

Norconsult 

Infomøte – 24.11.2025

Reguleringsplan for Retiro fotballanlegg



Prosjektteam



**Innleid
prosjektleder**

Jan Petter
Storetvedt



**Oppdragsleder
/ Arkitekt**

Gunnar Gjerde

Norconsult



**Fagansvarlig
Plan**

Adrian Barsten



**Fagansvarlig
Medvirkning**

Sigrid Hestnes

Formål med møtet

- ❖ Informasjon om planarbeid og -prosessen
- ❖ Innspill og kommentarer under møtet er svært verdifulle for videre arbeid
 - ❖ men kun innsendte merknader (skriftlig) til offisielle høringskanaler blir registrert og behandlet formelt i plansaken.
- ❖ Detaljer vises på slutten av møtet

1

Mål for prosessen

2

Reguleringsprosessen

3

Bakgrunn for valg av Retiro

4

Historikk

5

Medvirkning

6

Avslutning



Medvirkning



Utrede



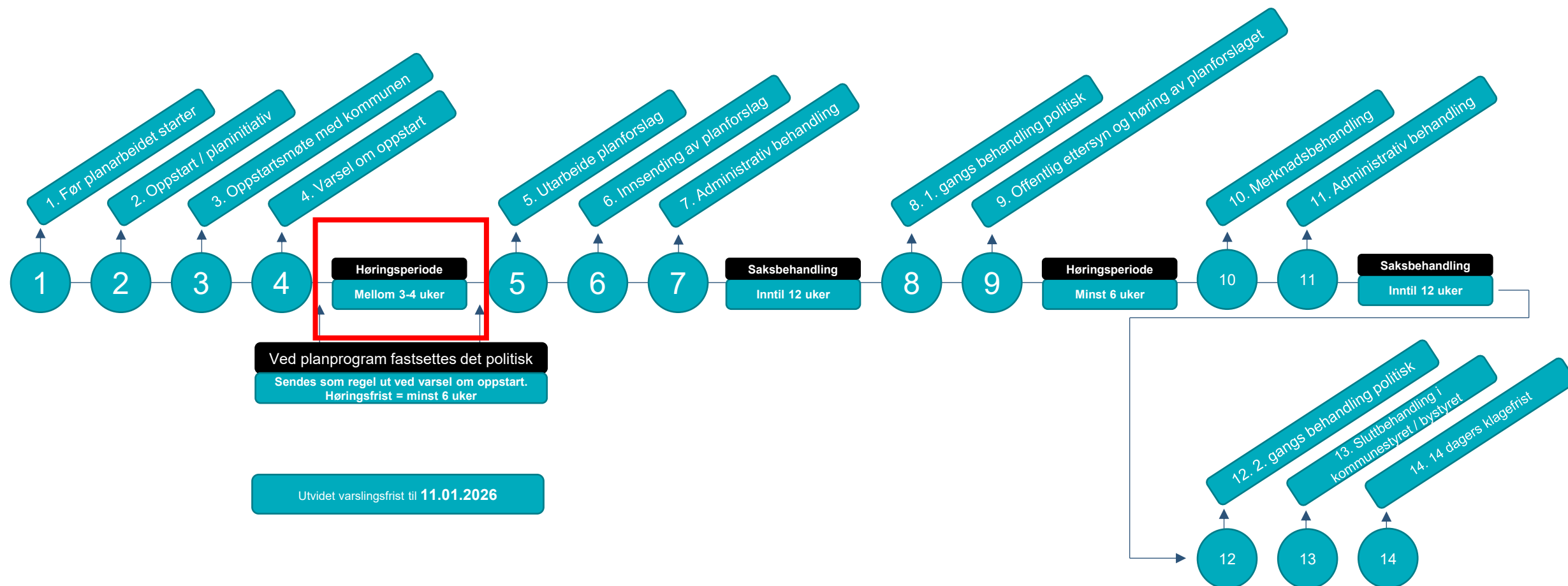
Tilpasse

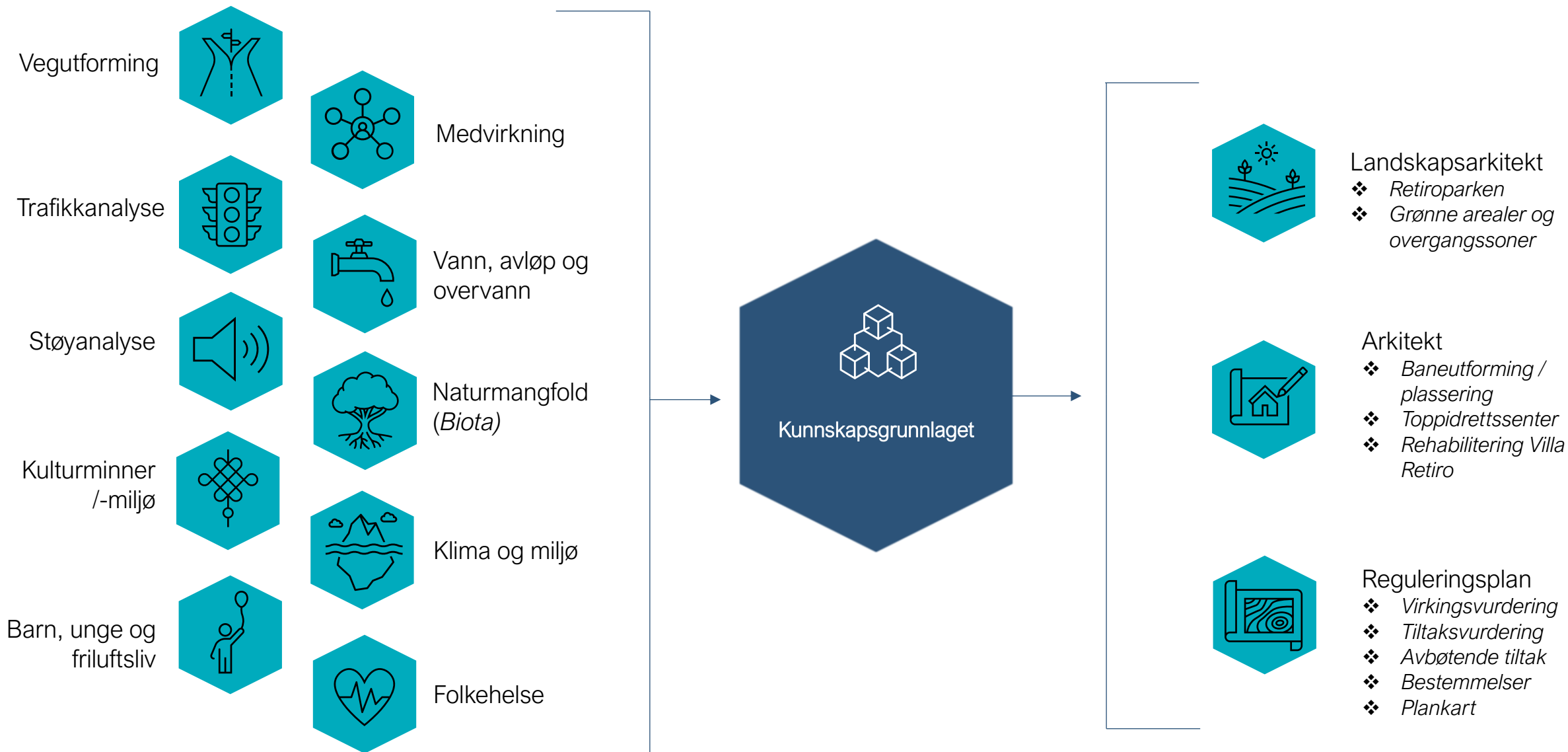
Mål for planprosessen

Norconsult er engasjert for å utarbeide en detaljreguleringsplan på Retiro. **Rollen** til Norconsult er å sikre at tiltakshavers ønskede tiltak blir tilpasset området med bakgrunn i eksisterende og nytt kunnskapsgrunnlag.

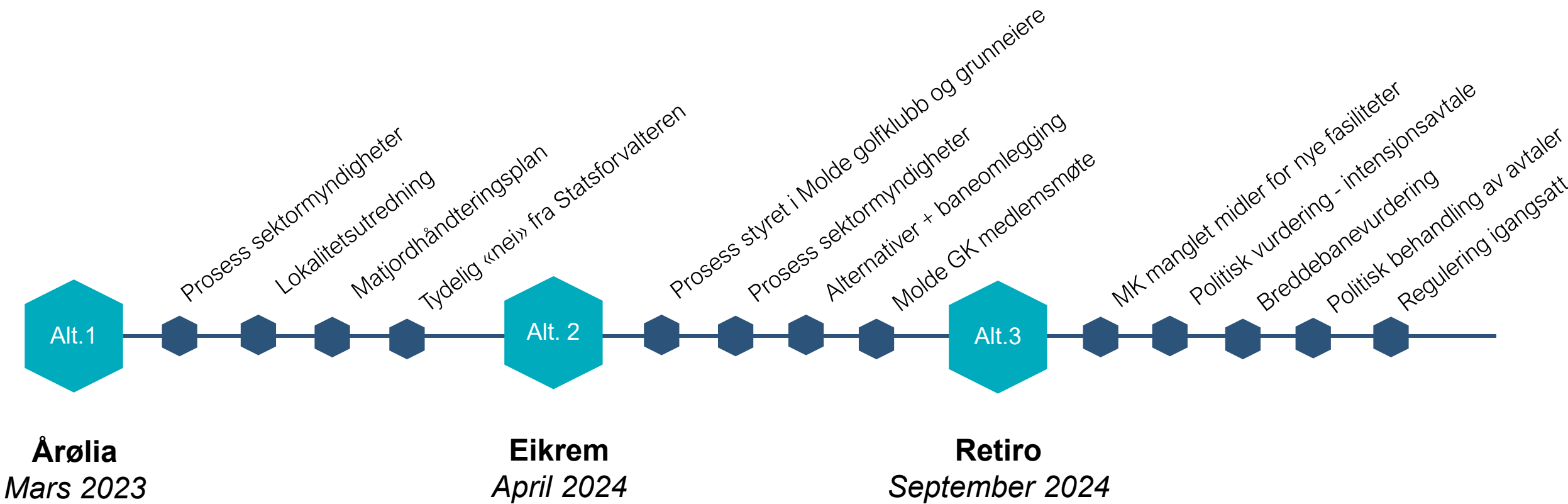
Planprosessen skal sikre at det utarbeides et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere virkningene av et bearbeidet forslag. Dette innebærer medvirkning, fagutredninger og konsekvensutredninger, som videre brukes som grunnlag for å avgjøre tiltakenes utstrekning.

