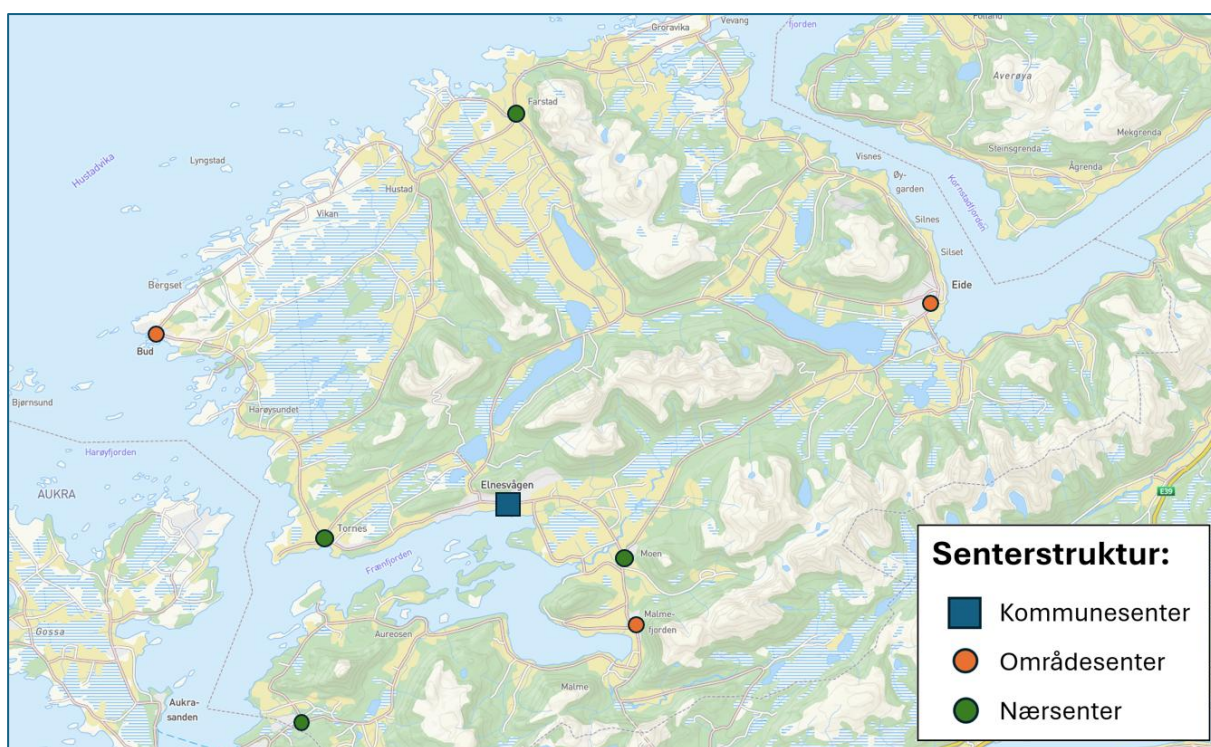




HANDELSANALYSE FOR HUSTADVIKA KOMMUNE

*Del av konsekvensutredning for
kommuneplanens arealdel 2025–2037*



Dato: 18.05.2026

Innhold

1. Innledning og formål	3
2. Begrepsoversikt, datagrunnlag og metode	4
2.1 Begrepsoversikt	4
2.2 Datagrunnlag	5
2.3 Metode for beregning av behov for areal til detaljhandel	5
2.4 Regional handelsanalyse Møre og Romsdal 2021	6
3. Dagens situasjon	7
3.1 Handels- og senterstruktur i Hustadvika	7
3.2 Eksisterende handelsområder	9
3.3 Handel og omsetning i dag	9
3.4 Reiseliv og sesonghandel	9
4. Utviklingstrekk og drivkrefter	10
4.1 Demografi	10
4.2 Handelstrender	11
4.3 Mobilitet og klima	11
5. Handelsanalyse – behov og potensial frem mot 2037	12
5.1 Overordnet vurdering	12
5.2 Geografiske forskjeller og vekstpotensiale	12
5.3 Utviklingstrekk	12
5.4 Behov for areal til detaljhandel for Jendem og Malmefjorden	12
5.5 Konklusjon – behov for nye handelsarealer	14
6. Virkninger av foreslåtte arealendringer	15
6.1 Prinsipp for vurdering	15
6.2 Vurderinger per område	15
6.2. Sammensatt virkning på senterstruktur	15
7. Anbefalinger til kommuneplanens arealdel	16
7.1 Strategiske anbefalinger	16
7.2 Bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Malmefjorden og Jendem. 16	
8. Sammendrag og konklusjon	18
9. Kilder	19
10. Vedlegg	20
10.1 Kommunestatistikk Hustadvika kommune 2025	20
10.2 Tabell	21
10.3 Kartutsnitt over tettstedene	22

1. Innledning og formål

Hustadvika kommune reviderer kommuneplanens arealdel (KPA) og vurderer nye arealformål for handel i Malmefjorden (FOR9) og på Jendem (SF1). Nye forretningsformål kan påvirke kommunesenterets rolle, lokal handelsstruktur, transportbehov og regional måloppnåelse, og konsekvensene skal derfor vurderes i tråd med plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger.

For Malmefjorden (FOR9) er det lagt inn hensynssone H810 med krav om felles planlegging for å sikre en helhetlig utvikling på reguleringsplannivå. For Jendem (SF1) er arealformålet satt til sentrumsformål, noe som vurderes som hensiktsmessig da området i dag mangler et definert sentrum. Formålet åpner for etablering av forretning, tjenesteyting, bolig, kontor og bevertning i tråd med ønsket utvikling. Krav om felles planlegging er ikke vurdert som nødvendig på Jendem, blant annet på grunn av områdets begrensede størrelse og én grunneier. Arealavgrensningen er opprettholdt, selv om deler av området er berørt av faresone for ras og skred, da dette samtidig reduserer reelt utbyggbart areal og tilsier behov for tilstrekkelig planmessig handlingsrom.

Analysen bygger på regionale og kommunale føringer, herunder:

- [Regional handelsanalyse](#) for Møre og Romsdal (2021)
- [Fylkesstrategi](#) for attraktive byar og tettstader 2023–2026
- [Kommuneplanens samfunnsdel](#) for Hustadvika kommune 2020-2032

Formålet med analysen er å vurdere:

- Framtidig handelsutvikling i kommunen
- Virkninger av nye forretningsarealer
- Konsekvenser for Elnesvågen som kommunens kommunesenter
- Konsekvenser for lokal handel og service i de største tettstedene Elnesvågen, Eide, Bud og Malmefjorden
- Konsekvensene for de mindre tettstedene definert som nærsentre: Farstad, Tornes, Moa og Jendem
- Samsvar med regionale føringer
- Robusthet i kommunens senter- og handelsstruktur de neste 12–15 årene

