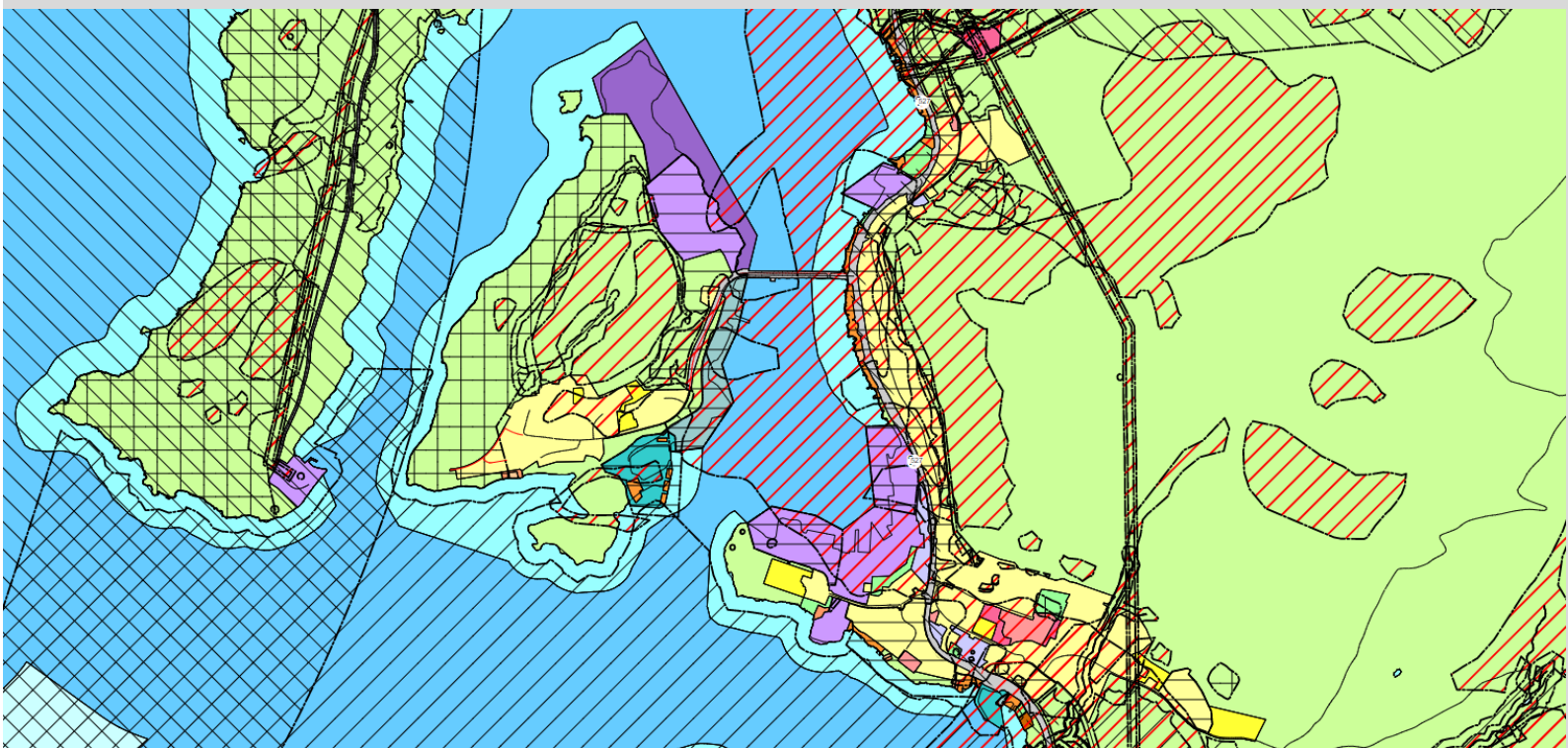




REGION ÅLESUND



PAKT - Vedlegg arealoversikt

Plan for areal, klima og transport i Ålesundsregionen

21. mars 2022

Innhald

1	Samandrag.....	3
2	Innleiing.....	3
3	Bustad.....	4
3.1	Bustadar i regionen i dag.....	4
3.2	Nybygde bustadar	6
3.2.1	Bustadtypar	6
3.2.2	Fordeling av nybygde bustadar mellom kommunane.....	7
3.3	Fortettingsstrategi i gamle Ålesund kommune.....	8
3.1	Hushaldningar i regionen og forventa bustadbehov.....	10
3.2	Arealreserve bustad	12
3.2.1	Metode	12
3.2.2	Arealreserve	13
3.2.3	Arealreserve sett i forhold til utbygging i perioden 2014-2019	13
3.3	Bustadbehov i regionen.....	15
3.3.1	Metode	15
3.3.2	Folketalsutvikling.....	15
3.3.3	Personar per privat hushaldning	15
3.3.4	Arealbehov for ulike bustadtypar.....	15
3.3.5	Fordeling av bustadtypar.....	16
3.3.6	Bustadbehov for regionen samla	16
3.4	Arealbehov til bustad	17
3.4.1	Arealbehov til bustad i regionen	17
3.4.2	Arealbehov til bustad i kommunane	18
3.4.3	Konklusjon - arealbehov til bustad.....	21
4	Næring.....	22
4.1	Dagens situasjon – næringsareal og arbeidsplassområde	22
4.1.1	Sula	22
4.1.2	Giske	23
4.1.3	Ålesund.....	23
4.2	Arealreserve næring.....	25
4.2.1	Metode	25
4.2.2	Større næringsområde med ledig kapasitet.....	25

1 Samandrag

Det samla talet på bustadar i regionen i 2020 er 40.055, fordelt på 32.473 i Ålesund, 4.044 i Sula og 3.538 i Giske. Einebustadar utgjer over halvparten av bustadmassen. Tal for ferdigstilte bustadar dei siste åra viser at andelen einebustadar går ned. Nye einebustadar utgjer i snitt om lag 30% av samla ny bebyggelse i perioden 2014-2019. Gamle Ålesund kommune dominerar statistikken over ferdigstilte bustader i regionen, med om lag halvparten av bustadane kvart år.

Utviklinga i hushaldningane i regionen følgjer same tendens som på nasjonalt nivå; det blir stadig fleire små hushaldningar, og stadig fleire vil bestå av eldre over 80 år. Behovet for leilegheiter vil auke, særleg dei som er godt tilrettelagte for å møte alderdomen.

Om ein tar utgangspunkt i middels folketalsvekst fram til 2040 (hovudalternativet SSB), er det venta at vi til saman i regionen blir om lag 8000 fleire innbyggjarar rekna frå 2020. Behovet for nye bustadar fram til 2040 er anslått til om lag 4.000. Arealreserven for bustadareal i kommuneplanane er langt større enn behovet fram til 2040.

Rapporten gir ei oversikt over eksisterande næringsliv og arbeidsplassar på land i regionen, og arealreserven for næringsareal i kommuneplanane. I tillegg til næringsområda i kommuneplanane kjem sentrumsområda og kombinerte arealformål, som også rommar svært mykje næringsverksemd. Dei er ikkje kartlagt her.

Bysentrum, sjukehuset og Moa/Breivika skil seg ut som områda med størst konsentrasjon av arbeidsplassar i regionen i dag.

Større samanhengande næringsareal som er ledig for nye etableringar er fordelt i heile regionen, med stor variasjon knytt til mellom anna utbyggingskostnader og planstatus. Område som kan vere aktuelle for nyetableringar gjennom fortetting i etablerte næringsområde kjem i tillegg. Ulike verksemdar har ulike lokaliseringkriterie, og det vil variere kva type næring dei ulike areala er eigna for.

2 Innleiing

Kommunane Ålesund, Sula og Giske samarbeider med Møre og Romsdal fylkeskommune og Statens vegvesen om utarbeiding av ein plan for areal, klima og transport i Ålesundsregionen. Planen skal definere mål og strategiar for den framtidige utviklinga i regionen, vurdere kvar veksten bør komme og korleis transportsystemet best skal kunne binde ulike område saman.

Ein viktig del av kunnskapsgrunnlaget er knytt til noverande og planlagt utbyggingsareal for bustadar og næring. Dette vedlegget til planen tar føre seg dette temaet.

Vedlegget viser samansetninga av bustadtypar i regionen i dag, utbygginga dei siste åra og arealreserver av bustadareal i kommuneplanane. For næringsareal er det gitt ei oversikt større næringsområde med ledig kapasitet i kommuneplanane.

Vedlegget er meint å kunne gi eit grunnlag for å vurdere bustadareal og næringsareal i den enkelte kommune i samband med revisjon av kommuneplanane.

3 Bustad

3.1 Bustadar i regionen i dag

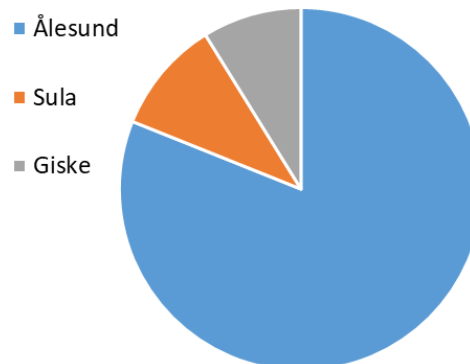
Samla tal på bustadar i regionen i 2020 er oppgitt til 40.055, fordelt på 32.473 i Ålesund, 4.044 i Sula og 3.538 i Giske.

