljøområde for barn. Både skoler og barnehager bruker den. Dagens størrelse gir store variasjonsmuligheter. Et område der barn kan springe omkring, utforske nye spennende deler av skogen og bli kjent med både vekster og dyr. I byen må barn til vanlig ta til takke med restareal og små leikeplasser etter en utbygging.
- Vi foreslår at kommunen setter i gang en prosess for å sikre hele Retiroskogen for allmennheten. Vi vil vise til Miljødirektoratet sine tilskuddsordninger til kjøp av privat areal til friluftsmål og muligheten for tilskudd til opparbeiding og skjøtsel av hele området.
- Det er behov for bedre kartlegging av naturmangfoldet i ikke minst de foreslåtte utbyggingsområdene før en plangodkjenning. Dette må følges opp med en grundig vurdering etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Det må vernes om både rødlistearter og en mulig nasjonalt

utvalgt naturtype i skogen.

- Vi er positive til en forvaltningsplan som både kan legge grunnlaget for gjenreising av deler av det gamle parklandskapet og ta vare på og utvikle naturmangfoldet. Arbeidet bør settes i gang snarest. Et minimum må være en planbestemmelse som sikrer at en eventuell utbygging ikke kan starte opp før forvaltningsplanen for hele Retiroskogen er godkjent.

Innledning

Naturvernforbundet kom med innspill til planarbeidet i et brev av 29.10.21. Både våre innspill og de fleste andre er en massiv protest mot utbygging i Retiroskogen/Retiroparken som vi etter Norgeskart definerer som gnr/bnr 28/2 og 28/57. Andre deler av planen har vi ikke merknader til.

Både kommunen sin planutredning og de fleste planinnspillene dokumenter nødvendigheten av å verne om Retiroskogen som et helhetlig natur/park-, og nærmiljøområde. Den inngår også som en grønn korridor fra både boliger og gravplass og til sjøen.

Den foreslåtte utbyggingen harmonerer ikke med vedtaket i samfunnsplanen om at kommunen skal forvalte og ta vare på naturtyper, biologisk mangfold og viktige landskap.

Bruk av avtaler som grunnlag for prosesser etter plan- og bygningsloven

Avtale inngått i 2005

På side 5 i kommunalsjefen sitt saksframlegg leser vi:

“Molde kommune har oppfylt krav som er nedfelt i avtalen, knyttet til erverv av området og påvirkning av prosessen, uten at Molde kommune har sagt fra seg rettigheter som reguleringsmyndighet. Avtalen sier, at det skal være åpen regulering av området, dvs. at arealbruk vil bli vurdert i selve reguleringsprosessen uten føringer, basert på gjeldende lover og kunnskap. En reguleringsprosess er alltid åpen, og det kan ikke gis garantier i privatrettslige avtaler som går imot loven. Denne vurderingen av avtalen ble bekreftet av kommuneadvokaten i et møte 26.09.2022.”

Det er opplagt at kommunen ikke kan si fra seg rettigheten som reguleringsmyndighet. Men å gi inntrykk av at avtalen ikke har vært avgjørende for godkjenningen av kommunedelplanen, og nå i forslaget til en reguleringsplan, er uten troverdighet.

Naturvernforbundet mener at både planbeskrivelsen og saksframlegget er en klar dokumentasjon på at både boligfeltet i skogen og næringsområdet bygger på avtalen fra 2005 mellom kommunen og tidligere eier av Retiroskogen. En avtale som ble godkjent av kommunestyret det samme året og uten offentlig høring.

Forslagene om utbygging mangler en tilstrekkelig avveining opp mot de store allmenne interessene og inkludert naturmangfoldet og arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Verken nå eller tidligere er det lagt fram en vurdering som dokumenterer behovet for utbyggingsområdene. Det er naturlig å se boligfeltet og behovet i sammenheng med for eksempel alle de andre sentrumsnære boligprosjektene som er på gang enten i utbyggingsfasen, planleggingsfasen eller ferdig planlagt uten at utbyggingen har startet opp. Vi kan heller ikke se at næringsdelen er forankret i for eksempel en behovsanalyse for å bygge i akkurat i dette området. Vi mener at planforslaget hadde blitt annerledes dersom avtalen ikke ble inngått.