2. Begrepsoversikt, datagrunnlag og metode

2.1 Begrepsoversikt

Begrep	Forklaring	Kilde
Kommunesenter	Kommunens hovedsenter med bredt tilbud av handel, tjenester, arbeidsplasser og offentlige funksjoner som betjener hele kommunen.	Planbeskrivelsen til KPA – Hustadvika kommune
Områdesenter	Lokalt senter for handel og service som betjener et større delområde av kommunen.	Planbeskrivelsen til KPA – Hustadvika kommune
Nærsenter	Mindre lokalt senter med dagligvare og nærservice rettet mot nærområdet.	Planbeskrivelsen til KPA – Hustadvika kommune
Tettsted	En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter.	Statistisk sentralbyrå (SSB)
Handelsomland	Det geografiske området en kommune eller et senter tiltrekker seg handel fra.	Regional plan for senterstruktur og handel i Agder, 2024
Handelsvirksomhet	All form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere	Regional plan for handel og service i Troms, 2018
Detaljhandel	Detaljvarehandel er i Regional handelsanalyse definert som summen av dagligvarer, utvalgsvarer og plasskrevende varer.	Regional handelsanalyse Møre og Romsdal 2021
Utvalgsvarer	Omfatter mange ulike varer, blant annet klær, sko, husholdningsapparater og sportsutstyr.	Regional handelsanalyse Møre og Romsdal 2021
Dagligvarer	Detaljhandel med hovedvekt på salg av mat og drikke til sluttbruker	Regional plan for senterstruktur og handel i Agder, 2024
Plasskrevende varer	Møbler, hvitevarer, fargevarer, motorutstyr og byggevarer/hagesenter	Regional handelsanalyse Møre og Romsdal 2021
Dekningsgrad	Dekningsgraden for varehandel er definert som forholdet mellom omsetning i en handelssone og samlet forbruk for bosatte i samme sone, uttrykt i prosent. Forholdet mellom omsetning og forbruk i hver enkelt sone kan si noe om eventuelle handelslekkasjer mellom sonene, eller om handelssonenes ulike rolle i regionen.	Regional handelsanalyse Møre og Romsdal 2021
Service	Service omfatter virksomheter som tilbyr tjenester direkte til befolkningen, ofte knyttet til daglige behov eller personlige tjenester. Service kan være både privat og offentlig, og inkluderer virksomheter som leverer tjenester fremfor varer, eksempelvis frisør, helse og velvære, treningssenter og bilverksted.	
Lokal handel og nærservice	Lokal handel eller nærservice omfatter handel og servicetilbud som primært betjener befolkningen i en del av kommunen. Tilbudene dekker daglige eller hyppige behov, og består typisk av dagligvarehandel, mindre faghandel, servering, enkle servicetjenester og andre tilbud som brukes jevnlig av lokalbefolkningen.	
Offentlig funksjoner/tjenester	Offentlige funksjoner/tjenester omfatter virksomheter som leverer tjenester til innbyggerne på vegne av stat, fylkeskommune eller kommune, eksempelvis kommuneadministrasjon, skole og barnehage, bibliotek, kulturskole, NAV.	

2.2 Datagrunnlag

Handelsanalysen er basert på offentlig tilgjengelig statistikk og kommunens egen kunnskap, og bygger på:

- Demografi- og pendlerdata fra SSB
- Regionale områdefakta for Møre og Romsdal
- Tilgjengelige regionale indikatorer for handel
- Kartlegging av dagens handel, kommunesenterets rolle og lokal handel i øvrige tettsteder
- Vurderinger av transport- og reisevaner
- Kommunens planarbeid

2.3 Metode for beregning av behov for areal til detaljhandel

Det er så langt det har latt seg gjøre lagt til grunn veileder for utarbeiding av handelsanalyse for kommuneplan, reguleringsplan og tiltak fra Møre og Romsdal fylkeskommune. Bruken av veilederen er imidlertid tilpasset tilgjengelig datagrunnlag, særlig når det gjelder framskriving av befolkning på kretsnivå. For områdene Jendem og Malmefjorden er det derfor benyttet faktiske befolkningstall for perioden 2020–2026 som grunnlag for vurderingene.

Hustadvika kommune har videre lagt til grunn middelverdier fra fylkeskommunens veileder (punkt 2.4 og 2.5) for beregning av omsetning per person. Dette innebærer en omsetning på 42 500 kroner per person for dagligvarer, 27 500 kroner for utvalgsvarer og 20 000 kroner for plasskrevende varer (PKV), tilsvarende en samlet omsetning innen detaljvarehandel på om lag 90 000 kroner per person. For omsetning per areal er det lagt til grunn en gjennomsnittlig omsetning på 30 000 kroner per m² bruksareal til handel.

Beregning av arealbehov er gjennomført ved å multiplisere befolkningsgrunnlaget med estimert omsetning per person, og deretter dividere på omsetning per m². Metoden gir et forenklet estimat på hvor stort handelsareal som kan forventes å være bærekraftig innenfor et gitt område.

Regneeksempel: Behov for areal til detaljhandel:

$$\frac{\text{Forventa nominell folketallsøkning} \times \text{årlig omsetning pr. person}}{\text{Omsetning pr. m}^2}$$

I tråd med veilederen anbefales det normalt å ta utgangspunkt i forventet befolkningsvekst ved beregning av fremtidig arealbehov. Hustadvika kommune har imidlertid valgt å tilpasse metoden til formålet med kommuneplanens arealdel, ved å basere beregningene på dagens befolkningsgrunnlag. Dette gir et

$$\frac{\text{Folketall} \times \text{årlig omsetning pr. person}}{\text{Omsetning pr. m}^2}$$

bedre uttrykk for eksisterende behov for handelsareal, særlig i områder med manglende tilbud.

For Jendem er det derfor lagt til grunn totalt antall innbyggere i området per 2026, ettersom tettstedet i dag ikke har et tilbud som tilsvarer et nærsenter. For Malmefjorden er det benyttet samlet befolkning i kommunen per 2026, da området er vurdert å ha en funksjon som lokalisering for plasskrevende varer som dekker hele kommunen.

Resultatene fra beregningene, som er presentert i kapittel 5.4, gir et styrket kunnskapsgrunnlag for vurdering av arealformål i kommuneplanens arealdel. Beregningene er også lagt til grunn for utforming av bestemmelser knyttet til handelsutvikling i Jendem og Malmefjorden, jf. kapittel 7.2.

2.4 Regional handelsanalyse Møre og Romsdal 2021

Den regionale handelsanalysen for Møre og Romsdal (2021) bygger på tidligere kommuneinndeling, hvor Fræna og Eide var to separate kommuner med egne handelsomland og vurderinger av behov for handelsareal.

Endrede forutsetninger – kommunesammenslåing og handelsomland

Etter kommunereformen er disse nå slått sammen til Hustadvika kommune. Dette innebærer en vesentlig strukturell endring i både befolkningsgrunnlag, handelsomland og funksjonell senterstruktur. Der analysen fra 2021 vurderer behovet for handelsareal isolert for hver av de tidligere kommunene, må dagens situasjon vurderes samlet for den nye kommunen.

Sammenslåingen har ført til at tidligere interne handelsreiser mellom Fræna og Eide i dag i større grad skjer innenfor én og samme kommune. Dette gir et mer samlet og robust kundegrunnlag, særlig for plasskrevende varehandel som i praksis betjener hele kommunen og et utvidet omland. I eksisterende handelsanalyse for Hustadvika er det også lagt til grunn at Malmefjorden har en funksjon som lokalisering for plasskrevende varer for hele kommunen, og ikke kun for et avgrenset lokalt marked.

Videre innebærer kommunesammenslåingen en endret senterstruktur, der Elnesvågen fungerer som kommunesenter, mens Eide og Malmefjorden har roller som områdesentre med ulike funksjoner. Malmefjorden har allerede en etablert klynge for plasskrevende varer, noe som styrker områdets funksjon som handelslokalisering på kommunenivå.

På denne bakgrunn er det ikke faglig grunnlag for å videreføre konklusjonen fra den regionale handelsanalysen om at «Fræna og Eide ikke har behov for ytterligere areal til plasskrevende handel», da denne vurderingen bygger på en administrativ og funksjonell struktur som ikke lenger eksisterer. I dagens situasjon må behov og kapasitet vurderes samlet for Hustadvika kommune, hvor et større og mer integrert handelsomland gir grunnlag for en annen vurdering av arealbehovet. Dette danner også grunnlaget for metodevalget i kapittel 2.3, hvor Malmefjorden er vurdert som handelsområde for hele kommunen.

3. Dagens situasjon

3.1 Handels- og senterstruktur i Hustadvika

For å legge til rette for en bærekraftig og helhetlig utvikling av tettstedene i Hustadvika kommune, er det i kommuneplanens arealdel lagt til grunn en senterstruktur med tre nivå:

- Kommunesenter
- Områdesenter
- Nærsenter

Ifølge [SSB sin tettstedsdefinisjon](#), er det 8 tettsteder i Hustadvika kommune. Disse 8 tettstedene er fordelt på de tre nivåene i senterstrukturen på denne måten:

Nivå	Sted	Hovedfunksjon
Kommunesenter	Elnesvågen	Handel, tjenester, arbeidsplasser og administrasjon
Områdesenter	Eide, Bud, Malmefjorden	Lokal handel, service og møteplasser
Nærsenter	Farstad, Tornes, Moa, Jendem	Nærbutikk, noe lokal service og lokale møteplasser

Kommunesenter

Elnesvågen er kommunesenteret, og fungerer som hovedtyngdepunkt for:

- Detaljhandel og faghandel
- Service, idrett, utdanning og administrasjon
- Arbeidsplasser og offentlige tjenester/funksjoner

Kommunesenteret har et bredt tilbud og betjener hele kommunen. Handelslekkasjen er relativt begrenset innen dagligvare og lokal faghandel, mens det forekommer lekkasje innen utvalgskrevenende handel mot større byer.