Statistikken for 2019, før kommunesamanslåinga, viser ei meir detaljert fordeling i regionen. Då var det samla talet på bustadar 39.528, og fordelt som vist i tabellen på side 5.

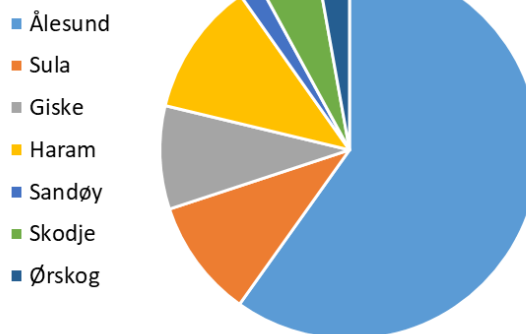
Fordelt på bustadtypar ser vi at einebustadar utgjer over halvparten av eksisterande bustadar i regionen. Deretter kjem småhusbebyggelse. I statistikken er dette delt inn i tomannsbustadar som ein del, og kjedehus, rekkehus og andre småhus som ein del. Den siste delen omfattar også firemannsbustadar, som er ein relativt vanleg bustadtype i vår region. Slår ein saman tomannsbustadar og annan småhusbebyggelse utgjer desse bygga om lag ein firedel av dagens bygningsmasse.

Bustadar i blokk utgjer ein vesentleg andel i gamle Ålesund kommune; om lag ein firedel, men er mindre utbredt i dei andre kommunane. Samla i regionen utgjer bustadar i blokk drøye 16% av eksisterande bygningsmasse. Om ein reknar med bufellesskap blir andelen 19%.

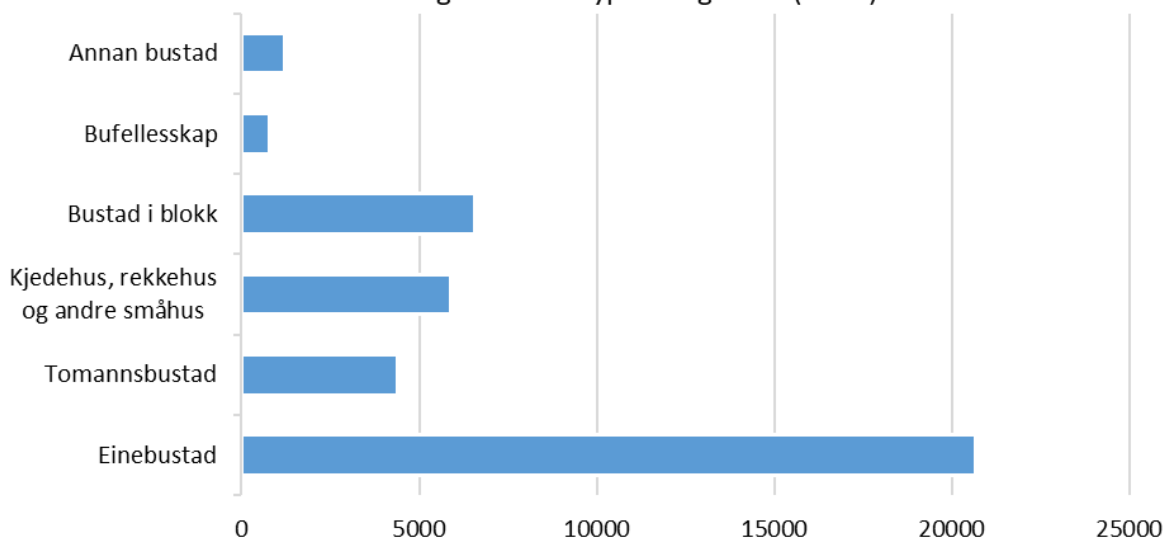
Fordeling av eksisterande bustadar i kommunane (2020)



Fordeling av eksisterande bustadar i kommunane (2019)



Fordeling av bustadtypar i regionen (2019)



Eksisterande bustadbebyggelse fordelt på bustadtypar pr 2019 (Kjelde: SSB)									
	Ålesund	Skodje	Ørskog	Haram	Sandøy	Sula	Giske	Sum	%
Einestad	9580	1402	767	3400	609	2474	2440	20672	52,3
Tomannsbustad	2473	250	143	297	29	775	441	4408	11,1
Kjedehus, rekkehus og andre småhus	4090	272	120	503	54	390	451	5880	14,9
Bustad i blokk	5962	84	47	194	8	177	87	6559	16,6
Bufellesskap	667	9	2	43	10	21	49	801	2,0
Annan bustad ¹⁾	886	10	34	93	15	154	16	1208	3,1
Bustad totalt	23658	2027	1113	4530	725	3991	3484	39528	100

¹ Andre bustadar omfattar bustadar i bygg med anna hovudbruk enn bustad (næringsbygg), samt bustadbrakker o.l. Sjukeheimar og bu- og behandlingssenter inngår ikkje i bustadstatistikken.

3.2 Nybygde bustadar

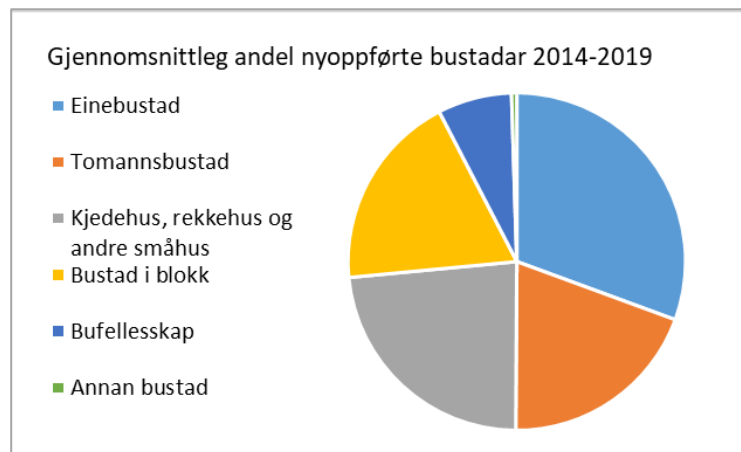
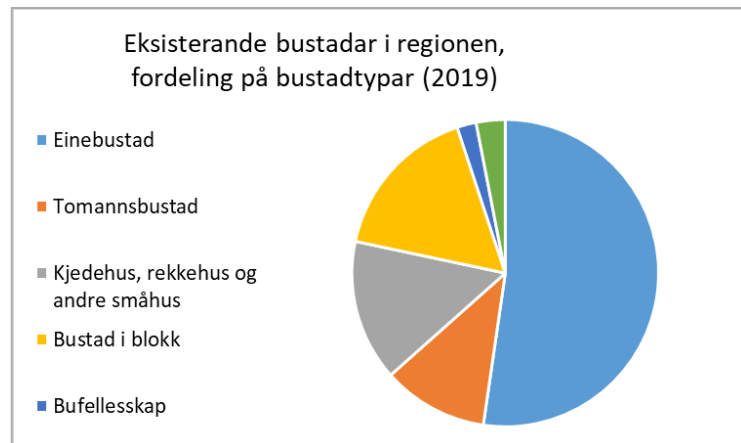
3.2.1 Bustadtypar

I perioden 2014-2019 har regionen i snitt fått 468 nye bustadar kvart år.

Det har i denne perioden blitt bygd langt færre nye einebustadar, samanlikna med andelen i eksisterande bygningsmasse. Nye einebustadar utgjør i snitt om lag 30% av nybygde bustadar. Ser ein alle bustadar under eitt utgjør einebustadane 52% av total bustadmasse i 2019.

I same periode har det blitt bygd fleire småhus enn tidlegare. Samla tal for nye tomannsbustadar og andre småhus er i snitt på 43%. I eksisterande bustadmasse utgjør slike småhus 26%

Også andre tettare buformer som blokkbebyggelse og bufellesskap er aukande, og nybygg av denne typen utgjør i snitt til saman på 26%.