En god dokumentasjon på at avtalen ble avgjørende for planleggingen er ikke minst sentrumsplanen for Molde by som ble vedtatt i 2000 og som viste hele Retiroskogen som friområde. Begrunnelsen for vern om Retiroskogen den gangen var vektlegging av å opprettholde turdrag, landskap og grøntkorridorer. Det kommer fram at temakart om landskapets egenverdi fra natur- og landskapsanalysen viser viktige områder for naturvern og friluftsliv. Betydningen for Molde by sin identitet og særpreg var også et argument.

Det gikk ikke mer enn fem år før påregneligheten av vedtaket om å ta vare på området ble endret gjennom avtalen. Den planfaglige begrunnelsen kjenner vi ikke til.

Det brukes ofte som argument at utbyggere må møtes med påregnelighet. Desto eldre en plan er desto mindre blir påregneligheten. Kommunen har en stor utfordring når revisjon av gamle arealplaner ikke får nødvendig politisk prioritet.

Men uansett kan kommunen endre på arealplaner uten å komme i et erstatningsansvar. Det blir først aktuelt dersom en arealplan endres etter at en byggesøknad er godkjent.

Det er altså ikke tvil om at det var avtalen som ble lagt til grunn da blant annet boligfeltet først ble vedtatt i kommuneplanens arealdel i 2016 og nå foreslått tatt inn i reguleringsplanen, men forskjøvet mot nord for blant annet å skåne boligområdet for vegtrafikkstøy og heller la en større del av friområdet bli utsatt for støy.

Dersom en virksomhet eller en person har kjøpt en eiendom som senere ikke kan brukes til utbygging på grunn av for eksempel støy, grense fra veg eller andre samfunnshensyn, bidrar ikke kommunen med et alternativt areal på en av sine eiendommer.

I den første utgaven av plan- og bygningsloven i 1985 ble det allmenne medvirkningsprinsippet vedtatt:

”Planleggingsmyndighetene i stat, fylkeskommune og kommune skal fra et tidlig tidspunkt i planleggingsarbeidet drive en aktiv opplysningsvirksomhet overfor offentligheten om planleggingsvirksomhet etter loven. Berørte

enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen". (Kilde lovdata).

Tidligere i år fremmet Naturvernforbundet en sak for kommunen sitt kontrollutvalg om bruk av avtaler som grunnlag for arealplanprosesser. Vi hadde sett det som naturlig at det ble opplyst om kontrollutvalget sin behandling av den saken i saksframlegget.

Kontrollutvalget sitt vedtak i møtet den 28.04.23 ble:

"Kontrollutvalget vurderer at det ikke er hensiktsmessig å gjennomføre en undersøkelse som det anmodes om i henvendelsen om Retiroskogen/parken, da det pågår et reguleringsarbeid."

Avtale om utvidelse av en fotballbane inn i Retiroskogen

I tillegg til avtalen mellom tidligere eier av Retiroskogen og kommunen om utbygging, tok Naturvernforbundet også opp avtalen mellom Molde Fotball AS om utvidelse av en fotballbane inn i Retiroskogen med kontrollutvalget.

Bakgrunnen her var en sak i teknisk utvalg den 13.12.22 der det ble spurt om den avtalen. Etter møteprotokollen opplyser kommunalsjefen at utvidelsen ble vedtatt i 2016 av kommunestyret, og at det skjedde på basis av en avtale mellom kommunen og Molde Fotball AS.

I vårt brev til kontrollutvalget viste vi til at kommunalsjefen ikke kunne legge fram avtalen, men viste til et brev fra 2011 med sitat fra en tidligere ansatt som stiller kommunal grunn til disposisjon for utvidelsen.