Reguleringsplan – prosessen og hvor er vi?





Bakgrunn for valg av Retiro



❖ Opprinnelige lokalitet : Årølia v/ Rival

❖ Forankret gjennom egen lokasjonsutredning

- ❖ Vurderte totalt 10 lokaliteter
- ❖ 7 var vurdert tidligere av MFK
- ❖ 3 nye fremlagt av Norconsult

❖ Konkluderte 3 lokaliteter som innfridde behovskriterier

- ❖ Årølia
- ❖ Eikrem
- ❖ Lubbenes / Retiro

❖ Konklusjon:

- ❖ Utfordrende å finne tilstrekkelig areal uten å komme i konflikt med bebygd areal, landbruk, skog, natur eller annet ubebygd areal
- ❖ Moldes topografi, klima- og terrenginngreps utfordringer

1. Molde idrettspark
2. Vågane banen
3. Robek
4. Mordalsvågen
5. Nesjestranda
6. Jendem
7. Katthola
8. Lubbenes / Retiro
9. Eikrem (tidligere sykehustomt)
10. Årølia (Rival)



Årølia - Rival

❖ Samarbeidsprosjekt med Rival

- ❖ Optimalisering av Rivals anlegg + Krohn marka

❖ Utarbeidet alternativsutredning

- ❖ Synliggjorde maksimal og minimums utnyttelse av anlegget med hensyn til beslag av matjord
- ❖ Utarbeidet 7 alternativer
 - ❖ Full utnyttelse med hele funksjonsprogrammet
 - ❖ Alternativ bruk av omkringliggende eiendommer
 - ❖ Konkluderte med 3 «realistiske» alternativer som ivaretok både Rival og MFK sine interesser og behov

❖ Tidlige avklaringer med Statsforvalteren

- ❖ Entydig i å ikke tillate igangsetting av planarbeidet
- ❖ Eikrem ble foreslått som et mulig alternativ

Alternativ 1



Dyrket mark: 53 000 m²
Areal totalt: 113 000 m²
Eiendommer berørt: 1 - Krohn

Vurdering

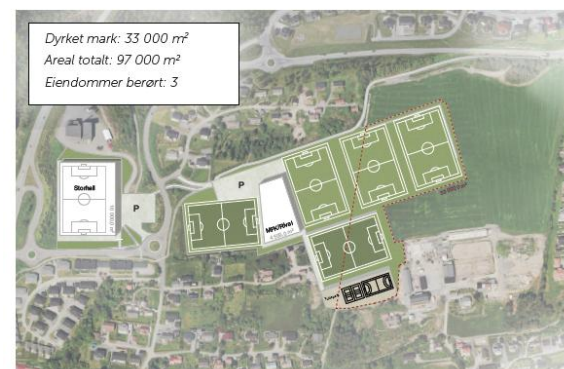
I dette alternativet er funksjonsdiagrammet fullstendig oppnådd. Gunstig organisering og totalt areal gjør dette alternativet mest optimalt med tanke på robusthet for fremtidig endring, inkludert mulig fremtidig utvidelse av bygning.

Alle funksjoner er organisert rundt bygningen som inneholder både Rival sitt klubbhus og MFK sitt treningsbygg. Klubbhuset til Rival er plassert i den vestlige delen av bygningen slik at det ligger i umiddelbar nærhet til kunstgressbanen og sandsporbane som Rival disponerer.

MFK sin del av bygningen har en direkte kobling med gressbanene som er plassert på den østlige delen av anlegget. Her har vi også fleksibilitet til utvidelse av bygning ved behov. Arealet som omdisponeres av dyrket mark i dette alternativet tillater fleksibilitet i plassering av fotballbanene for å variere slitasje på gressflatene, samt at man kan ha områder for spesieltrening osv. etter behov.