Ferdigstilte bustadar i regionen fordelt på type (Kjelde: SSB)							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gjennomsnittleg prosentandel
Einebustad	128	167	145	173	139	101	30,6%
Tomannsbustad	59	81	100	103	103	98	19,5%
Kjedehus, rekkehus og andre småhus	131	156	79	117	106	65	23,4%
Bustad i blokk	121	16	71	77	95	147	18,9%
Bufellesskap	151 ²	-	5	-	8	35	7,1%
Annan bustad	8	4	-	1	-	-	0,5%

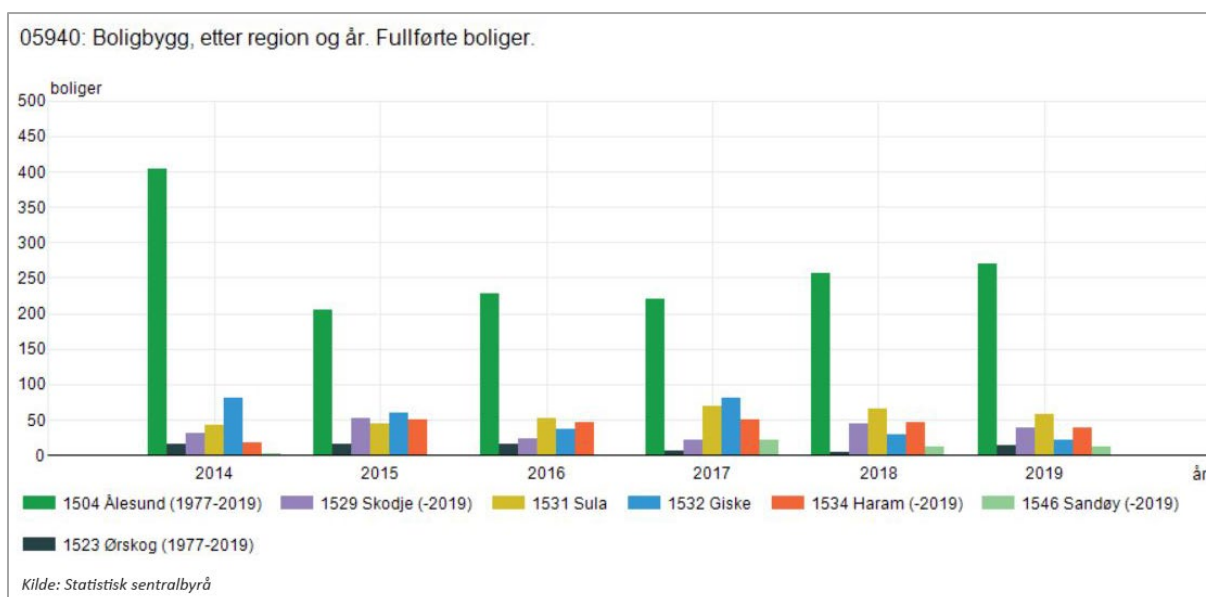
² Studentblokk ved campus Ålesund

3.2.2 Fordeling av nybygde bustadar mellom kommunane

Fordelinga av nybygde bustadar 2014-2019 er svært ulik mellom kommunane. Over halvparten av dei nye bustadane – i snitt 264 - har blitt bygd i gamle Ålesund. Deretter kjem Sula, Giske, Haram og Skodje med i snitt 55 (Sula) – 35 (Skodje) nye bustadar kvart år. Færrest bustadar har det blitt bygd i Ørskog (12 bustadar) og Sandøy (8 bustadar).

Statistikken for gamle Ålesund kommune viser elles eit hopp i 2014, då 150 studentbustadar blei ferdigstilt i Sørnesvågen ved Campus Ålesund.

Ser vi på andelen nybygde bustadar i kvar kommune, og samanliknar den med andelen eksisterande bustadar, ser vi at den til dels er svært ulik. I Sula, Giske og aller mest i Skodje har det i perioden blitt oppført relativt sett fleire nybygde bustadar, samanlikna med andelen kommunen har av eksisterande bustadar. I dei andre kommunane er det ein relativ nedgang, der Haram er den kommunen som har lavast relative andel av nybygde bustadar.



Ferdigstilte bustadar i regionen etter kommune (Kjelde: SSB)

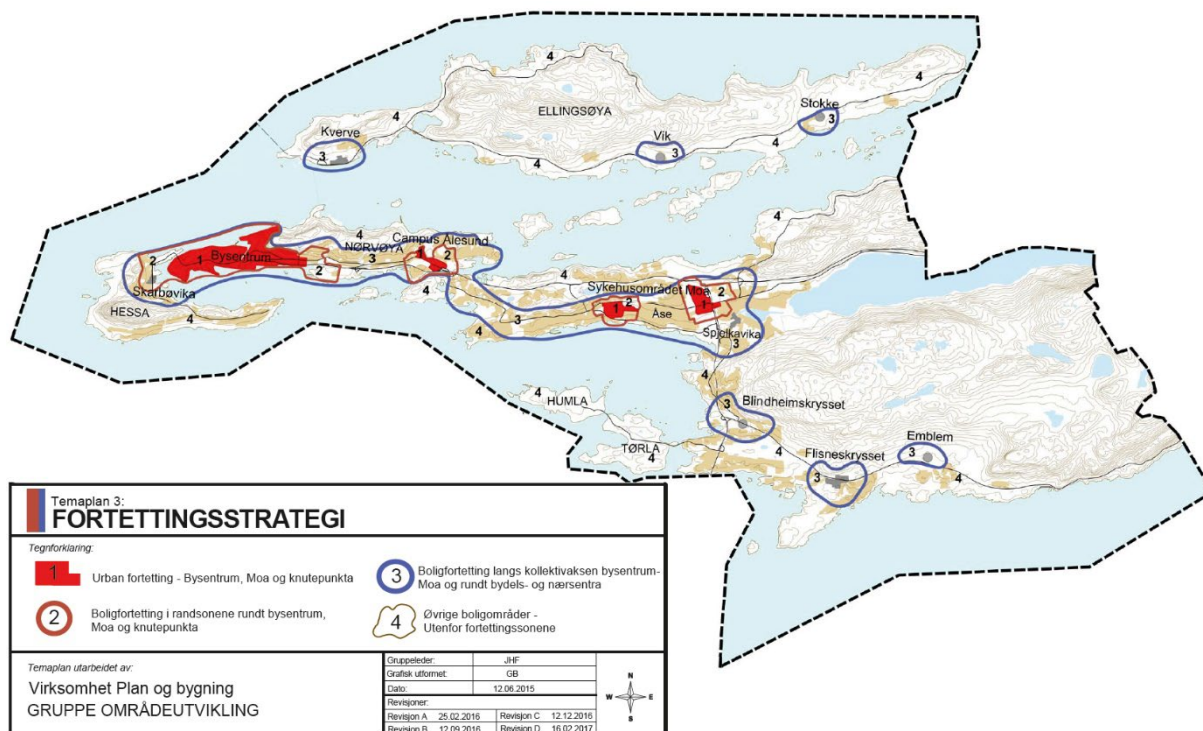
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ålesund	404	205	228	221	257	270
Skodje	31	53	24	22	44	38
Ørskog	16	15	15	6	5	13
Haram	18	50	46	50	46	38
Sandøy	2	0	0	22	11	12
Sula	42	45	53	70	66	58
Giske	81	60	37	80	30	21
Sum	594	428	403	471	459	450

Andelen nybygde og eksisterande bustadar etter kommune (Kjelde: SSB)		
Kommune	Andel nybygde bustadar 2014-19	Andel eksisterande bustadar 2019
Ålesund	56,5 %	59,9 %
Skodje	7,6 %	5,1 %
Ørskog	2,5 %	2,8 %
Haram	8,8 %	11,5 %
Sandøy	1,7 %	1,8 %
Sula	11,9 %	10,1 %
Giske	11,0 %	8,8 %
	100 %	100 %

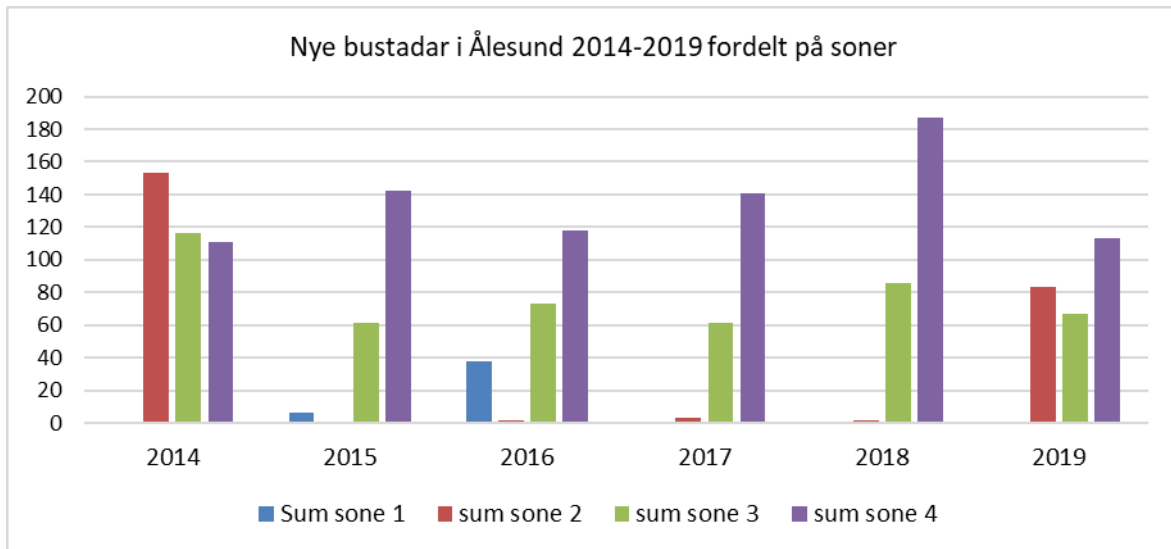
3.3 Fortettingsstrategi i gamle Ålesund kommune

Gamle Ålesund kommune har i sin kommuneplan frå 2017 vedtatt ein fortettingsstrategi, der det er ei målsetting å få samla mest mogleg av utbygginga i senter og knutepunkt. Strategien legg til grunn samfunnsdelens mål: *”Utbygging skal skje i stor grad ved fortetting og endring av allerede bebygde områder. Fortettingen bør skje i områder som er tilgjengelige uten bruk av privat bil.”*

Bustad- og utbyggingsområda i kommuneplanen er inndelt i 4 soner. Sone 1 angir urban fortetting i bysentrum, Moa, ved sjukehuset og Campus Ålesund, og sone 2 er randsoner rundt sone 1. Sone 3 er bostadområde rundt kollektivaksen Moa – bysentrum, samt rundt bydelssenter og nærsenter. Sone 4 er øvrige område. Kommuneplanen opnar for høgast utnytting i sone 1, og lågast i sone 4, der det primært skal vere småhusbebyggelse.