Sentrum av Elnesvågen har en vedtatt reguleringsplan fra 2013 som viser områder for bolig, forretning og kontor. Det pågår en reguleringsplanprosess, der forslag til ny reguleringsplan var på høring i 2025.

Områdesenter

I Hustadvika kommune er tre tettsteder definert som områdesenter.

Eide – tettsted med lokal handel og service

Eide var kommunesenter i Eide kommune fram til kommunesammenslåingen i 2020. Tettstedet har derfor en etablert struktur med handel og servicefunksjoner:

- Dagligvare
- Lokal service og enkelte offentlige tjenester som dekker et større omland

Tettstedet betjener i hovedsak nærområdet i østlige deler av kommunen. Eide sentrum har en vedtatt reguleringsplan fra 1998, for forretningsområdet.

Bud – tettsted med sesongbasert lokal handel

Bud har:

- Dagligvare og lokal service
- Handel og servering rettet mot turisme i sommersesongen
- Betydelig sesongvariasjon knyttet til Atlanterhavsveien

Reguleringsplanen for Bud sentrum, vedtatt i 1995, viser områder for boliger, forretning og kontor. I kommunal planstrategi for Hustadvika kommune (2024-2027) er det vedtatt å sette i gang med ny reguleringsplan for Bud i 2027.

Malmefjorden – tettsted med lokal handel og plasskrevende varer

Malmefjorden har:

- Dagligvare og lokal service
- Noe mindre faghandel rettet mot nærområdet
- En tydelig og veletablert klynge for plasskrevende varer (bil, møbler, landbruksutstyr mv.)

I Malmefjorden er det regulert et område på Holamyra til forretning, vedtatt i 2006, «Holamyra næringspark». Det er satt i gang ny reguleringsplanprosess her.

Nærsenter

I Hustadvika er det fire tettsteder som defineres som nærsenter.

Farstad – nærsenter

Farstad har:

- Dagligvare
- Noe lokal forretning og service (frisørsalong og bensinstasjon/bilverksted)

Farstad sentrum har en reguleringsplan, vedtatt i 2007, med områder for bolig, forretning og kontor.

Tornes – nærsenter

Tornes har:

- Dagligvare
- Noe lokal forretning/bensinstasjon

Tornes har en reguleringsplan fra 2012, med områder for bolig, forretning og kontor.

Moa – nærsenter

Moa har:

- Dagligvare
- Noe lokal forretning og service (skjønnhetspleie)

På Moa er det en reguleringsplan vedtatt i 2013, med områder for bolig og forretning.

Jendem – nærsenter

Jendem er et boligområde i vekst med:

- Begrenset handels- og servicetilbud
- Manglende dekning av dagligvare og nærservice

Jendem er definert som nærsenter i senterstrukturen, men har i dag begrenset utviklet sentrumsfunksjon og mangler tilbud innen dagligvare og nærservice. På Jendem er det en reguleringsplan, vedtatt i 2009, med arealformål industri/lager. I gjeldende kommuneplanens arealdel (2015-2025), er deler av dette arealdel satt av til idrettsformål, bolig og kominertformål. Forretningsområdet som er satt av lengst mot sørvest nær grensen til Aukra kommune, er ikke detaljregulert.

3.2 Eksisterende handelsområder

- Elnesvågen har størstedelen av kommunens handel og fungerer som kommunens eneste kommunesenter.
- Eide, Bud og Malmefjorden har lokal handel rettet mot nærområdet.
- Malmefjorden skiller seg ut med en etablert klynge for plasskrevende varer.
- Farstad, Tornes og Moa har dagligvarehandel rettet mot nærområdet, samt noe lokal forretning og service (som frisørsalong/skjønnhetspleie, bensinstasjon/verksted, lokalmat og dyreklinikk)
- Jendem mangler dekning innen dagligvare og nærservice.

3.3 Handel og omsetning i dag

- Lav handelslekkasje innen dagligvare
- Lekkasje mot Molde innen utvalgs-krevende og spesialisert handel
- Stabil etterspørsel etter plasskrevende varer

3.4 Reiseliv og sesonghandel

- Bud og Atlanterhavsveien skaper betydelig sesongbasert handelsvolum
- Sesonghandel gir økt aktivitet og trafikk i sommermånedene

4. Utviklingstrekk og drivkrefter

Utviklingen i handel, tjenestetilbud og sentrumsstruktur påvirkes av flere samfunnstrender, blant annet befolkningsutvikling, endringer i handelsmønstre og utviklingen i transport og mobilitet. Disse forholdene gir viktige rammer for hvordan handel og service kan utvikle seg i Hustadvika kommune i årene framover.

4.1 Demografi

Befolkningsutviklingen er en sentral drivkraft for utviklingen av handel og tjenestetilbud. Størrelse og sammensetning av befolkningen påvirker etterspørselen etter varer, tjenester og lokale møteplasser. I Møre og Romsdal har befolkningen økt de siste tiårene, men veksten er i stor grad konsentrert til de større byene og tettstedene. Framskrivinger tyder på at den samlede befolkningsveksten i fylket vil være moderat fram mot 2040, noe som gir begrenset grunnlag for sterk vekst i handel i mindre kommuner. Samtidig kan

I Hustadvika kommune forventes det begrenset befolkningsvekst i årene framover, jf. framskrivinger fra SSB. I 2024 la SSB fram nye befolkningsframskrivinger for alle norske kommuner, som viser en forventet økning på 62 personer i Hustadvika fra 2024 til 2034 (fra 13 437 til 13 499).

lokale variasjoner i bosettingsmønster og boligbygging påvirke etterspørselen etter handel og service på kommunenivå.

Befolkningsutviklingen i ulike deler av kommunen de siste seks årene viser imidlertid betydelige geografiske forskjeller. Med utgangspunkt i handels- og senterstrukturen beskrevet i kapittel 3, kan det identifiseres flere tydelige utviklingstrekk.

I Elnesvågen sitt nærområde har befolkningen økt med om lag 3,8 prosent de siste seks årene. Tilsvarende har Eide sitt nærområde hatt en vekst på om lag 2,4 prosent.

For de øvrige områdesentrene er utviklingen mer ulik. Malmefjorden har hatt en betydelig vekst på over 16 prosent i samme periode, mens Bud og omland har hatt en befolkningsnedgang på om lag 2 prosent.

Også for nærsentrene er det store variasjoner. Områdene rundt Farstad og Tornes har hatt en nedgang i befolkningen på henholdsvis over 3 og 4 prosent de siste seks årene. Samtidig har områdene rundt Moa og Jendem hatt en befolkningsvekst på nærmere 3 prosent i samme periode. Se tabell i kapittel 10.2 for flere detaljer.

Kort oppsummert:

- Befolkningsvekst i sørlige Hustadvika, fra Elnesvågen, via Sylte/Malme og til Jendem
- Markant vekst i Malmefjorden
- Markant vekst i Eide sentrum, men det reduksjon i folketallet i Eide sitt omland.

4.2 Handelstrender

Handelsnæringen er i kontinuerlig endring som følge av digitalisering, nye handelskonsepter og endrede forbruksmønstre. Netthandel forventes å øke, samtidig som fysiske butikker fortsatt vil ha en viktig rolle, særlig når de kombineres med opplevelser, service og sosiale møteplasser. Samlokalisering av handel, tjenester og servering kan skape samspills- og synergieffekter som bidrar til mer aktivitet og attraktivitet i sentrumsområder. Samtidig kan økt konkurranse fra netthandel og bilbaserte handelsområder utfordre handelsgrunnlaget i mindre tettsteder.

Både nasjonale og regionale føringer legger vekt på at handel i størst mulig grad bør konsentreres i etablerte sentre, for å bidra til levende tettsteder, effektiv arealbruk og redusert transportbehov.

Sysselsettingsstatistikk viser at servicenæringer, inkludert varehandel, overnatting, transport og ulike tjenester, utgjør en betydelig del av næringslivet i Hustadvika. Om lag 26 prosent av sysselsettingen i kommunen er knyttet til slike servicenæringer, noe som illustrerer betydningen av handel og tjenester i den lokale økonomien.