Når det gjelder utvidelsen av fotballbanen inn i Retiroskogen, ble den godkjent ved et administrativt dispensasjonsvedtak i april i år. Naturvernforbundet klaget på rammetillatelsen i et brev av 04.05.23. Vi hadde sett det som rett at det ble informert om dette i saksframlegget. Det samme om hvor langt klageprosessen har kommet.

Vi har ikke mottatt informasjon fra kommunen om at klagen er sendt til Statsforvalteren eller mottatt en klageavgjørelse. Men på side 51 i planbeskrivelsen leser vi at det er gitt byggetillatelse til utvidelse av Lubbenes fotballbane i nordøst. Plankartet viser også at utvidelsen er godkjent.

Konsekvensen er at utvidelsen av banen inn i skogen ikke ble en del av høringsprosessen som nå er på gang. Dette er en saksbehandlingsfeil som bare kan rettes opp ved en ny høring av planen.

Det er 5 måneder siden klagen ble sendt til kommunen for en uttalelse før oversending til Statsforvalteren. Det er uakseptabelt dersom klagen fortsatt ligger i kommunen. På den måten blir vi i praksis fratatt klageretten.

Naturmangfoldet

Rapporten fra Miljøfaglig utredning i 2013 om naturmangfoldet i Retiroskogen var en start i kartleggingsarbeidet, men ikke noe mer. Senere kartlegging har dokumentert at rapporten har blitt udatert. Vi leser blant annet at siden kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, vil også behovet for bruk av føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven reduseres.

På side 23 i planbeskrivelsen er det informert om rundt 70 observasjoner av rødlistede arter. Registreringene tyder på at området har et relativt stort artsmangfold sett i forhold til størrelsen på området, og at det er leveområde for mange arter, både vanlige og rødlistede.

Vi vil legge til at en av rødlisteartene som er sterkt truet er ask. Det er registrert 12 større asketrær i skogen, men i tillegg er det rikelig med småtrær som ikke er med på Artskart. Vi vil også nevne små og store eiketrær. Disse er ikke rødlistet, men de største kommer trolig inn under kategorien utvalgt naturtype.

Naturmangfoldloven

På side 54 i planbeskrivelsen omtales forekomster av sterkt truete arter både i og utenfor det planlagte boligområde, og vi leser at kunnskapsgrunnlaget ikke er vurdert som godt nok etter § 8, og at føre-var prinsippet burde anvendes (jf. § 9).

Det er derfor bra at det er planlagt en ny undersøkelse av naturmangfoldet i Retiroskogen.

Når kunnskapsgrunnlaget blir sett på som for svakt, særlig i den delen av området der det er planlagt et nytt boligområde, burde det settes som krav at man skal tilegne seg mer kunnskap før plangodkjenning. Vi leser videre at dersom avbøtende tiltak ikke vil være nok til å bevare leveområdet til de rødlistede artene i stor nok grad, burde en vurdere tiltaket som uaktuelt. Mye er altså uavklart og beslutningsgrunnlaget for dårlig.

Det burde være en selvfølge at kartleggingen i utbyggingsområdene blir utført før en eventuell utbygging og ikke etter et eventuelt kommunestyrevedtak om utbygging.

På den måten blir ikke prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven fulgt opp som forutsatt. Vurderingene i rapporten fra 2013 er uaktuelt på grunn av ny kunnskap om naturverdiene.

Kravet i naturmangfoldloven § 7 innebærer ikke bare at det skal fremgå at de aktuelle prinsippene i §§ 8-12 er vurdert og vektlagt, sammen med forvaltningsmålene i § 4 og § 5, men også hvilken vekt disse skal ha i interesseavveiningen som en del av beslutningsgrunnlaget for en reguleringsplan. Det innebærer at prinsippene skal vektes mot de andre hensynene som gjør seg gjeldende i saken. Kravene øker ved konflikt med blant annet rødlistearter.