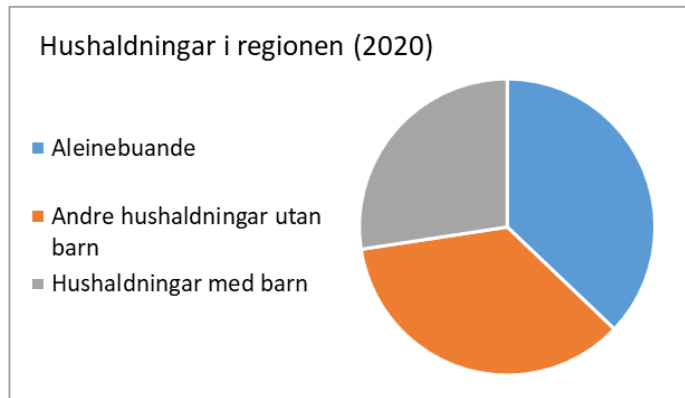
Statistikk over fordelinga av nye bustadar mellom dei ulike sonene viser at det har blitt etablert mange nye bustadar i sone 4, både før og etter 2017. Større leilegheitsbygg i sone 1 og 2 slår sterkt ut på statistikken dei åra det slike bygg er etablert.



3.1 Hushaldningar i regionen og forventa bustadbehov

Utviklinga i hushaldningane i regionen følgjer same tendens som på nasjonalt nivå; det blir stadig fleire små hushaldningar.

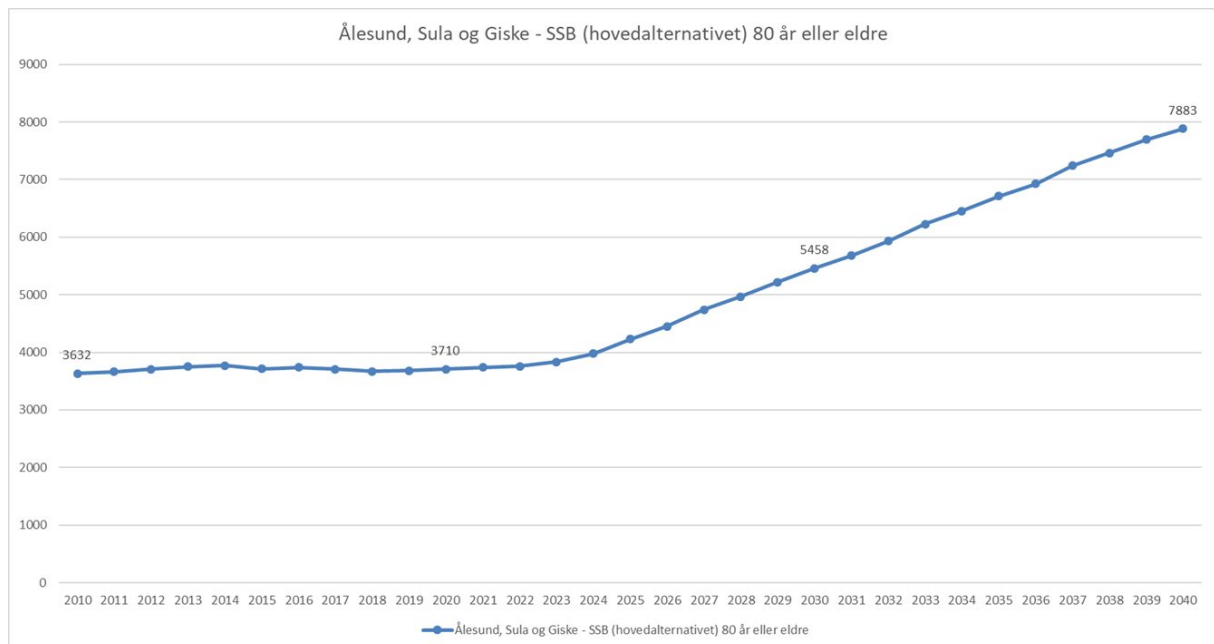
Av totalt 37027 hushaldningar i regionen i 2020 er heile 37,1% aleinebuande. Andre hushaldningar utan barn (i hovudsak par utan heimebuande barn) utgjør 35,5%. Hushaldningar med barn utgjør 27,4%.



Fordeling av hushaldningstypar i regionen.

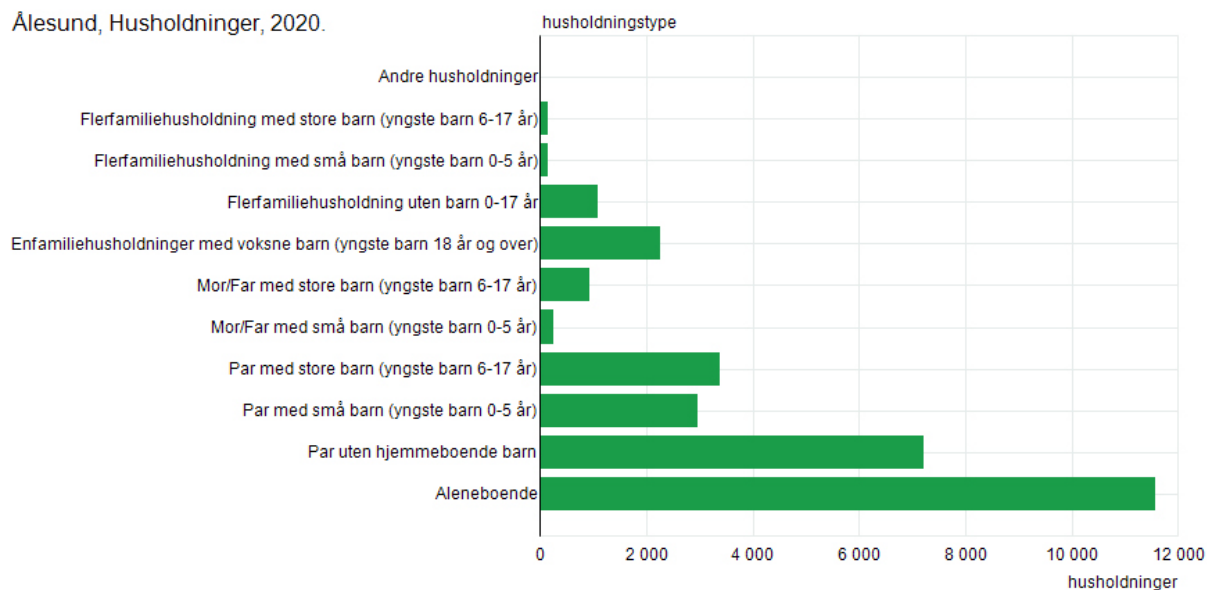
Prognosane framover tilseier at veksten av aleinebuande vil halde fram, og at stadig fleire av desse vil vere eldre personar. Særleg vil talet på eldre over 80 år auke kraftig frå 2023 og utover, på grunn av store barnekull i etterkrigsåra. Dette er ei gruppe som kan ha stort hjelpebehov, men samtidig ei gruppe der god tilrettelegging kan gjere at fleire kan klare seg på eiga hand.

Behovet for leiligheiter vil auke, særleg dei som er godt tilrettelagte for å møte alderdomen. Dette er bustadar det er enkelt å ta seg fram med rullator eller rullestol, både innandørs og utandørs. I praksis gjerne bustadar med heis, med trygg og barrierefri gangtilkomst til daglegvare og andre tenester ein treng i kvardagen. Her vil drift og vedlikehald av gangareal vere heilt sentralt, både brøyting og strøying om vinteren og reparasjon av hol og andre skader. Tilrettelegging for velferdsteknologi vil også stå sentralt. Behovet for nye einebustadar vil avta, sidan mange av den store andelen eksisterande einebustadar etter kvart vil bli ledige.