Organiseringen danner et klart skille mellom proffsatsing til MFK og breddeidretten til Rival. Den felles kamp-areal fungerer som en buffer for sambruk og er lett tilgjengelig for begge idrettslagene. Det samme gjelder Storhallen som plasseres der Akerhallen ligger i dag.

Alternativ 6



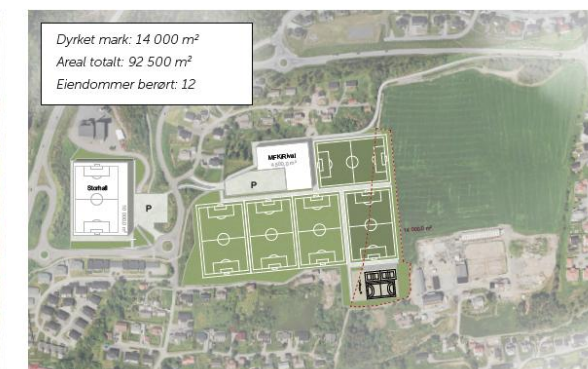
Dyrket mark: 33 000 m²
Areal totalt: 97 000 m²
Eiendommer berørt: 3

Vurdering

I dette alternativet er det forsøkt å bevare et mest mulig sammenhengende jordbruksareal, uten at det skal gå ut over for mange omkringliggende eiendommer rundt Rival-tomta. Likevel blir ytteligere to privat-eiendommer berørt i tillegg til Krohn. Organiseringen gjør Rival sine treningsområder mindre tilgjengelig med lengre avstander mellom parkering, klubbhus og sportsbaner. Her mister man

det klare skille mellom MFKs proffsatsing og breddeidretten, samt at man mister arealer for spesialtrening på gressbanene. I tillegg vil banene/aktivitet bli liggende nærmere private boliger og Krohn-gården. Dette alternativet er forkastet fordi man ikke oppnår særlig mye redusert areal for omdisponering av dyrket mark og konsekvensene er for store for omkringliggende eiendommer og anleggets funksjonsprogram.

Alternativ 7



Dyrket mark: 14 000 m²
Areal totalt: 92 500 m²
Eiendommer berørt: 12

Vurdering

I dette alternativet er fokuset fullt ut på omdisponere minst mulig dyrket mark. Med dette oppnår vi et velfungerende resterende jordbruksareal. Det får derimot store konsekvenser for omkringliggende eiendommer da det vil kreve oppkjøp av 11 private eiendommer. Også her blir Rival sine treningsområder mindre tilgjengelig og man mister det klare skille mellom MFKs proffsatsing og breddeidretten. Her mister man også arealer for proffsatsing. Dette alternativet er

forkastet fordi det er lite samfunnsnyttig og svært urealistisk å få gjennomført oppkjøp av naboeiendommer. I tillegg har anlegget ingen mulighet for fleksibilitet i bruk eller fremtidig utvidelse og funksjonsprogrammet er ikke tilfredsstillende oppfylt.

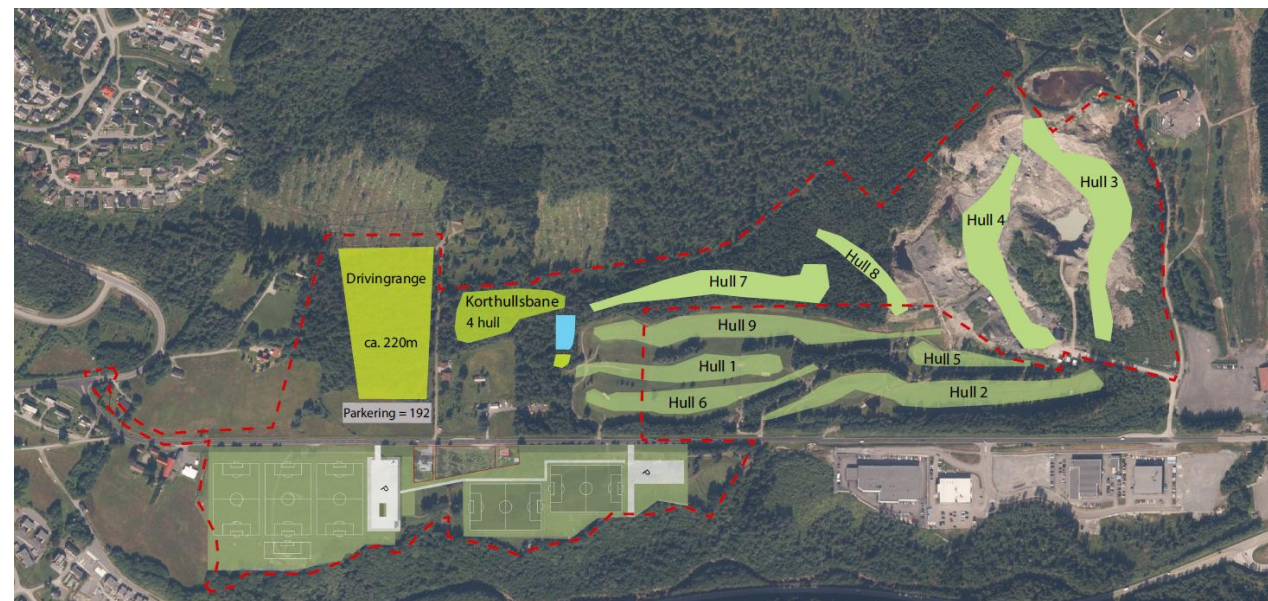
Eikrem – Gamle sykehustomten + Golfklubben