I offentlig forvaltning har lettvint bruk av § 7 i naturmangfoldloven blitt et problem. Men Sivilombudet arbeider for å veilede forvaltningen i bruken av loven. Vi vil rå til at Sivilombudet sine vurderinger i sak 31.5.2023 (2022/3102) og sak 28.8.2018 (2018/1219) blir brukt i den videre saksbehandlingen.

I Retiroskogen er det to forekomster av gamle eiketrær, som trolig kommer inn under forskriften om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, og som ikke er med i saksutredningen.

§ 3 punkt 3 i forskriften:

*“**Hule eiker.** Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm. Unntatt er hule eiker i produktiv skog.”*

Informasjonen om størrelsen på de aktuelle eikene har vi hentet fra Artsobservasjoner. Vi mener at dette er informasjon som må inn i aveiningen mellom utbygging og vern. Vi regner med at det er aktuelt å ta kontakt med Statsforvalteren for nærmere råd.

Friluftsliv og nærmiljø

I vårt innspillbrev argumenterte vi også for verdien av skogen som et viktig nærmiljøområde for både barn og voksne. Dagens størrelse gir store variasjonsmuligheter. Et område der barn kan springe omkring i, utforske nye spennende deler av skogen og bli kjent med både vekster og dyr. I byen må barn til vanlig ta til takke med restareal og små leikeplasser etter en utbygging.

Vi mener at verdien området har for barn kommer dårlig fram av planbeskrivelsen. Vi regner med at både kommunen sin barneansvarlige og Statsforvalteren følger opp den delen av planen etter de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging. Blant annet med tanke på at både skoler og barnehager bruker Retiroskogen.

Vi regner med økt verdi for barn dersom det blir vedtatt å bygge en ny barnehage på Bergmo. Barna får en avstand til skogen på ca 150 m og med mulighet for å bruke snarvegen mellom Bergmovegen og Retiroskogen. Informasjon om en ny barnehage og økt bruk av skogen i den sammenhengen mangler i planbeskrivelsen.

Kommunen kartla friluftslivsområder i 2019. Vesentlige deler av Retiroskogen fikk verdien svært viktig. Blant annet den delen der boligfeltet er foreslått.

En av Retiroskogen sine verdier er kvaliteten som et lukket landskap som innbyr til ro i kontrast til for eksempel det åpne landskapet på Retirostranda.

Biltrafikken til og fra til både det planlagte boligfeltet og næringsområdet fører støy inn i den stille delen av Retiroskogen.

Et av innspillene kommunen fikk var behovet for en utredning av muligheten for statlig sikring av den private delen av parken. Vi finner dette om innløsning i saksframlegget sin del om økonomiske konsekvenser:

"Siden parken er regulert til offentlig formål, vil det være behov for kommunal innløsning av området. Det er mest nærliggende at dette løses med et makebytte med området som nå reguleres til boligformål på kommunens eiendom."

I saksframlegget leser vi videre at kommunen har gått med på å avstå ca. 10 da av eget parkareal i bytte mot parkareal som blir offentlig. Dermed kan Planor realisere boligbygging i området. Vi vil merke at så langt i prosessen er det ikke lagt fram en avtale med Planor om dette.

Vi mener at statlig sikring må utredes før en eventuell godkjenning av næringsarealet og boligområdet. Når statlig sikring er gjennomført, er alt lagt til rette for at kommunen i neste omgang kan få vesentlige tilskudd fra Miljødirektoratet til opparbeiding og skjøtsel av Retiroskogen.

Når det gjelder ordningen for sikring av friluftsområder, vil vi vise til statspost kap. 1420 post 30:

<https://soknadssenter.miljodirektoratet.no/SikringAvFriluftslivsomsr%C3%A5derSkjema/Startside/Index?s%C3%B8knadstypeId=8>

og til tiltak i statlig sikra friluftsområder statspost kap1420 post 78:

<https://soknadssenter.miljodirektoratet.no/TilskuddStatligSikretFriluftsomr%C3%A5de/Startside/Index?s%C3%B8knadstypeId=6>)

Målet med den posten er naturvennlig tilrettelegging og skjøtsel av friluftsområder for å gjøre de lett tilgjengelige og attraktive for allmennheten. På nettsiden til Miljødirektoratet leser vi også at nærmiljøområder som er lette å nå for mange prioriteres høyt.