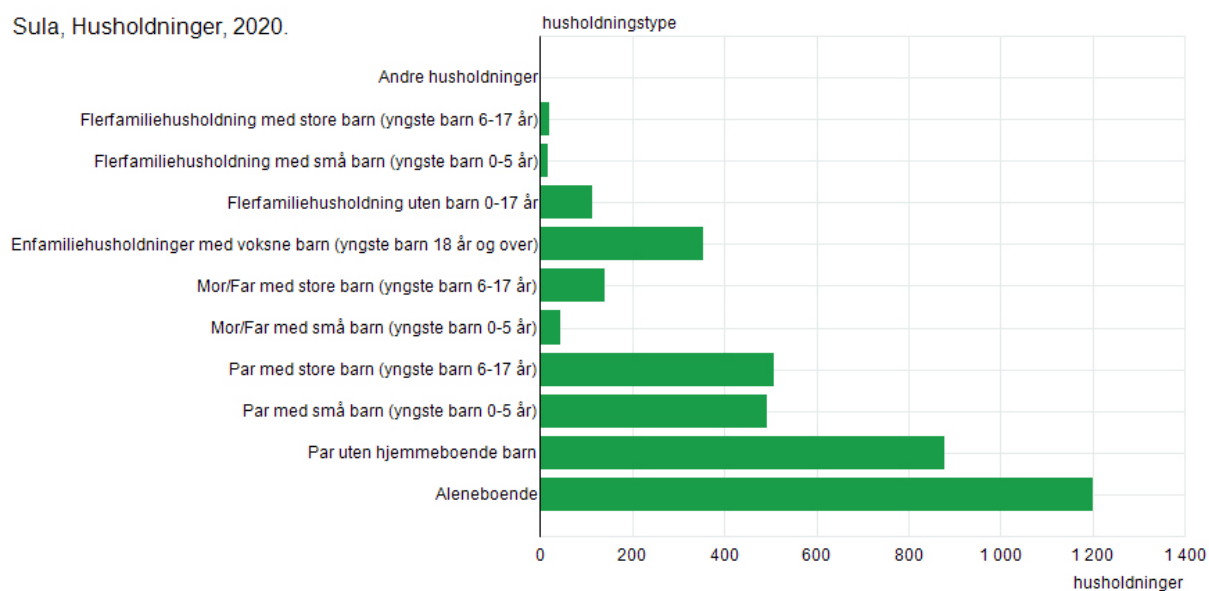


Illustrasjonen viser historiske tal og prognosar for det samla talet på eldre over 80 år i Ålesund, Sula og Giske i perioden 2010-2040. Auken frå 2023/2024 kjem av at dei store årskulla i etterkrigsgenerasjonen fyller 80 år.

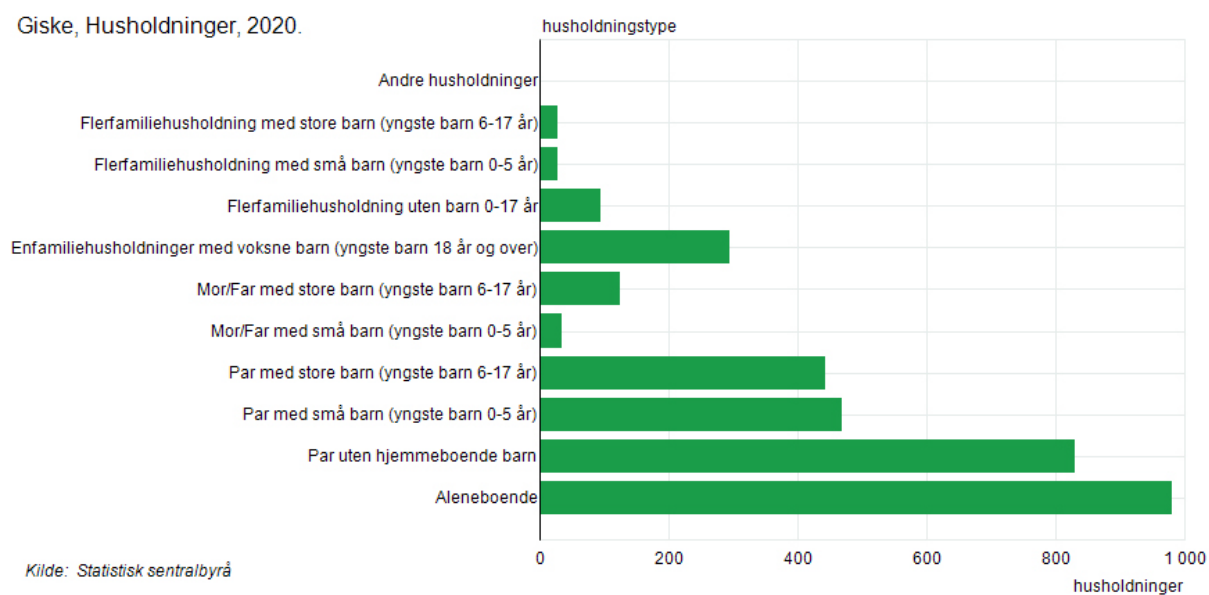
Ålesund, Husholdninger, 2020.



Sula, Husholdninger, 2020.



Giske, Husholdninger, 2020.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

3.2 Arealreserve bustad

3.2.1 Metode

For å rekne ut arealreserven for bustadareal i regionen, er omfanget av areal sett av til bustadformål i kommuneplanens arealdel kartlagt (boligbebyggelse (sosikode 1110) og boligområde (sosikode 110)). Dette er halde opp mot eit datasett for allereie utbygde område i kartdatabasen AR5. Differansen mellom desse datasetta viser bustadareal i kommuneplanane som enno ikkje er utbygd, noko som i grove trekk utgjør ein arealreserve for bustadareal.

AR5 er ein nasjonal felles kartdatabase over arealressursar. Her er datasettet for bebygd areal (kode 11), samt datasettet for samferdsel (kode 12) nytta. Det blei i 2020 gjennomført ei større periodisk oppdatering av AR5, slik at det no er meir nøyaktig enn tidlegare utgåver. Dette inneber at nyare utbygging er innlemma, men også at ein del tidlegare feilkoding er retta – mellom anna i område der grøne areal låg registrert som bebygd areal.

Følgjande godkjende arealplanar er lagt til grunn:

For gamle Ålesund kommune: Kommuneplanens arealdel 2016-2028, godkjend 09.03.2017

For gamle Skodje kommune: Kommuneplanens arealdel 2019-2029, godkjend 14.03.2019

For gamle Ørskog kommune: Kommuneplanens arealdel 2006-2017, godkjend 01.06.2006

For gamle Haram kommune: Kommuneplanens arealdel 2019-2031, godkjend 18.06.2020

For gamle Sandøy kommune: Kommuneplanens arealdel 2013-2025, godkjend 25.06.2015

For Sula kommune: Kommuneplanens arealdel 2015-2025, godkjend 30.04.2015

For Giske kommune: Kommuneplanens arealdel 2018-2030, godkjend 30.05.2018.

Etter kommunesamanslåinga til nye Ålesund kommune (2019) har dei aktuelle arealplanane fått endra namn til kommunedelplanar.

Denne forenkla analysemetoden gir eit grovt bilde av ledig bustadareal i regionen. Metoden fangar ikkje opp potensialet for bustadar i område med blanda arealbruk, som sentrumsformål. Potensialet som ligg i fortetting i allereie utbygde område blir heller ikkje fanga opp. Arealreserven i tabellen vil dermed vere lågare enn den reelle reserven, men gir likevel ein god peikepinn over tilgjengeleg nytt bustadareal.

Bustadareal i kommuneplanen er sett av som store samanhengande flater, der ikkje alt kan nyttast til reelt tomteareal. Ein del vil gå med til andre formål som vegareal, gangveggar og større leikeplassar, samt ulike omsyns- og vernesonar knytt til grønstruktur, biologisk mangfald og kulturminne. Erfaringsmessig kan rundt 70 % av arealet som kjem fram i ei slik analyse nyttast til reelt bustadareal. Antatt effektivt bustadareal er derfor 70% av differansen mellom datasetta omtalt over.

3.2.2 Arealreserve

Arealreserven av bustadareal i kvar kommune, kjem fram i tabellen under. Kartlegginga viser at kommunane i regionen har til dels svært store arealreserve til bustad.

	Bustadareal i kommuneplanen	Bustadareal i kommuneplanen som er bebygd	Arealreserve bustad (råtomt)	Antatt effektivt bustadareal (70%)
Ålesund	15650 daa	11975 daa	3675 daa	2573 daa
Skodje	3040 daa	1642 daa	1398 daa	979 daa
Ørskog	1953 daa	848 daa	1105 daa	774 daa
Haram	5646 daa	3132 daa	2514 daa	1760 daa
Sandøy	846 daa	419 daa	427 daa	299 daa
Sula	6035 daa	3545 daa	2489 daa	1742 daa
Giske	5035 daa	3126 daa	1909 daa	1336 daa
Sum Region Ålesund	38204 daa	24774 daa	13517 daa	9462 daa

Samla effektiv reserve av bustadareal i kommuneplanane i regionen er om lag 9500 dekar.