❖ Alternativ 2 i lokalitetsutredningen

- ❖ Opprinnelig forslag: regulere tidligere sykehustomt
 - ❖ Krevde omdisponering av landbruksarealer
 - ❖ Alternativ: flytte golfklubben på nordsiden av Frænavegen og fotball på sørsiden
 - ❖ Tilstrekkelig areal for å innfri MFK sine behovskriterier

❖ Av ulike årsaker ble forslaget skrinlagt

- ❖ **Kostnadsbilde:** omfattende
 - ❖ Flytting av golfbanen + steinbrudd + nytt klubbhus
- ❖ Store terrenginngrep og masseoverføring
- ❖ Grunneierforhold: flere involverte med ulike ønsker
- ❖ Klima: Dårlig tilpasset helårsbruk utendørs
- ❖ Tidslinje: uforutsigbar ift. ferdigstilling av alle elementer



Retiro

❖ Alternativ 3 i lokalitetsutredningen

- ❖ Opprinnelig vurdert forslag besto av vesentlig større inngrep
 - ❖ Grunnlag for vurderingen i lokalitetsutredningen
 - ❖ 4 baner + opprinnelig breddebane + storhall
 - ❖ Vurdert som «uforsvarlig» bruk av Retiro

❖ Molde kommune annonserte mangel på midler for å realisere nytt klubbhus og garderobebygg for bredde

- ❖ La grunnlag for mulig samarbeid mellom MFK og Molde kommune
- ❖ Årølia og Eikrem ikke aktuell = Retiro

❖ Hva med breddebanen?

- ❖ Utarbeidet lokalitetsutredning for breddebanen som hjelpemiddel i beslutningen for avtaleprosessen mellom kommunen og MFK.
 - ❖ Vurderte 11 lokaliteter



Retiro planavgrensning

- ❖ Plangrense følger tidligere regulering for Retiro
 - ❖ Foreslått å ta med elementer fra tidligere prosess
 - ❖ Gang- og sykkelveg
 - ❖ Nytt tennisanlegg
 - ❖ Eksisterende bolig
 - ❖ Lubbenes Gård
- ❖ Avgrensning og innhold er foreløpig og uavklart
 - ❖ Plangrensen kan blir mindre / større
 - ❖ Nye formål kan tilføyes
 - ❖ Fare- og hensynssoner må innarbeides iht. utredningsgrunnlaget



Planprosessen er nylig igangsatt

❖ Kommunale prosesser med MFK

❖ Intensjonsavtale – desember 2024

- ❖ La grunnlag for å gå videre med hovedavtale for bruk av kommunens eiendom på Retiro
- ❖ Lovlighetsbehandlet av Statsforvalter i Møre og Romsdal 27.02.2025

❖ Hovedavtalen – mai 2025

- ❖ Hovedavtale
- ❖ Festeavtale
- ❖ Stiftelsesavtale

❖ Avtaler gir grunnlag for regulering, ikke bygging!

- ❖ 4 baner er satt som et minimumskrav . Fordeling av baner må vises i ulike former = krav i KU forskriften om alternativer
- ❖ Dersom det fremkommer forhold i reguleringsplanprosessen som tilsier at treningsanlegget ikke kan huse 4 baner – er det risiko for at arbeidet stoppes.

17. september 2025 kl. 15:59

MOLDE FK, NYHEITSSENTER MØRE OG ROMSDAL

MFK sin plan for Retiroparken i Molde er klar

Molde Fotballklubb har i dag lagt fram skissene til korleis dei vil byggje treningsanlegget på Retiro i Molde.

Planinitiativet er ei skisse for korleis Molde Fotballklubb ønsker at treningsanlegget på Retiro skal bli.

No ønsker MFK at nesten heile Retiroparken blir planområde når dei skal forme toppfotballanlegget.