Direktoratet kan bidra med juridisk hjelp ved sikring. Den økonomiske kompensasjonen som vanligvis gis til grunneier, fastsettes etter prinsipper for verdsetting og områdets lovlige og påregnelige bruksverdi for eier. Etter planutredningen er en vesentlig del av Planor sin eiendom så sterkt utsatt for vegtrafikkstøy at den ikke kan brukes til boliger slik som vedtatt i kommuneplanen sin arealdel. Krav til byggegrense fra E39 er også en faktor. Dette kan være et gunstig utgangspunkt for kommunen i en eventuell prisforhandling med Planor.

Men uansett om det blir aktuelt å kjøpe Planor sin eiendom eller ikke, kan ikke kommunen sikre seg mot et innløsningskrev uten at det eventuelt er inngått en avtale med Planor. Dersom det ikke blir en avtale som sikrer kommunen mot et

innløsningskrav, så får et planvedtak økonomiske konsekvenser som kommunalsjefen ikke har informert om i saksframlegget.

Forvaltningsplan

Det er positivt med en forvaltningsplan sammen med en skjøtelsesplan, men det er ikke avklart når disse kommer. Teknisk etat sitt budsjett for 2024 har nettopp vært til politisk behandling. I saksutredningen leser vi at områdereguleringen av Lundavang og Stuevollen prioriteres fremst av våre egne planer og vil binde opp kapasitet i hele 2024.

Gjennom en forvaltningsplan er det fullt mulig å komme fram til gode løsninger som gjenskaper deler av det gamle parklandskapet og som samtidig tar vare på og styrker naturmangfoldet. Et godt eksempel på et tiltak som fremmer både naturmangfoldet og parkkvaliteten er ønsket om å føre vann fra Tøndergårdsbekken tilbake til parkdammene.

Hvor stor del av det gamle parklandskapet som det er økonomisk realistisk å gjenskape vet vi ikke. Men en av utfordringene er at flere av de gamle og høye bartrærne hindrer sollys ned til bakken og på den måten hemmes etableringen av en frodig undervegetasjon og nye trær. På den andre siden kan de gamle store trærne ha både vesentlige biologiske verdier og opplevelsesverdier.

Etter planbeskrivelsen består deler av parken av stedegen skog. Dette er også et viktig grunnlag for en forvaltningsplan sammen med funnene av lungenever som indikerer høye biologiske verdier på gamle løvtrær. Vedboende sopp i gamle trær er en annen del av naturmangfoldet.

En god helhetlig skjøtsel av Retiroskogen er avhengig av at både kommunen sin eiendom og Planor sin blir sett i sammenheng. All skjøtsel krever grunneiertillatelse. Dette er også et argument for at kommunen bør erverve hele området.

Planbestemmelser

Vi ønsker at punkt 1 om planens hensikt også tar med en setning om å sikre og utvikle naturmangfoldet i parken. Dette må være naturlig sett i sammenheng med planbestemmelse 7.3 om ivaretagelse av naturmangfoldet.

Det er bra at 2.11 tar opp hensynet til vegetasjonen i de to utbyggingsområdene. Vi må likevel merke at det er mange trær med en stammeomkrets i områdene på over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Sannsynligheten for å ta vare på dem er liten. Røttene vil nok skades ved utbygging. Når trærne rundt fjernes, vil de som er igjen bli mer utsatt for vind.

I bestemmelsen for utbyggingsområdet rundt Villa Retiro, punkt 3.1.5 f og boligområdet 3.1.2 k, er det foreslått at:

“Ved fjerning/påvirkning av registrerte truede arter i området må det gjennomføres kompenserende tiltak i avtale med Molde kommune.”