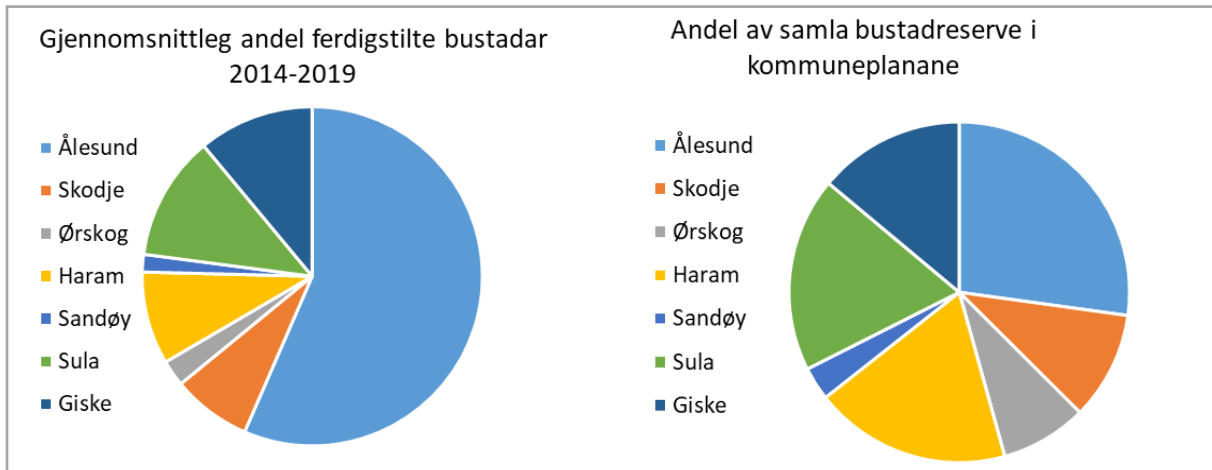
Den reelle reserven av areal til bustadar vil vere større for enn det som kjem fram her, gjennom fortetting, sentrumsformål og kombinerte formål. Dette er ikkje er kartlagt i denne rapporten, men det er grunn til å anta at potensialet for denne type bustadutbygging vil vere størst i gamle Ålesund.

Storleiken på arealreserven avviker frå berrekna arealreserve i ein tidlegare versjon av denne rapporten. I GIS-analysen som ligg til grunn for tala, låg i den tidlegare versjonen inne store feil i bebygd areal i AR5.

3.2.3 Arealreserve sett i forhold til utbygging i perioden 2014-2019

Det er til dels store forskjellar internt mellom kommunane når det gjeld arealreserve. Om vi samanliknar arealreserven med tal på ferdigstilte bustadar dei siste åra, er det eit gjennomgåande trekk at utkantkommunane har ein større andel av den samla arealreserven, enn andelen ferdigstilte bustadar. Gamle Ålesund kommune har størst andel ferdigstilte bustadar, men her er arealreserven av bustadformål relativt sett liten. I snitt blei 57% av dei nye bustadane bygde i Ålesund i perioden 2014-2019, medan arealreserven til bustad i kommuneplanane berre er på 27% av totalen i regionen.

Kommune	Gjennomsnittleg tal på ferdigstilte bustadar 2014-2019	Gjennomsnittleg prosentandel ferdigstilte bustadar 2014-2019	Andel samla reserve bustadareal i kommuneplanane
Ålesund	264,2	56,5 %	27,2%
Skodje	35,3	7,6 %	10,3%
Ørskog	11,7	2,5 %	8,2%
Haram	41,3	8,8 %	18,7%
Sandøy	7,8	1,7%	3,2%
Sula	55,7	11,9%	18,5%
Giske	51,5	11,0 %	13,9%



Illustrasjonen viser til venstre andelen den enkelte kommune hadde av ferdigstilte bustadar i perioden 2014-2019, og til høgre andelen den enkelte kommune har av det samla arealet til nye bustadar i kommuneplanane.

3.3 Bustadbehov i regionen

3.3.1 Metode

Det er ei vanskeleg øving å skissere bustadbehov og tilhøyrande arealbehov for åra framover. Usikkerheitsfaktorane er mange, både knytt til folketalsutviklinga, økonomisk og teknologisk utvikling og preferansane til folk.

For å få ei grov oversikt over arealbehovet for bustadar i regionen er prognosar for folketalet halde opp mot eit gjennomsnittstal på personar pr privat hushaldning, erfaringstal på arealbehov for ulike bustadtypar og eit estimat på fordelinga av nye bustadtypar.

3.3.2 Folketalsutvikling

Prognosar for folketalsutviklinga er utarbeidd av SSB. Desse baserar seg på forventningar til fødselstal, levealder og netto innvandring. Prognosane blir utarbeidd i tre variantar basert på høg, middels og lav nasjonal vekst.

Hovudalternativet er i følgje SSB det som i størst grad kan reknast som ei folketalsprognose, og er det alternativet som er vanleg å legge til grunn ved planlegging. Samtidig er det stor usikkerheit knytt til desse tala. Både netto innvandring og fødselstal har gått kraftig ned dei siste åra, og dersom dette er ein vedvarande trend kan folketalsveksten bli lågare enn hovudalternativet tilseier. I vurderingane av arealbehovet til bustad er derfor også prognosar for låg vekst tatt med.

I 2020 blei det gjort nye folketalsframskrivingar. Her er forventningane til vekst vesentleg nedjustert samanlikna med tidlegare framskriving (2018). Alternativet for låg vekst viser faktisk ein nedgang i folketalet i regionen frå 2030 til 2040.

Dagens folketal for regionen (4. kvartal 2020) og prognosar for 2030 og 2040 er slik:

Folketal 2020	Hovudalt. 2030	Lågt alt. 2030	Hovudalt. 2040	Lågt alt. 2040
84.585	88.933	86.441	92.667	86.377

3.3.3 Personar per privat hushaldning

Det gjennomsnittlege talet på personar per privat hushaldning er i dag på landsbasis på 2,15 personar (SSB, 2020). For region Ålesund er talet noko høgare; 2,23 personar pr privat hushaldning. Utviklinga går mot fleire små hushaldningar, og sikt vil talet på personar per hushaldning gå ned. Eit snitt på 2 personar per hushaldning er derfor lagt til grunn for berekning av bustadbehov for åra framover.

3.3.4 Arealbehov for ulike bustadtypar

Erfaringstal for arealbehov i nye bustadområde er variable. Følgjande tal er nytta som representative for dei ulike bustadtypane:

Bustadtype	Erfaringstal arealbehov
Einebustadar	1,3 bustad pr dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	3 bueiningar pr dekar
Blokkbebyggelse	7 bueiningar pr dekar

3.3.5 Fordeling av bustadtypar

Ulike bustadtypar har ulikt arealbehov, og for å kunne skissere det samla arealbehovet til bustad, må ein ha ei formening om korleis dei nye bustadane vil fordele seg på ulike bustadtypar. Dersom ein deler inn bustadmassen i tre kategoriar; einebustadar, konsentrert småhusbebyggelse og blokk/bufellesskap har fordelinga i regionen for perioden 2014-2019 vore som følgjer:

- 30,6% einebustadar
- 42,9% konsentrert småhusbebyggelse
- 26% blokkbebyggelse (inkludert bufellesskap)

I tillegg kjem 0,5% annan bebyggelse, som anleggsbrakker.

Det er grunn til å vente at behovet for nye einebustadar framover går ned, og behovet for leiligheiter går opp, i samsvar med prognosane for folketalsutviklinga. Det er derfor tatt utgangspunkt i følgjande fordeling på bygningstype i regionen:

Bustadtype	Prosentandel
Einebustadar	20%
Konsentrert småhusbebyggelse	40%
Blokkbebyggelse og bufellesskap	40%
Sum	100%

3.3.6 Bustadbehov for regionen samla

Basert på kriteria over og den forventa folketalsauken i regionen, blir antatt behov for nye bustadar som vist i tabellen under.

	Hovudalt. 2030	Lågt alt. 2030	Hovudalt. 2040	Lågt alt. 2040
Prognose folketal	88.933	86.441	92.667	86.377
Vekst frå 2020	4.348	1.856	8.082	1.792
Behov for nye bustadar *)	2.174	928	4.041	896

*) Føresetnad om 2 personar per hushaldning

Differansen mellom bustadbehovet i hovudalternativet og alternativet med låg vekst blir svært stort, særleg om ein ser fram mot 2040. Usikkerheita knytt til folketalsutvikling gir dermed stort utslag i kor stort arealbehov ein vil ha behov for til bustadar i åra framover.

3.4 Arealbehov til bustad

3.4.1 Arealbehov til bustad i regionen

Hovudalternativet for folketalsvekst gir, basert på føresetnadane over, slikt arealbehov:

Antatt arealbehov til bustad i regionen fram til 2030 - hovudalternativet			
Bustadtype	Prosentandel	Tal på bustadar	Arealbehov
Einestad	20%	434	334 dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	40%	870	290 dekar
Blokkbebyggelse og bufellesskap	40%	870	124 dekar
Sum	100%	2174	748 dekar

Antatt arealbehov til bustad i regionen fram til 2040 - hovudalternativet			
Bustadtype	Prosentandel	Tal på bustadar	Arealbehov
Einestad	20%	809	622 dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	40%	1616	539 dekar
Blokkbebyggelse og bufellesskap	40%	1616	231 dekar
Sum	100%	4041	1392 dekar

Skulle vi få ei folketalsutvikling i samsvar med prognosane for **låg vekst**, vil arealbehovet vere vesentleg mindre:

Antatt arealbehov til bustad i regionen fram til 2030 – lågt vekstalternativ			
Bustadtype	Prosentandel	Tal på bustadar	Arealbehov
Einestad	20%	186	143 dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	40%	371	124 dekar
Blokkbebyggelse og bufellesskap	40%	371	53 dekar
Sum	100%	928	320 dekar

Antatt arealbehov til bustad i regionen fram til 2040 – lågt vekstalternativ			
Bustadtype	Prosentandel	Tal på bustadar	Arealbehov
Einestad	20%	180	138 dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	40%	358	119 dekar
Blokkbebyggelse og bufellesskap	40%	358	51 dekar
Sum	100%	896	308 dekar

Oppsummert:

Arealbehov til bustadar i regionen ved hovudalternativet, dvs middels folketalsvekst:

- 2030 - ca 750 dekar
- 2040 - ca 1400 dekar

Arealbehov ved låg vekst:

- 2030 – ca 320 dekar
- 2040 – ca 308 dekar

Den berekna arealreserven for bustadareal i regionen er på om lag 9400 dekar. Med middels folketalsvekst er arealreserven langt større enn behovet fram til 2040.