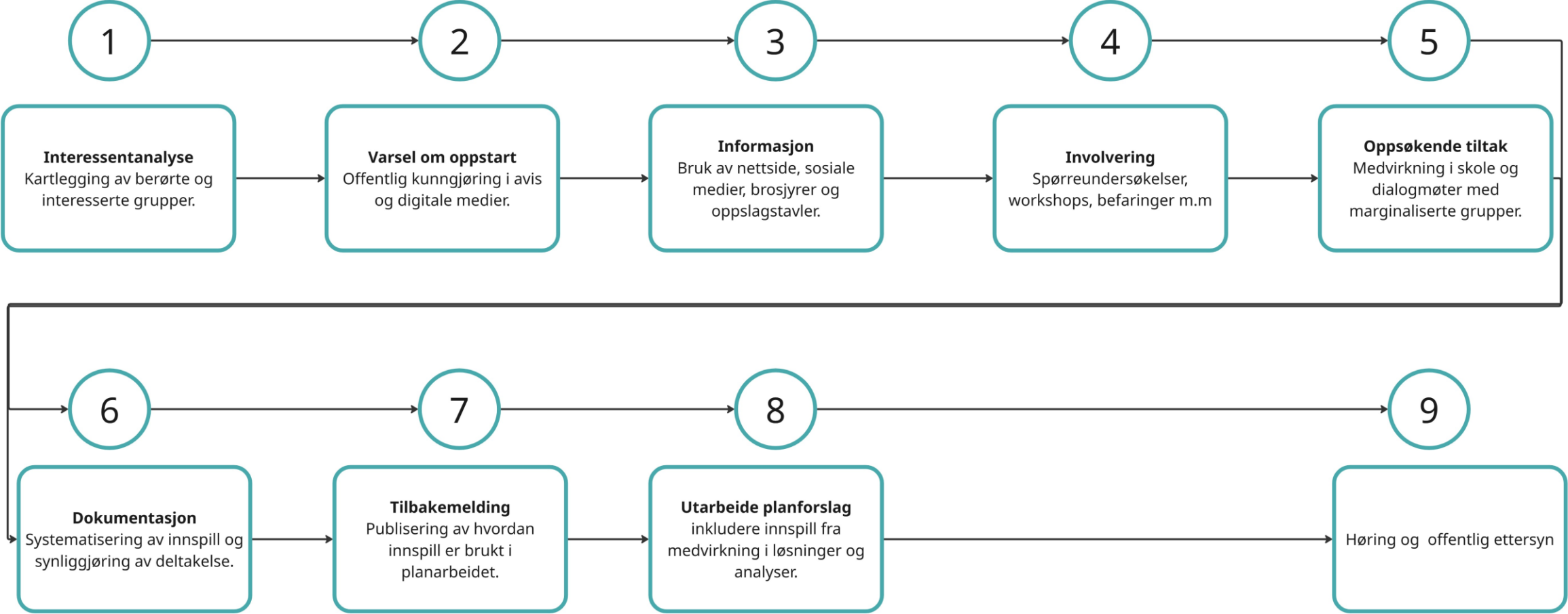
[Det melder Romsdals Budstikke.](#)

Vegard Storvik er administrerende direktør i MFK, og seier til Romsdals Budstikke at planområdet er foreslått så stort for å sikre at tennisbaner sør for Knausen og oppgradert gang- og sykkelveg mellom bustadområdet i nord og Retiro blir vidareført i den nye reguleringsplanen.

Planane har tidlegare møtt mykje motstand, då fleire har peikt på parken som eit kulturminne som bør blir freda



Medvirkningsprosess





Naboer

- Naboer til Retiroparken og idrettsanlegget
- Øverland Borettslag
- Østbø Borettslag –
- Øvre Bergmo Borettslag
- Berg Borettslag
- Bergsgjerdet borettslag Borettslag
- Fuglset Vel
- Kviltorp Velforening

Offentlig/privat tjeneste/formål

- DPS Molde Knausensenteret
- Kviltorp barneskole
- Bergmo ungdomsskole
- Mobarn Øverland barnehage
- Øvre Bergmo barnehage
- Kviltorp barnehage
- Tøndergård skole og ressursenter
- Tollero botiltak
- Molde kirkelige fellesråd – Norske Kirke
- Enensenteret
- Bergmo Omsorgssenter
- Dagsenteret i Bergmo omsorgsdistrikt

Lag, organisasjon

- Molde Fotballklubb (MFK)
- Molde seilforening
- Molde Kajakklubb
- Molde Tennisklubb
- Romsdal kystlag
- Romsdal Turistforening (DNT)
- Moldespeiderne
- Molde og Hustadvika Rideklubb
- Rival sportsklubb
- Træff sportsklubb
- Kviltorp naustelag SA
- Besteforeldrenes klimaaksjon avd. Molde og omegn
- Idrettsrådet (Møre og Romsdal Idrettskrets)
- Friluftsrådet Nordmøre og Romsdal

- Molde hagelag
- Moldemarkas venner
- Miljøagentene i Molde
- Funksjonshemmedes fellesorganisasjon (FFO)