Kort oppsummert:

- Økende netthandel
- Fysisk handel består særlig innen PKV og spesialiserte fagsegmenter
- Regionale føringer anbefaler konsentrasjon av handel i kommunesenter

4.3 Mobilitet og klima

Lokalisering av handel og sentrumsfunksjoner påvirker transportmønstre og klimagassutslipp. Hustadvika inngår i en felles arbeids- og serviceregion med særlig sterke koblinger mot Molde. Pendlingstall viser at om lag 3 300 personer pendler ut av kommunen til arbeid, hvorav nær 2 000 til Molde, mens rundt 1 000 pendler inn til kommunen.

Dette viser at mobiliteten i stor grad er regional og bilbasert. Samtidig legger nasjonale og regionale føringer vekt økt på klimahensyn og mer bærekraftig mobilitet, slik at handel og service i størst mulig grad bør lokaliseres i eksisterende sentrumsområder. En mer konsentrert utvikling kan bidra til kortere reiseavstander, lavere transportbehov og mer levende tettsteder.

Kort oppsummert:

- Høy bilandel i kommunen
- Behov for gode gang- og sykkelforbindelser
- Nye handelsområder kan gi økt biltrafikk uten tydelige rammer

5. Handelsanalyse – behov og potensial frem mot 2037

5.1 Overordnet vurdering

Handelsgrunnlaget i Hustadvika kommune fram mot 2037 vurderes som stabilt, med begrenset samlet vekst. Befolkningsutviklingen tilsier at det i liten grad er grunnlag for generell utvidelse av handelsarealer, og ny handel vil i hovedsak føre til omfordeling mellom eksisterende områder. Selv om den samlede veksten er begrenset, kan det være grunnlag for lokal utvikling i utvalgte områder og segmenter, særlig innen plasskrevende varer og lokal nærservice.

5.2 Geografiske forskjeller og vekstpotensiale

Område	Analysefunn	Vekstpotensial	Risiko / utfordring
Elnesvågen (kommunesenter)	Hovedtyngdepunkt for detaljhandel, faghandel og tjenester	Styrking som kommunesenter; primært for sentrumskrevende handel	Handelslekkasje til Molde innen utvalgskrevende varer
Malmefjorden (områdesenter)	Etablert PKV-klynge (bil, møbler, landbruk)	Robust for plasskrevende varer; lokalt dagligvarebehov dekket	Økt tungtrafikk ved videreutvikling; fortetting i boligområder
Jendem (nærsenter)	Begrenset handel; udekket dagligvare- og nærservicebehov	Lokalt behov for dagligvare og service i voksende boligområde	Risiko for konkurranse med Elnesvågen ved for stor etablering
Øvrige nærsentre (Farstad, Tornes, Moa)	Dagligvare og lokal service dekker behovet	Begrenset	Mindre risiko; små volum
Bud og Eide (områdesentre)	Lokal handel og service; Eide har stabil etterspørsel, Bud sesongbasert	Moderat	Sesongvariasjon og sårbarhet mot handelslekkasje

5.3 Utviklingstrekk

- Demografi: Vekst i sørlige deler (Elnesvågen–Malmefjorden–Jendem), stor befolkningsvekst i Malmefjorden.
- Handelstrender: Netthandel øker; fysisk handel består særlig innen PKV og spesialiserte fagsegmenter.
- Mobilitet og klima: Høy bilandel; behov for bedre gang- og sykkelforbindelser; handel utenfor sentre øker transportbehov.

5.4 Behov for areal til detaljhandel for Jendem og Malmefjorden

Tabellen under viser beregnet behov for handelsareal (butikkplass) basert på befolkningsutvikling og metode beskrevet i kapittel 2.3, samt datagrunnlag i vedlegg (tabell 10.2).

Beregning av fremtidig økning av areal:

	Befolkningsvekst (2020-2026)	Total detaljvarehandel	Dagligvarer	PKV
Malmefjorden	160 personer	480 m ²	-	106,7 m ²
Jendem	35 personer	105 m ²	49,6 m ²	-

Beregning av dagens behov:

	Folketall pr 2026	Dagligvarer, areal	PKV, areal
Malmefjorden, folketall hele Hustadvika kommune	13.500 personer	-	9.000 m ²
Jendem	1.290 personer	1.827,5 m ²	-

Beregningene viser at befolkningsveksten isolert sett gir et begrenset behov for nytt handelsareal i både Malmefjorden og Jendem. For Malmefjorden tilsvarer veksten et beregnet behov på om lag 480 m² detaljhandel, hvorav rundt 106,7 m² er knyttet til plasskrevende varer (PKV). I Jendem gir befolkningsveksten et beregnet behov på om lag 105 m² detaljhandel, hvorav omtrent halvparten gjelder dagligvarer.

Samtidig gir beregning av dagens befolkningsgrunnlag et mer relevant uttrykk for faktisk behov. For Malmefjorden, som har en funksjon som handelsområde for plasskrevende varer for hele kommunen, jf. endrede forutsetninger beskrevet i kapittel 2.4, gir dette et beregnet behov på om lag 9 000 m² til PKV.

Dette reflekterer etterspørselen fra hele kommunens befolkning, og ikke bare lokal vekst. For Jendem gir dagens befolkning et beregnet behov på om lag 1 800 m² dagligvarehandel, noe som underbygger behovet for etablering av et lokalt handelstilbud.

For Malmefjorden gir dette et faglig grunnlag for videre utvikling av plasskrevende varer, særlig knyttet til eksisterende handelsklynge på Holamyra. Det er viktig å merke seg at det beregnede arealbehovet på 9 000 m² gjelder selve handelsarealet (bruksareal). I praksis vil et forretningsområde kreve betydelig større areal til blant annet veger, parkering, varelevering, interne logistikkarealer, areal som går bort til tomteopparbeidelse og grøntstruktur. Avsatt areal til forretningsformål i kommuneplanens arealdel må derfor være vesentlig større enn selve handelsarealet for å sikre en funksjonell og arealeffektiv utvikling.

For Jendem viser beregningene at det er grunnlag for etablering av et mindre nærsenter med dagligvare og enkel nærservice. Selv om veksten isolert sett er lav, tilsier dagens befolkningsgrunnlag og manglende tilbud at et lokalt handelstilbud er nødvendig. Et slikt tilbud bør dimensjoneres for å dekke lokale behov, og ikke utvikles til et større handelsområde med regional funksjon.

Samlet sett viser beregningene at behovet for nye handelsarealer på kommunenivå er begrenset, og at eventuell vekst i hovedsak bør skje gjennom tilpasning og videreutvikling av eksisterende struktur.

5.5 Konklusjon – behov for nye handelsarealer

Samlet viser analysen at det er begrenset behov for nye handelsarealer i Hustadvika kommune. Vurderingene bygger på oppdatert kommunestruktur og handelsomland, jf. kapittel 2.4. Befolkningsveksten gir kun et moderat tilleggsbehov, som i stor grad kan håndteres innenfor eksisterende senterstruktur.

Samtidig peker analysen på to tydelige unntak. I Malmefjorden er det et reelt grunnlag for videre utvikling av plasskrevende varer, basert på eksisterende klynge og et handelsomland som omfatter hele kommunen. I Jendem er det behov for etablering av dagligvare og nærservice for å dekke et lokalt behov i et voksende boligområde.

Utover dette bør ny handelsutvikling primært skje innenfor etablerte sentre, og særlig bidra til å styrke Elnesvågen som kommunesenter. Dette gir en mer konsentrert og bærekraftig utvikling, og reduserer risiko for fragmentering av handelsstrukturen og økt transportbehov.

6. Virkninger av foreslåtte arealendringer

6.1 Prinsipp for vurdering

Vurderingene tar utgangspunkt i de identifiserte behovene i kapittel 5, særlig knyttet til utvikling av plasskrevende varer i Malmefjorden og behovet for lokal nærservice i Jendem.