I utgangspunktet er dette en positiv bestemmelse, men det må avklares hva som konkret menes med dette. Det blir en dårlig kompensasjon dersom for eksempel store gamle trær skal erstattes med nyplantinger av det samme treslaget som blir fjernet.

Statens vegvesen har praktisert kompenserende tiltak når det er umulig å unngå et naturinngrep. Men vi regner med at da må tiltaket inn i en planprosess, beskrives og så vil det være naturlig med en kostnadsberegning. I tillegg kan det bli behov for en vurdering av juridisk og praktisk gjennomførbarhet. Skal for eksempel tiltaket skje på en kommunal eiendom eller en privat eiendom? Vår konklusjon er at det er bedre å ta vare på leveområdet til de truede artene og heller planlegge alternative bolig og næringsareal i kommunen.

I planbestemmelse 2.6 om uteoppholdsareal for nye boliger er det et krav om at arealet skal ha gode solforhold. Det er ikke mulig med gode solforhold fra vest uten at en vesentlig del av skogen på den siden av boligfeltet blir fjernet. Dette viser en del av sammenhengen mellom boligfeltet og en forvaltningsplan for parkområdet. Dersom saken til slutt skulle ende med et godkjent boligfelt, er det viktig med en bestemmelse om at det ikke kan gis byggetillatelse før forvaltningsplanen med en skjøtselsdel er godkjent.

Det er positivt at 4.3.2 har forbud mot blant annet parkering, massedeponi eller lignende i friområder og park. Vi vil foreslå et forbud mot også snødeponi i bestemmelsen. Hensikten er å unngå at vekster blir skadet, vekstsesongen redusert og at det føres forurensninger inn i parken fra veger og parkeringsareal.

Etter bestemmelse 7.3 skal det gjennomføres en grundig førundersøkelse av både parken og utbyggingsområdene i forhold til naturmangfoldlovens § 23 om prioriterte arter. Vi vil rå til at kartlegging av utvalgte naturtyper etter kapitel VI i naturmangfoldloven også blir tatt inn i bestemmelsen.

Næringsområdet (Bolig/forretning/kontor)

Etablering av et område for næringsutvikling rundt Villa Retiro kommer i konflikt med registrerte rødlistearter. Ask og alm er i kategorien sterkt truet. Det er registrert kun et almetre i Retiro skogen. I nordkanten av næringsområdet er det fare for konflikt med gamle eiketrær som har et særskilt vern etter forskriften om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Dette er ikke utredet.

Uansett hvilken virksomhet som er aktuell på næringsarealet, er den i utgangspunktet innelåst med tilgrensende friområder i nesten alle retninger. De fleste næringsvirksomheter har som mål å vokse. I framtiden kan det øke behovet for mer parkeringsareal og annet areal til utbygging og resultatet blir utbyggingspress inn i tilgrensende friområder.

Boligfeltet og utvidelsen av fotballbanen

I boligområdet er det to registreringer av rødlistearten ask. Det høyeste treet står inne i skogen. I Artsobservasjoner er det lagt inn en merknad om flere

småtrær i lysåpninger i nærområdet. Planbeskrivelsen mangler informasjon om konflikten med både baneutvidelsen og boligfeltet.

Videre saksbehandling

Et viktig prinsipp i den videre saksutredningen må bli at saken blir så godt opplyst som mulig før det blir gjort vedtak, og at merknadene til planen blir synliggjorte, vektlagte og vurderte i saksframlegget til de folkevalgte.

Vennlig hilsen

Naturvernforbundet Molde
v/Knut Løken, sekretær
Lillevikvegen 4A
6412 Molde

Kopi: Statsforvalteren i Møre og Romsdal - sfmrpost@statsforvalteren.no

Møre og Romsdal fylkeskommune - post@mrfylke.no

E-post: molde@naturvernforbundet.no Naturvernforbundet Molde er på Facebook og Instagram
Nettet: <https://naturvernforbundet.no/moreogromsdal/lokallag/molde/>

Org. nr. 919 666 846