Næringsliv/foretak

- Lubbenes gård
- Kviltorp Camping

Forening/organisasjon

- Molde og omegn idrettsforening
- Retiroparkens Venner
- Fortidsminneforeningen, Romsdal lokallag
- Forum for natur og friluftsliv Møre og Romsdal (FNF)
- Norsk Friluftsliv
- Risken sopp- og nyttevekstforening
- Studieforbundet natur og miljø
- Molde og Bolsøy helselag
- Naturvernforbundet i Molde
- BirdLife Møre og Romsdal

Andre interessenter

- Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Ungdomsråd
- Eldreråd
- Brukere av idrettsanlegg og friluftsområder
- Foreldre, foresatte og ansatte ved skoler og barnehager
- Natur og ungdom
- Barn og unge som bruker området til lek og aktivitet
- Brukere av tennisbanen (egenorganisert ungdom)
- Stikk UT! (besøkende)
- Ung i Molde
- Molde Frivilligsentral
- Ansatte i virksomhet i området

Interessentperspektiver og medvirkningsramme

- ❖ Komme med viktig informasjon som planen bør ta hensyn til
- ❖ Komme med idéer som kan bidra til å utvikle planen i positiv retning
- ❖ Sikre at både rettighetshavere og andre interessenter får komme med innspill
- ❖ Medvirkningsperiode fra 24.11.2025-15.01.2026



Medvirkningsaktivitet

1. Digitalt innspillsskjema fra 1. desember til 15. januar
2. Befaring i planområdet for utvalgte grupper, 14. januar
 - ❖ Befaring med interessentgrupper - natur/nærmiljø grupper
 - ❖ Barn og unge - elever i skole, barn og unges representanter og barn i barnehage
 - ❖ Eldre/naboer
3. Dialogmøter på Innom InnbyggerLab, Storgata 44, 14. - 15. januar
 - ❖ Eldreråd/ungdomsråd/råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
 - ❖ Elevråd/barn og unges representanter/barnehage/skolerepresentanter
 - ❖ Næringsliv og offentlige aktører
 - ❖ Organisasjoner/lag veforeninger (idrettslag, borettslag m.fl.)
 - ❖ Ulike interessegrupper som ikke er definert som naboer i medvirkningsområdet eks. Retiroparkens venner, Natur og ungdom m.fl.
4. Digitale dialogmøter ved behov



Informasjon og påmeldingslenke vil bli lagt ut på landingssiden hos MFK innen 1. desember

Interessenter vil også bli kontaktet på mail når påmelding er klar.

Befaringer i planområdet

Gjennomføring

Organisering:

Befaringen gjennomføres i grupper. Dato for befaring blir 14. januar. Utvalgte grupper vil bli invitert til deltakelse. Gruppene er valgt ut for å utforske ulike perspektiver (f.eks. naboer, idrettslag, naturvern, barn, unge og eldre).

Slik gjør vi det:

1. **Startpunkt: vi møter til avtalt sted og tid**
(egen påmelding etter invitasjon)
Kort introduksjon om formålet med befaringen og metode.
2. **Gåturen:**
Vi går gjennom planområdet sammen med gruppen, og;
 - ❖ **Undersøker behov og bruk:** Hvordan brukes området i dag? Hvilke funksjoner er viktige å bevare eller utvikle?
 - ❖ **Vurderer verdier og opplevelser:** Hva oppleves som verdifullt? Hvilke kvaliteter må ivaretas?
 - ❖ **Vurderer momenter i planforslaget:** Hvordan vil det påvirke gruppens interesser og behov?



Dokumentasjon

- ❖ **Notater:** Informasjon, refleksjoner og ideer fra gruppen skrives ned fortløpende.
- ❖ **Foto:** Bilder tas av steder og situasjoner som har betydning for planarbeidet.
- ❖ **Oppsummering:** Etter turen samles innspillene i et felles dokument som inngår i medvirkningsgrunnlaget.

Dialogmøter på Innom InnbyggerLab

Velkommen

- ❖ Rammer for møtet
- ❖ Informasjon



Innspill og presentasjoner

- ❖ Forhåndsinnmeldte innlegg fra deltakere
- ❖ Eventuelle korte presentasjoner fra organisasjoner eller råd

Dialoggrupper

- ❖ Hvordan påvirker planforslaget dine interesser?
- ❖ Hva ønsker vi å oppnå?
- ❖ Hva bør vi unngå?
- ❖ Hva blir viktig å få med i det videre planarbeidet?

Oppsummering i plenum

- ❖ Gruppene deler hovedpunkter fra diskusjonen
- ❖ Kort oppsummering fra møteleder

Veien videre

- ❖ Hvordan innspillene blir samlet og bearbeidet
- ❖ Informasjon om digitale medvirkningsmuligheter og frister
- ❖ Kontaktpunkter og landingsside for videre informasjon

Dialogmøter skal primært foregå 14. – 15. januar. Ved behov kan møter også gjennomføres digitalt.