6.2 Vurderinger per område

Område	Foreslått arealbruk	Positiv effekt	Potensiell ulempe	Faglig vurdering
Malmefjorden – FOR9 (Holamyra)	Plasskrevende varer, lager og verksted, med et begrenset innslag av detaljhandel (dagligvarer og utvalgsvarer) som samlet ikke overstiger 3 000 m ² BRA og er underordnet hovedformålet.	Styrker eksisterende PKV-klynge; tilrettelegger for møbler, byggevare, bil og landbruksutstyr; arbeidsplasser; reduserer handelslekkasje	Økt tungtrafikk; fortetting i boligområder; behov for transport- og sikkerhetsvurderinger	Forsterker Malmefjorden som område for PKV; videreutvikling skjer innenfor eksisterende regulerte områder; svekker ikke Elnesvågen som kommunesenter; handelstypen begrenses slik at kommunesenterets rolle ivaretas
Jendem – SF1	Nærsenter med dagligvare og lokal nærservice, med samlet handelsareal i størrelsesorden 1 000–1 500 m ² BRA, tilpasset lokalt behov.	Dekker lokalt behov for dagligvarer og service; kortere reiseavstand; styrker boligområde	Økt lokal trafikk; behov for parkering og lokal tilgjengelighet	Styrker lokal nærservice uten å konkurrere med Elnesvågen; funksjonen holdes begrenset og tilpasset et lite kundegrunnlag
Elnesvågen	Ingen nye handelsområder foreslås. Utvikling skal skje innenfor eksisterende sentre og arealformål.	Konsoliderer kommunesenterets rolle; hovedtyngdepunkt for detaljhandel og sentrumskrevende virksomhet	–	Opprettholder Elnesvågen som kommunesenter; sikrer levende tettsted og robust handelstilbud for hele kommunen

6.2. Sammensatt virkning på senterstruktur

- Arealendringer gir styrket og differensiert struktur: kommunesenter, områdesenter og nærsenter.
- Reduserer risiko for fragmentering av handelsstrukturen.
- Bidrar til redusert transportbehov og bedre lokal tjenestdekning i vekstområder.

7. Anbefalinger til kommuneplanens arealdel

7.1 Strategiske anbefalinger

På bakgrunn av handelsanalysen i kapittel 5, som viser begrenset samlet vekst og et konsentrert vekstpotensial i Malmefjorden og Jendem, anbefales en tydelig videreføring og styrking av dagens senterstruktur. Handel og service bør i hovedsak lokaliseres i etablerte sentre for å sikre effektiv arealbruk, redusert transportbehov og levende tettsteder.

Følgende strategiske grep anbefales:

1. Styrke Elnesvågen som kommunesenter:
Elnesvågen bør fortsatt være hovedtyngdepunkt for detaljhandel, faghandel og tjenesteyting. Ny etablering av sentrumskrevennde handel bør primært skje her.
2. Differensiert utvikling av øvrige sentre:
Områdesentre og nærsentre bør utvikles i tråd med sin funksjon i senterhierarkiet, med fokus på lokal handel og service.
3. Tilrettelegging for vekst i Malmefjorden:
Videre utvikling av plasskrevende varer bør konsentreres til etablerte områder (Holamyra), og ikke spres til nye lokasjoner. Utviklingen i Malmefjorden er avgrenset til plasskrevende varer og vil derfor ikke konkurrere med sentrumskrevennde handel i Elnesvågen.
4. Etablering av nærsenterfunksjoner i Jendem:
Det bør legges til rette for dagligvare og nærservice for å dekke et lokalt behov i et voksende boligområde.
5. Unngå fragmentering av handelsstrukturen:
Nye handelsarealer utenfor definerte sentre bør begrenses for å unngå svekkelse av eksisterende sentre og økt bilavhengighet.

7.2 Bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Malmefjorden og Jendem

Det foreslås bestemmelser til kommuneplanens arealdel som legger til rette for en tydelig og forutsigbar styring av handelsutviklingen i tråd med kommunens senterstruktur og funnene i handelsanalysen. Handel skal i hovedsak lokaliseres til etablerte sentre, med Elnesvågen som hovedtyngdepunkt for detaljhandel og sentrumskrevennde virksomhet. Øvrige sentre skal dekke lokale behov og ikke utvikles til konkurrerende handelsområder.

For Malmefjorden legges det til rette for videre utvikling av plasskrevende varer i området Holamyra (FOR9), i tråd med eksisterende handelsstruktur og dokumentert behov. Samtidig begrenses etablering av detaljhandel som dagligvarer og utvalgsvarer, for å unngå svekkelse av kommunesenterets funksjon. På Jendem åpnes det for etablering av et mindre nærsenter med dagligvare og nærservice, tilpasset et dokumentert lokalt behov i et voksende boligområde.

Bestemmelsene konkretiserer dermed en differensiert utvikling, der Malmefjorden videreutvikles som område for plasskrevende varer, mens Jendem gis en tydelig lokal funksjon.

For å følge opp de strategiske anbefalingene foreslås følgende føringer og bestemmelser i kommuneplanens arealdel:

§ 5.3 Sentrumsformål – Jendem (SF1)

- Området Jendem (SF1) skal tilrettelegges for lokal handel og nærservice rettet mot nærområdet.
- Det tillates etablering av dagligvarehandel og mindre tjenesteyting, herunder for eksempel frisør, kafé og lignende funksjoner. Videre kan det tillates boligbebyggelse i kombinasjon med nevnte etableringer.
- Samlet bruksareal (BRA) for handel innenfor området skal ikke overstige 1800 m².
- Det tillates ikke etablering av utvalgsvarerhandel eller annen sentrumsnivå virksomhet som kan svekke Elnesvågen som kommunesenter.
- Nye tiltak skal dokumentere virkninger for trafikk, tilgjengelighet og nærmiljø, og skal utformes slik at de ikke reduserer kvaliteten i tilgrensende boligområder.
- Ved etablering skal det legges til rette for god tilgjengelighet for gående og syklende.

§ 5.4 – Forretning Malmefjorden (FOR9)

Forretning – særskilte bestemmelser for FOR9 (Malmefjorden):

- Området FOR9 er avsatt til handel med plasskrevende varer, samt tilhørende lager og/eller verksted.
- Med plasskrevende varer menes virksomheter som har behov for store arealer og god tilgjengelighet for transport, eksempelvis salg av biler, landbruksmaskiner, byggevarer, trelast, møbler og hagesenter.
- Det tillates ikke etablering av detaljhandel med dagligvarer eller utvalgsvarer som hovedformål.
- Nyetablering av virksomheter for handel med plasskrevende varer skal ha et minimum størrelse på 800 m² BRA per virksomhet.
- Nye etableringer skal ikke bidra til å svekke Elnesvågens rolle som kommunesenter. Det skal dokumenteres at tiltaket ikke medfører vesentlig negativ virkning for senterstrukturen.
- Tiltak som kan medføre økt tungtrafikk eller vesentlige virkninger for miljø og omgivelser skal dokumenteres gjennom konsekvensutredning, med særlig vekt på transport, trafiksikkerhet og forholdet til nærliggende boligområder.

I tillegg er det formulert en bestemmelse om felles planlegging i Malmefjorden:

- For område FOR9, BA296 og BA297 stilles det krav om felles reguleringsplan, jf. hensynssone H810_1 og § 10.5.

Følgende vurderinger ligger til grunn for arealavgrensning og bruk av hensynssoner i Malmefjorden og Jendem:

For Malmefjorden (FOR9) er det lagt inn hensynssone H810 med krav om felles planlegging. Dette skal sikre en helhetlig og koordinert utvikling av området på reguleringsplannivå, særlig med tanke på sammenhengende arealdisponering, intern logistikk, adkomstløsninger og forholdet til omkringliggende arealer.

For Jendem (SF1) er arealformålet sentrumsformål valgt. Dette vurderes som hensiktsmessig, ettersom Jendem i dag ikke har et definert sentrumsområde. Sentrumsformålet åpner for en fleksibel utvikling med etablering av forretning, tjenesteyting, bolig, kontor og bevertning, i tråd med ønsket utvikling av Jendem som et lokalt nærsenter.

Det er vurdert om det skulle stilles krav om felles planlegging gjennom hensynssone H810 også for Jendem. Dette er ikke ansett som hensiktsmessig, da området er relativt avgrenset og består av én grunneier, noe som gir gode forutsetninger for en helhetlig utvikling uten et slikt krav.

Det er videre vurdert om arealet avsatt til SF1 bør reduseres.