3.4.2 Arealbehov til bustad i kommunane

I snitt har det for perioden 2014-2019 blitt ferdigstilt 468 bustadar kvart år i regionen, fordelt på 360 i nye Ålesund, 56 i Sula og 52 i Giske. Fordelinga på bygningstypar er også ulik i dei tre kommunane. Relativt sett har det blitt bygd flest einebustadar i Giske, og færrest i Ålesund. For bustadar i blokk og bufellesskap er det omvendt; relativt sett flest i Ålesund og færrest i Giske.

Reserven av bustadareal i kommuneplanane er ulik i kommunane. For å ein indikasjon på arealreserven sett opp mot det framtidige arealbehovet i den enkelte kommune, er det i eksempla under brukt same fordelingsnøkkel som for regionen samla. [Her er hovudalternativet til SSB lagt til grunn.](#)

Nye Ålesund

Gjennomsnittleg tal på ferdigstilte bustadar i nye Ålesund utgjør 77% av totalen. Vi kan dermed anta følgjande behov for nye bustadar i Ålesund kommune:

- Fram til 2030: $0,77 \times 2174 = 1674$ bustadar
- Fram til 2040: $0,77 \times 4041 = 3112$ bustadar.

Dette gir følgjande arealbehov for kvar bygningstype:

Antatt arealbehov til bustad i nye Ålesund kommune fram til 2030			
Bustadtype	Prosentandel	Tal på bustadar	Arealbehov
Einebustadar	20%	311	239 dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	40%	623	208 dekar
Blokkbebyggelse og bufellesskap	40%	623	89 dekar
Sum	100%	1674	536 dekar

Antatt arealbehov til bustad i nye Ålesund kommune fram til 2040			
Bustadtype	Prosentandel	Tal på bustadar	Arealbehov
Einebustadar	20%	622	478 dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	40%	1245	415 dekar
Blokkbebyggelse og bufellesskap	40%	1245	178 dekar
Sum	100%	3112	1071 dekar

Til saman gir dette eit arealbehov for nye bustadar i nye Ålesund kommune på om lag 1100 dekar fram til 2040. Til fråtrekk kjem fortettingspotensialet i eksisterande byggeområde, og bustadar i areal regulert til sentrumsformål og andre blanda arealformål, noko ein må kunne anta er vesentleg i denne kommunen. Det faktiske arealbehovet for bustadareal i kommuneplanane vil dermed med stor sannsynlegheit vere mindre enn 1100 dekar.

Antatt reserve av effektivt bustadareal i kommunedelplanane i nye Ålesund er om lag 6384 dekar. Desse planane gjeld fram til rundt 2030.

Behovet for bustadareal fram til 2030 er anslått til ca 500 dekar, og fram til 2040 ca 1100 dekar.

Arealreserven for bustadareal i kommuneplanane i nye Ålesund kommune er langt større enn behovet fram til 2040.

Sula

Gjennomsnittleg tal på ferdigstilte bustadar i Sula utgjer 12% av totalen. Vi kan dermed anta følgjande behov for nye bustadar i Sula:

- Fram til 2030: $0,12 \times 2174 = 261$ bustadar
- Fram til 2040: $0,12 \times 4041 = 485$ bustadar.

Dette gir følgjande arealbehov for kvar bygningstype:

Antatt arealbehov til bustad i Giske kommune fram til 2030			
Bustadtype	Prosentandel	Tal på bustadar	Arealbehov
Einestad	20%	53	41 dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	40%	104	35 dekar
Blokkbebyggelse og bufellesskap	40%	104	15 dekar
Sum	100%	261	91 dekar

Antatt bustadbehov i Sula kommune fram til 2040			
Bustadtype	Prosentandel	Tal på bustadar	Arealbehov
Einestad	20%	97	75 dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	40%	194	65 dekar
Blokkbebyggelse og bufellesskap	40%	194	28 dekar
Sum	100%	485	168 dekar

Til saman gir dette reknestykket eit arealbehov for nye bustadar i Sula kommune på om lag 170 dekar fram til 2040. Til fråtrekk kjem fortettingspotensialet i eksisterande byggeområde, og bustadar i areal regulert til sentrumsformål og andre blanda arealformål. I områdeplan for Langevåg sentrum er det lagt opp til store område med sentrumsformål, der bustader er tillatt oppført.

Antatt reserve av effektivt bustadareal i kommuneplanen til Sula er om lag 1742 dekar. Denne kommuneplanen gjeld fram til 2025.

Behovet for bustadareal i Sula fram til 2030 er anslått til ca 90 dekar, og fram til 2040 ca 170 dekar.

Aarealreserven for bustadareal i kommuneplanen i Sula kommune er langt større enn behovet fram til 2040.

Giske

Gjennomsnittleg tal på ferdigstilte bustadar i Giske utgjer 11% av totalen. Vi kan dermed anta følgjande behov for nye bustadar i Giske:

- Fram til 2030: $0,11 \times 2174 = 239$ bustadar
- Fram til 2040: $0,11 \times 4041 = 445$ bustadar.

Dette gir følgjande arealbehov for kvar bygningstype:

Antatt arealbehov til bustad i Giske kommune fram til 2030			
Bustadtype	Prosentandel	Tal på bustadar	Arealbehov
Einebustadar	20%	47	36 dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	40%	96	32 dekar
Blokkbebyggelse og bufellesskap	40%	96	14 dekar
Sum	100%	239	82 dekar

Antatt arealbehov til bustad i Giske kommune fram til 2040			
Bustadtype	Prosentandel	Tal på bustadar	Arealbehov
Einebustadar	20%	89	68 dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	40%	178	59 dekar
Blokkbebyggelse og bufellesskap	40%	178	25 dekar
Sum	100%	445	152 dekar

Til saman gir dette reknestykket eit arealbehov for nye bustadar i Giske kommune på vel 150 dekar fram til 2040. Til fråtrekk kjem fortettingspotensialet i eksisterande byggeområde, og bustadar i areal regulert til sentrumsformål og andre blanda arealformål, som også vil vere til stades i denne kommunen. Det faktiske arealbehovet for bustadareal i kommuneplanen vil dermed med stor sannsynlegheit vere mindre enn 150 dekar.

Giske kommune er den kommunen med størst andel nye einebustadar og minst andel blokk/ bufellesskap i dag. Også i Giske må vi vente at behovet for einebustadar går ned, og leiligheiter går opp, men vi kan anta at utbygginga her samla sett kan få eit meir landleg preg. Om vi endrar fordelinga til 35% einebustadar, 45% konsentrert småhusbebyggelse og 20% blokkbebyggelse og bufellesskap, blir likevel ikkje det samla arealbehovet for bustadar større enn som følgjer:

Antatt arealbehov til bustad i Giske kommune fram til 2040 (alternativ fordeling mellom bustadtypar)			
Bustadtype	Prosentandel	Tal på bustadar	Arealbehov
Einebustadar	35%	156	120 dekar
Konsentrert småhusbebyggelse	45%	200	67 dekar
Blokkbebyggelse og bufellesskap	20%	89	13 dekar
Sum	100%	445	200 dekar

Dette er også langt lågare enn arealreserven i kommuneplanen.

Antatt reserve av effektivt bustadareal i kommuneplanen til Giske, som gjeld fram til 2030, er om lag 1336 dekar. Planen gjeld fram til 2030.

Behovet for bustadareal i Giske fram til 2030 er anslått til ca 80 dekar, og fram til 2040 ca 150 dekar. Alternativt ca 190 dekar med ei meir spreidd utbygging.

Arealreserven for bustadareal i kommuneplanen for Giske kommune er langt større enn behovet, sjølv om ein ser fram til 2040.

3.4.3 Konklusjon - arealbehov til bustad

Denne analysen er utført på eit grovt nivå, og omfattar usikkerheit med omsyn til folketalsutvikling og forventa tal på personar i kvar husstand. Den gir likevel ein klar peikepinn på arealbehovet til bustadar i regionen i åra framover.

Ein vil alltid ha behov for eit visst slingringsmonn i arealplanane, og må pårekne å sette av meir areal til bustad enn det nøyaktige behovet. Samtidig kan vente at ein del av arealbehovet til bustad blir dekt innanfor andre arealformål (hovudsakleg sentrumsformål). Blokkbebyggelse og fortettingsprosjekt i bystrukturen og kommunesenter/ kommunedelsenter blir typisk oppført innanfor andre arealformål enn bustad, og særleg blokkbebyggelse omfattar mange bustadar.