Digitalt innspillsskjema

- ❖ Er åpent for alle
- ❖ Stiller spørsmål knyttet til bruk av området
- ❖ Stiller spørsmål om hva som bør tas hensyn til
- ❖ Gir rom for å komme med idéer og løfte bekymringer
- ❖ Gir mulighet for å løfte hvilke hensyn som bør tas i planarbeidet
- ❖ Stiller spørsmål om hvilke synergier planen åpner for



The image shows a digital survey form on a tablet. The form has a teal header with a title and a paragraph of text. Below the text is a white box with a red asterisk and the word 'Required'. At the bottom, there is a teal button with the number '1' and a link to a landing page.

Innspillsskjema for reguleringsplan MFK - Retiro

Norconsult er engasjert for å utarbeide en detaljreguleringsplan på Retiro. Rollen til Norconsult er å sikre at tiltakshavers ønskede tiltak blir tilpasset områdets forhold. Planprosessen skal sikre at det utarbeides et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere virkningene av et bearbeidet forslag. Dette innebærer medvirkning, fagutredninger og konsekvensutredninger, som videre brukes som grunnlag for å avgjøre tiltakenes utstrekning.

When you submit this form, it will not automatically collect your details like name and email address unless you provide it yourself.

* Required

1

[Landingsside for informasjon](#)

Informasjon

- ▶ Det er utarbeidet en e-postliste med bakgrunn i interessentanalysen
- ▶ Når landingssiden er klar, vil alle få beskjed
- ▶ Vi vil også sende denne informasjonen til Molde kommune, som videreformidler dette på sine informasjonskanaler
- ▶ Landingsside blir tilknyttet MFK sin hjemmeside
- ▶ Medvirkningsansvarlig sin e-post er:
sigrid.hestnes@norconsult.com
- merk epost med: Medvirkning - Retiro



En dialogbasert medvirkningsprosess

- ❖ Medvirkningsansvarlige har satt seg inn i saken, og kjenner til behovet til MFK på den ene siden, og bekymring for parken og ulike interessentgrupper på den andre siden.
- ❖ Medvirkningsarenaen bruker dialog og lytting som verktøy for å skaffe innsikt.
- ❖ Medvirkningsansvarlige ønsker å lytte til så mange som mulig.
- ❖ Medvirkningsaktivitetene skal også romme perspektiver som ikke har kommet frem i utredninger og media. Vi ber derfor om ro rundt planlagte møter og befaring, slik at vi får lyttet ut og fanget opp ulike perspektiver.
- ❖ Dersom noen opplever at de ikke blir ivaretatt innenfor medvirkningsrammen, ber vi om at dere tar kontakt for individuelt møte.



Evaluering og dokumentasjon

Hele prosessen dokumenteres og gjøres tilgjengelig digitalt, jf. pbl § 5-2, i en medvirkningsrapport som viser;

1. Oversikt over gjennomførte tiltak

- ❖ Hvilke metoder og aktiviteter er brukt (f.eks. spørreundersøkelser, folkemøter og workshops)
- ❖ Hvem har deltatt – grupper, organisasjoner og enkeltpersoner
- ❖ Når og hvor tiltakene ble gjennomført

2. Innspill og resultater

- ❖ Hva kom inn av synspunkter, forslag og bekymringer
- ❖ Hvordan er innspillene systematisert og vurdert
- ❖ Hvilke innspill er tatt med videre – og hvorfor

3. Tilbakemelding til deltakerne samles i en medvirkningsrapport som

- ❖ forklarer hvordan medvirkningen har påvirket planforslaget
- ❖ synliggjør hvilke innspill som er inkludert eller ikke
- ❖ har med oppsummering og eksempler fra deltakernes egne ord og innspill

4. Evaluering av prosessen

- ❖ Hva fungerte godt og hva kan forbedres?
- ❖ Hvordan har medvirkningen bidratt til planforslaget?
- ❖ Hvordan har prosessen vært tilgjengelig og inkluderende?



Hvordan kan dere bidra og bli hørt?

❖ Høringsfrist for varsel om oppstart: 11.01.2026

- ❖ Norconsults hjemmeside under «kunngjøringer»
- ❖ Epost / vedlegg til Adrian.barsten@norconsult.com

❖ Hvordan behandles disse?

- ❖ Plankonsulent vurderer og svarer ut i eget dokument
- ❖ Ved 1. gangs behandling av saken vil følgende vurdere merknadene:
 - ❖ Saksbehandler og kommunalsjef i Molde kommune
 - ❖ Utvalg for teknisk, plan, næring og miljø (TPNM)
- ❖ Ved sluttbehandling
 - ❖ TPNM
 - ❖ Kommunestyret

❖ Alle innkomne merknader gjennomgås og svares ut



Spørsmål?



Takk for oppmøte og oppmerksomheten!