Arealavgrensningen opprettholdes, blant annet fordi store deler av området er berørt av faresone for ras og skred. Dette medfører at det reelle utbyggbare arealet er vesentlig mindre enn det totale arealet, og tilsier at avsatt areal bør opprettholdes for å sikre tilstrekkelig handlingsrom i videre planlegging.

8. Sammendrag og konklusjon

Handelsanalysen viser at Hustadvika kommune samlet sett har et begrenset behov for nye handelsarealer fram mot 2037. Vurderingene bygger på oppdatert kommunestruktur og handelsomland, jf. kapittel 2.4. Befolkningsutviklingen gir kun et moderat vekstgrunnlag, og ny handel vil i hovedsak innebære omfordeling innen eksisterende struktur. For å sikre en bærekraftig utvikling anbefales det derfor å videreføre og styrke dagens senterstruktur, med Elnesvågen som tydelig kommunesenter og hovedtyngdepunkt for sentrumskrevede handel. Samtidig bør handel og service i størst mulig grad konsentreres til etablerte sentre for å redusere transportbehov, styrke lokale møteplasser og unngå fragmentering av handelsstrukturen.

Analysen peker likevel på to viktige utviklingsretninger. I Malmefjorden er det et tydelig grunnlag for videre utvikling av plasskrevende varer, basert på eksisterende handelsklynge og et omland som omfatter hele kommunen. På Jendem er det behov for å etablere et mindre nærsenter med dagligvare og nærservice for å dekke et lokalt behov i et voksende boligområde. Disse tiltakene kan gjennomføres uten å svekke kommunesenteret, forutsatt tydelige rammer i arealplanen. Samlet legger dette til rette for en mer differensiert, robust og funksjonell senterstruktur i kommunen.

9. Kilder

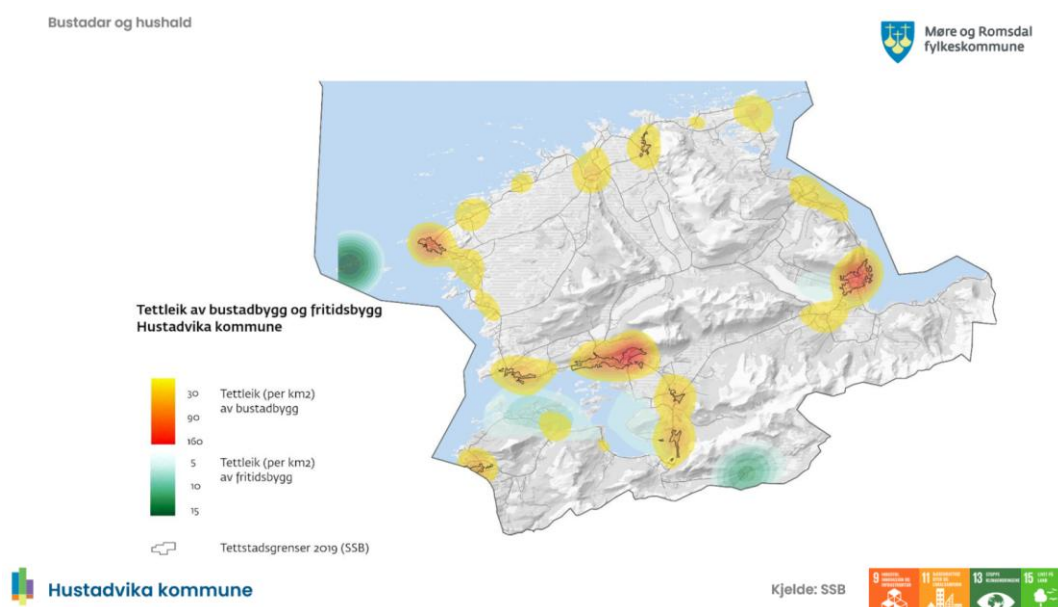
- [Regional handelsanalyse](#) for Møre og Romsdal (2021)
- [Fylkesstrategi](#) for attraktive byar og tettstader 2023–2026
- [Kunnskapsgrunnlag](#) Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader
- [Kommuneplanens samfunnsdel](#) for Hustadvika kommune 2020-2032
- Møre og Romsdal fylkeskommune sin [Kommunestatistikk 2025](#) for Hustadvika kommune
- Statistisk Sentralbyrå sin [Kommunefakta Hustadvika – SSB](#)
- [Veileder for utarbeiding av handelsanalyse](#) for kommuneplan, reguleringsplan og tiltak

10. Vedlegg

10.1 Kommunestatistikk Hustadvika kommune 2025



Figur 1: Kartet viser befolkningsutviklingen i Hustadvika kommune sine 39 grunnkretser, fra 2020 til 2025, illustrert med rød og grønn farge for hver grunnkrets ettersom det er vekst eller nedgang i folketallet. Se tabell i kapittel 10.2 for befolkningsutviklingen fra 2020 til 2026.



Figur 2: Kartet viser befolkningstettheten av boliger (rødlig) og fritidsboliger (grønlig) i Hustadvika kommune, der lys farge viser lav tetthet og mørk farge viser høy tetthet. Svart strek rundt tettstedet viser tettstedsgrensen, basert på SSB sin definisjon: «En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter».

10.2 Tabell

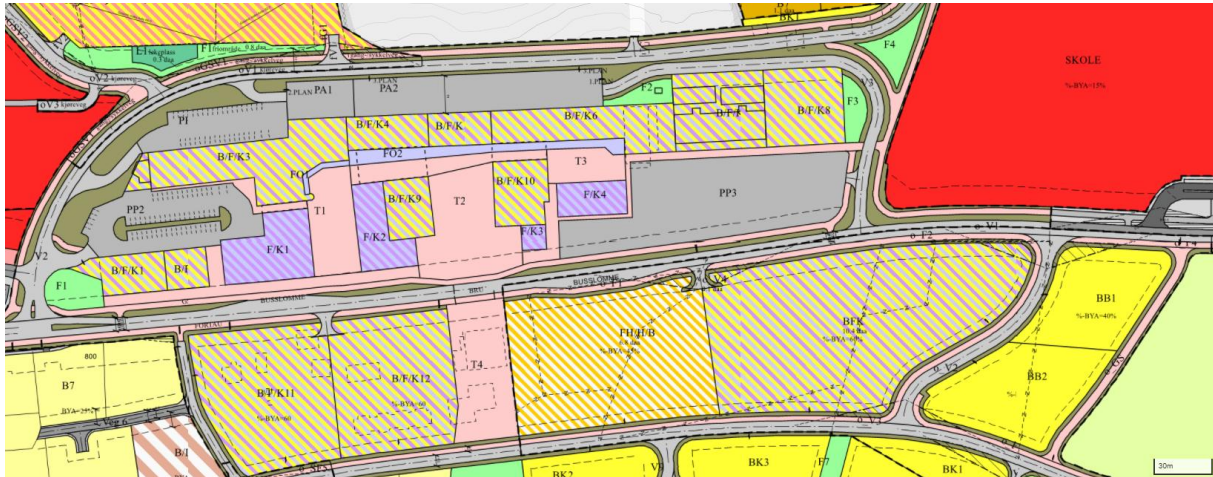
Befolkningsendring fra 2020 til 2026, i grunnkretser og samlet (i blått felt) for de ulike tettstedene med handelsomland:

Krets	2020	2026	Endring	I prosent
Stavik	285	269	-16	-5,6
Løset	856	825	-31	-3,6
Tornes	1141	1094	-47	-4,1
Hoem	150	156	6	4,0
Helset	616	648	32	5,1
Valle	321	316	-5	-1,5
Sande	168	170	2	1,1
Jendem	1255	1290	35	2,7
Eidem	784	799	15	1,9
Haukås	1589	1553	-36	-2,2
Myrbostad	501	632	131	26,1
Elnesvågen	2874	2984	110	3,8
Sylte	563	578	15	2,6
Kolberg	296	431	135	45,6
Malme	683	708	25	3,6
Malmefjorden	979	1139	160	16,3
Skotheim	168	161	-7	-4,1
Farstad	442	443	1	0,2
Vassenden	210	205	-5	-2,3
Nerland	208	190	-18	-8,6
Hustad	262	251	-11	-4,2
Skarset	120	120	0	0,0
Male	101	107	6	5,9
Vevang	264	239	-25	-9,4
Farstad	1775	1716	-59	-3,3
Vikan	153	143	-10	-6,5
Sunde	87	75	-12	-13,7
Bergset	145	153	8	5,5
Bud	832	817	-15	-1,8
Gule	120	107	-13	-10,8
Vestad	171	180	9	5,2
Bud	1508	1475	-33	-2,1
Strand	159	158	-1	-0,6
Øyen	151	161	10	6,6
Nås	373	363	-10	-2,6
Wågsbø - Skjelvikområdet	30	42	12	40,0
Dyrhaug - Krakeli	144	181	37	25,6
Indre Eide	732	736	4	0,5
Ytre Eide	617	659	42	6,8
Silset - Silnesområdet	141	128	-13	-9,2
Visnes - Jørgenvågområdet	165	165	0	0,0
Lyngstad - Ørjavik - Rismandal	256	262	6	2,3
Gautvik - Mekvik - Brandshaug	100	103	3	3,0
Bolli	154	150	-4	-2,6
Gaustad - Årsbog	150	140	-10	-6,6
Eide	3172	3248	76	2,4

10.3 Kartutsnitt over tettstedene

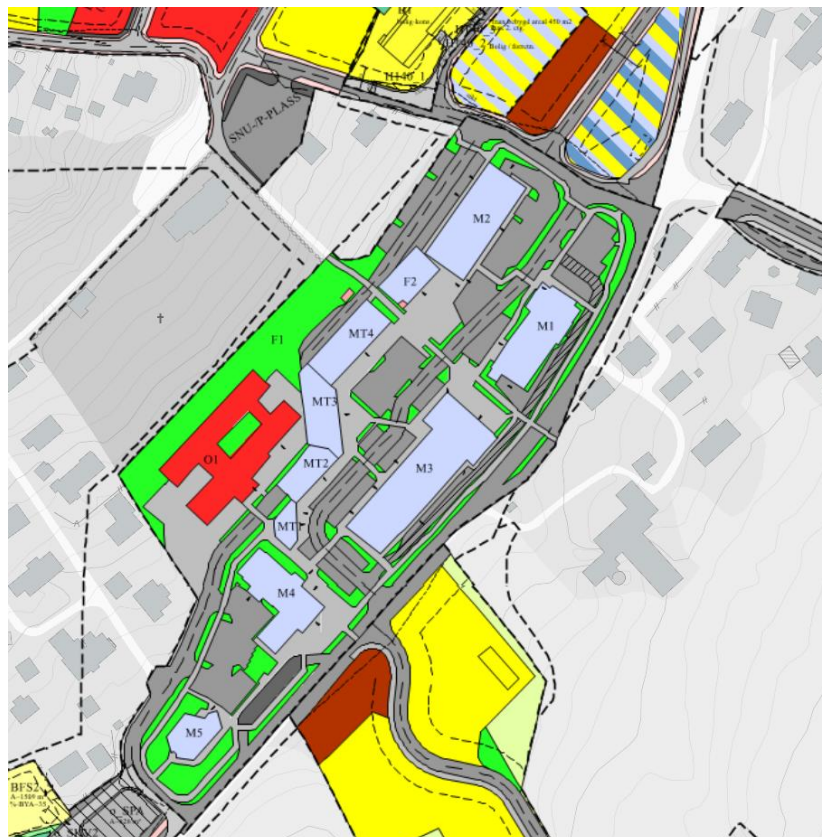
Elnesvågen

Det er flere reguleringsplaner for Elnesvågen sentrum. Den opprinnelige områdeplanen for Elnesvågen sentrum er vedtatt i 2013. Det er regulert til kombinertformål forretning/kontor og kombinertformål bolig/forretning/kontor. Kartutsnitt fra reguleringsplanene:



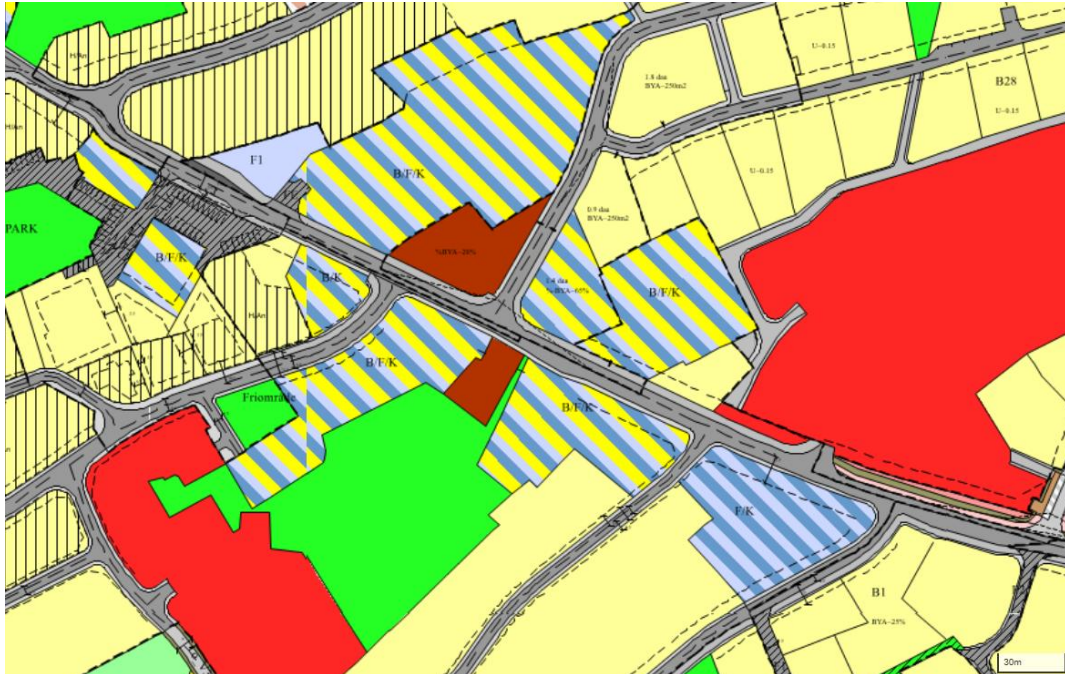
Eide

Det er flere reguleringsplaner for Eide sentrum. Den opprinnelige planen Eide sentrum er vedtatt i 1998. Det er regulert til forretningsformål, kombinertformål bolig/forretning og kombinertformål bolig/forretning/kontor. Kartutsnitt fra reguleringsplanene:



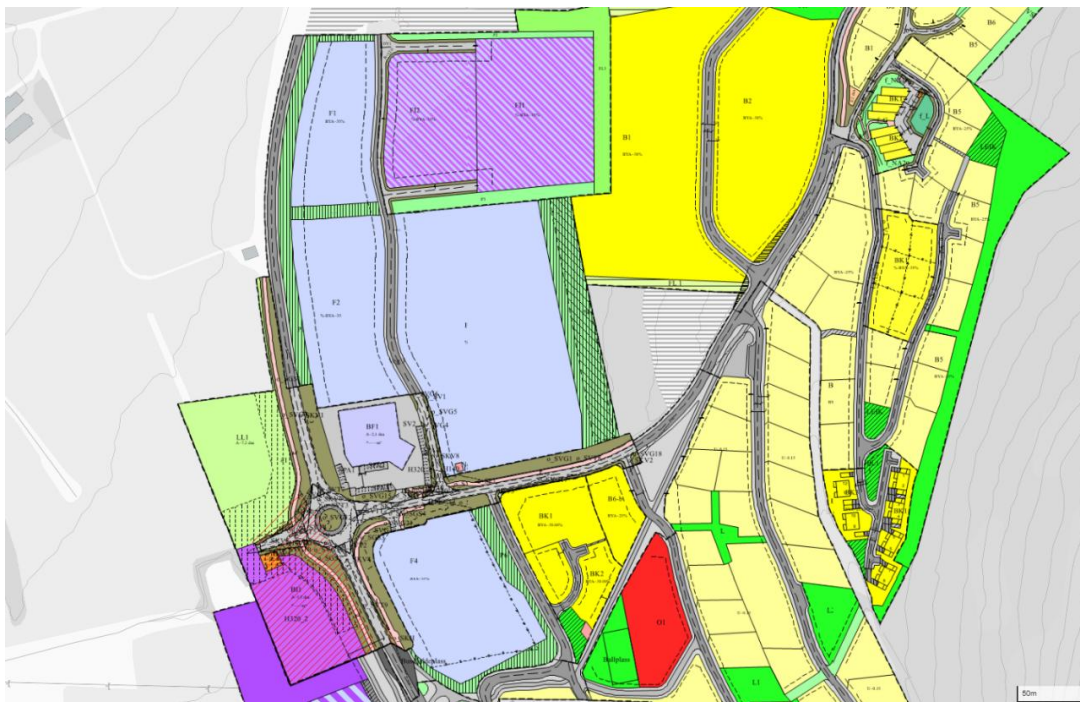
Bud

Det er flere reguleringsplaner sentralt i Bud. Den opprinnelige planen for Bud sentrum er vedtatt i 1995. Det er regulert inn forretningsområde, kombinertformål bolig/forretning/kontor og kombinertformål forretning/kontor. Kartutsnitt fra reguleringsplanene:



Malmefjorden

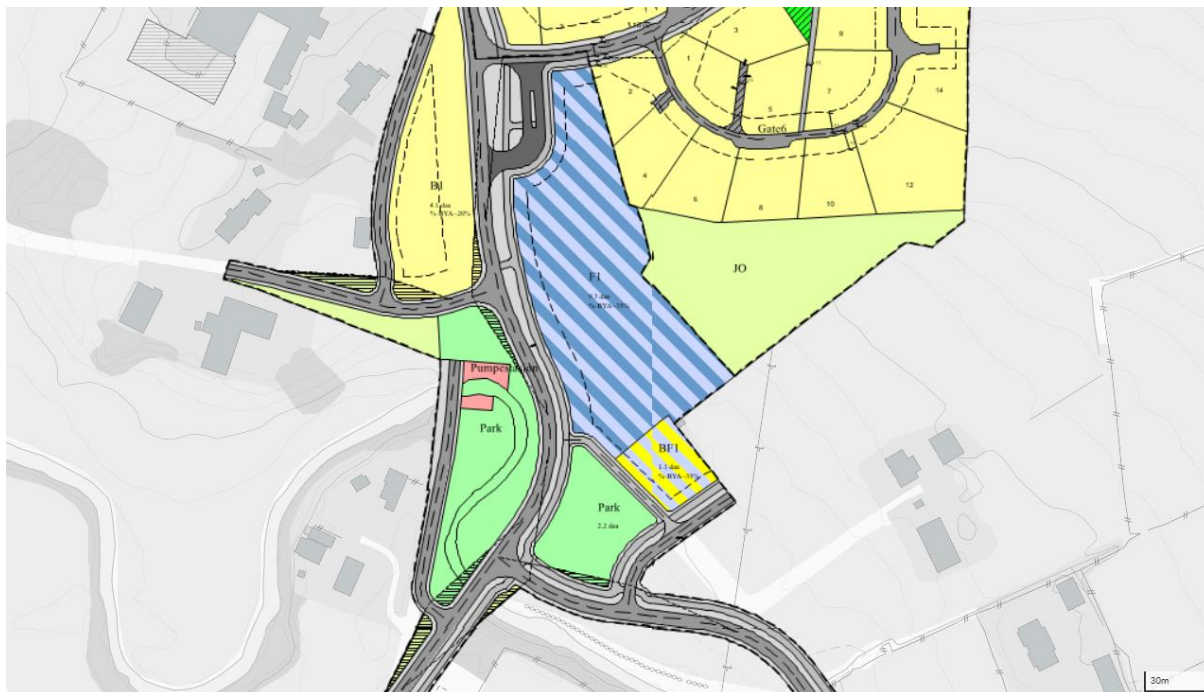
Det er flere reguleringsplaner i Malmefjorden. Reguleringsplan «Holamyra næringspark» er vedtatt i 2006, med hovedformål forretning. I 2011 ble en del i nord regulert på nytt, med kombinertformål forretning/industri. Kartutsnitt fra reguleringsplanene:



Farstad

«Reguleringsplan Farstad – Brynhallen, gang- og sykkelveg med omlegging av kryss», vedtatt i 2007. Her er det regulert inn kombinertformål forretning/kontor og bolig/forretning.

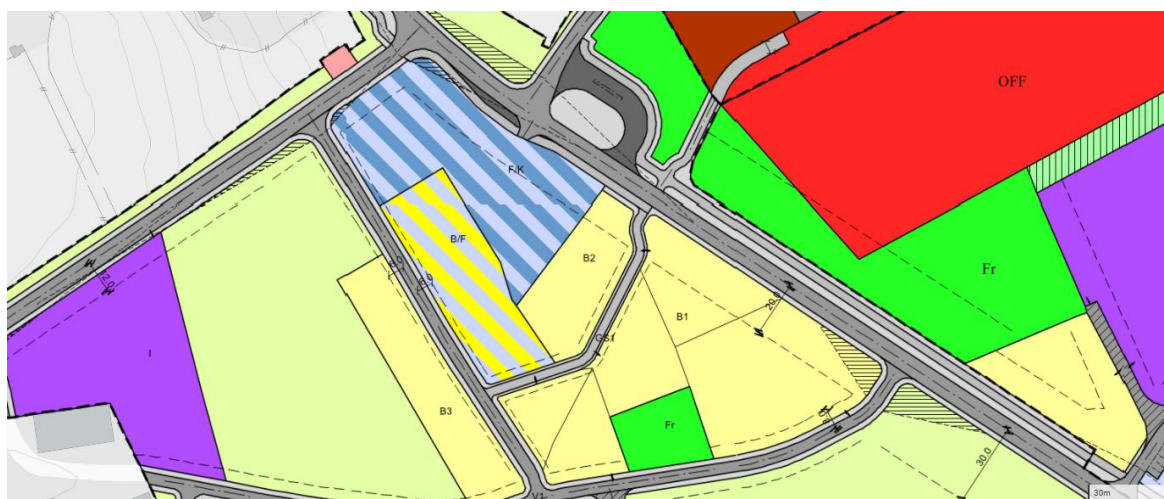
Kartutsnitt fra reguleringsplanen:



Tornes

«Reguleringsplan Tornes – Kjørsvika, gang- og sykkelveg», vedtatt i 2012. Her er det regulert inn kombinertformål forretning/kontor og bolig/forretning.

Kartutsnitt fra reguleringsplanen:



«Detaljregulering for Kvammen handelsområde», vedtatt i 2013. Her er det regulert inn forretning og kombinertformål bolig/forretning.

Det er flere reguleringsplaner sentralt på Jendem.

The map displays a complex of land parcels with various zoning and ownership details. Key features include:

- Red Area:** Labeled "OFF Aldersbuck" in the upper left.
- Yellow Areas:** Labeled B1, B2, B3, B4, BK1, and BK2, mostly in the center and right.
- Green Areas:** Labeled "o_Grenn" in several locations, including the top right and bottom right.
- Purple Area:** A large plot in the lower right.
- Striped Area:** A blue and yellow striped area labeled "BHK" on the left.
- Infrastructure:** A road network runs through the center, and a parking lot is visible in the upper right.
- Scale:** A 30m scale bar is located in the bottom right corner.

«**Jendem næringsplan**» vedtatt i 2009. Her er et stort område satt av til industri, mellom Jendem skole i nordøst og idrettsområdet i sørvest.

Kartutsnitt fra reguleringsplanen:



«**Jendem – Bakketeigen boligfelt**» vedtatt i 2016. Her er deler av det tidligere industriområdet regulert til boligbebyggelse.

Kartutsnitt fra reguleringsplanen:



«**Jendem forretningsområde**» vedtatt i 2006. Her er det regulert inn kombinertformål bolig/forretning/kontor.

Ny reguleringsplanprosess for del av området, der detaljreguleringen var på høring i 2020. Kartutsnitt fra gjeldende reguleringsplan:



I gjeldende **Kommuneplanens arealdel** (2015-2025) ble det gjort grep for å legge til rette for bolig og forretning sentralt på Jendem, og ta bort områdene for industri og næring nær skole og boligområde, og utvide området for idrettsanlegg.

Kartutsnitt fra KPA (2015-2025):