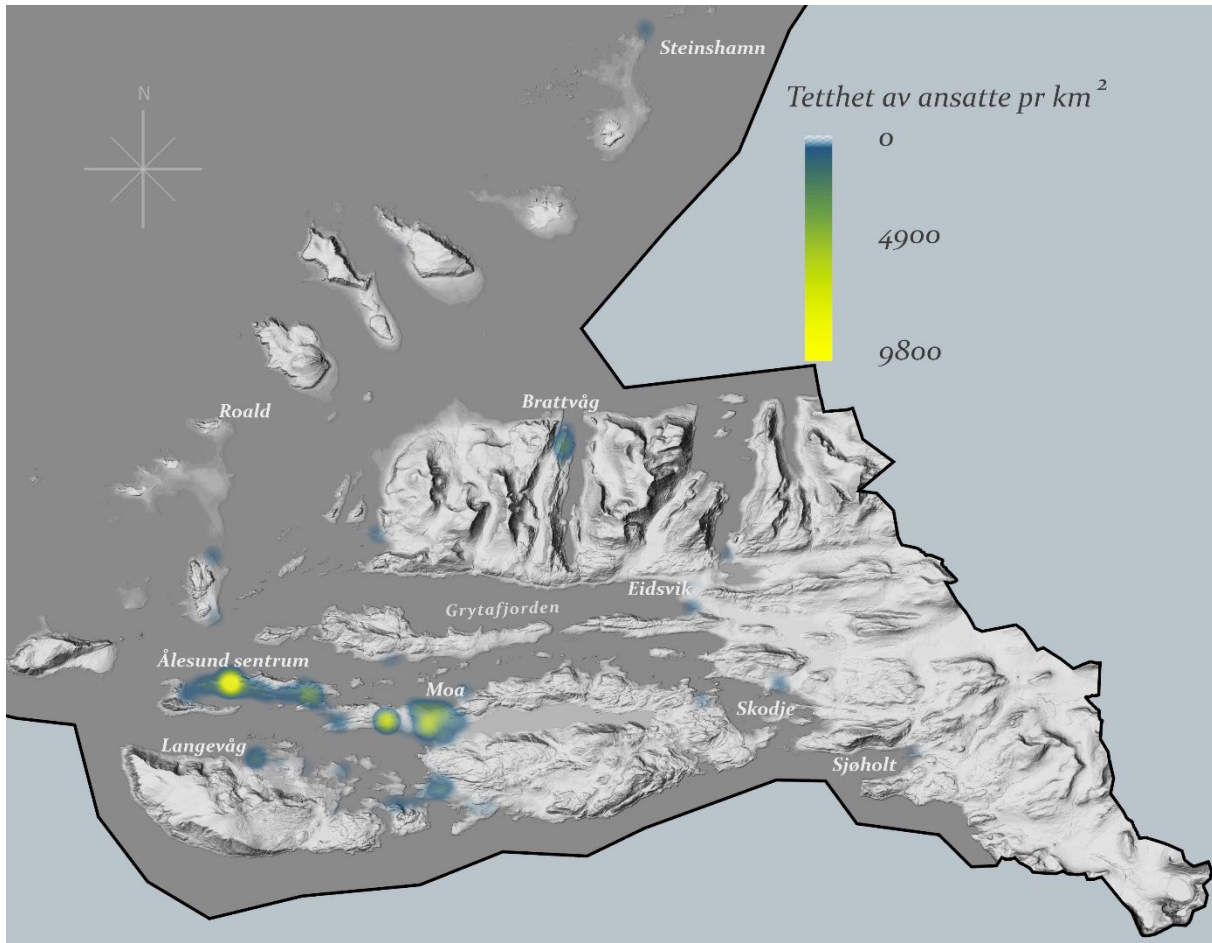
Både på regionnivå og kommunenivå er omfanget av bustadareal sett av i kommuneplanane er langt større enn det reelle behovet.

Kommuneplanens arealdel er utarbeidd for ein 10-12-års periode. Omfanget av bustadareal bør vurderast på nytt i samband med neste revisjon av kommuneplanens arealdel i kvar kommune.

4 Næring

4.1 Dagens situasjon – næringsareal og arbeidsplassområde

Oversikta baserer seg på næringsliv og arbeidsplassar på land. Landbruk er ei viktig næring i delar av regionen, men i plansamanheng inngår ikkje landbruksareal i næringsområde. Det er derfor ikkje omtalt i denne arealoversikta.



Varmekartet viser tetthet av tilsette per kvadratkilometer i regionen. Bysentrum, sykehuset og Moa/Brevika merkar seg ut med størst konsentrasjon av arbeidsplassar.

Kjelde: SSB. Illustrasjon: Møre og Romsdal fylkeskommune

4.1.1 Sula

Sula har eit stort næringsområde i Langevåg sentrum, der den gamle Devoldfabrikken er ein motor i utviklinga med arbeidsplassar knytt til handel, opplevingar og tenester. Her er også store offentlege arbeidsplassar lokalisert knytt til offentleg forvaltning og helsesektoren.

Langs kystlinja frå Veddevika til Tranvågen ligg eit belte med fleire verksemder knytt til fiskeriproduksjon, samt Fiskerstrand verft.

På indre del av øya ligg eit større industriområde på Sjuknesstranda/Veibust. Her er ulike verksemder lokalisert, mellom anna det største engroslageret for detaljhandel/daglegvarer på Nordvestlandet. Området har kapasitet for utviding. Ei utfordring er dagens trafikkfarlege kryss med E39, tett ved Vegsundbrua. Det er ei hindring for vidare utvikling av området. Sula kommune arbeider med ein reguleringsplan for ny kryssløysing.

4.1.2 Giske

Gjø sundområdet og flyplassområdet er dei to største nærings- og arbeidsplassområda i Giske.

Gjø sundområdet omfattar Valderøysida og Vigrasida av sundet. Totalt er her 6-700 sysselsette i dette området. På Valderøysida er det industribedrifter over eit strekk på om lag 2 km, som i hovudsak er fiskerirelaterte, i tillegg til handelsbedrifter på Sætra ved fylkesvegen. På Vigrasida er det også handelsverksemd nærast fylkesvegen, og meir variert næringsverksemd utover mot Gjø sundneset.

Gjø sundneset næringsområde er eit om lag 300 da stort samanhengande næringsområde som er regulert til fiskerirelatert næring og nasjonal fiskerihamn. Her er det stor kapasitet for utviding med mykje regulert nytt industriareal på land og i sjø. Næringsarealet ligg ved riksveg 658 og det er etablert djupvasskai. Det er starta mudring for nasjonal fiskerihamn.

Flyplassområdet omfattar i tillegg til nordvestlandet sin største flyplass også ein del næringsareal.

Av offentlege arbeidsplassar utanom Avinor, er mange samla i området Valderhaugstrand, der ein finn rådhus, barnehage, barneskule, ungdomsskule og omsorgssenter.

4.1.3 Ålesund

Nærings- og arbeidsplassområda i Ålesund omtalt etter kommunedel.

Hessa, Aspøy og sentrum

Bysentrum skil seg ut som det største konsentrerte nærings- og arbeidsplassområdet i regionen. Her finn vi først og fremst handel/service og ein stor andel kontor og tenesteyting.

Lenger vest, på nordsida av Aspøya, langs begge sider av Steinvågsundet og i Skarbøvika ligg eit belte av næringsverksemd, i hovudsak knytt til fiskeri og skipsvedlikehald. Delar av industriområdet er under transformasjon til meir sentrumsrelatert arealbruk (bustad, forretning).

Nørvøy, Nørvasund og Hatlane

Campus Ålesund omfattar både eit viktig næringsareal og offentlege arbeidsplassar, med mellom anna Norsk Maritimt kompetansesenter, NTNU og Fagerlia VGS lokalisert på eit kompakt område.

I denne kommunedelen finn vi på nordsida, mot Ellingsøyfjorden, også Flatholmen hamneanlegg og eit fiskerirelatert næringsområde i Gangstøvika.

Spjelkavik, Åse og Lerstad

Moa/Brevika er det andre store nærings- og arbeidsplassområdet i kommunen, i tillegg til bysentrum. I kommuneplanens arealdel er både Moa og bysentrum vedtatt som sentrumsområde, og Moa er vedtatt utvikla i ei meir tettbygd og urban retning med fleire bustadar og variert arealbruk. I dag har handel ein større andel av arbeidsplassane på Moa, men kontor og tenesteyting har hatt vekst den seinare tida.

Tilgrensande til Moa ligg Brevika, som har utvikla seg frå å vere eit reint industriområde, mellom anna for godstransport, til å bli eit meir samansett område med storvarehandel og kontorarbeidsplassar i tillegg. På Åse ligg Ålesund sjukehus, ein av regionen sine største enkeltarbeidsplassar. I Spjelkavikområdet er det mange offentlege arbeidsplassar i form av skular og omsorgstenester.

Indre Borgund

I kommunedelen Indre Borgund finn vi eit nærings- og arbeidsplassområde på Blindheim, og eit mindre område ved Flisneskrysset. Begge områda har samansett karakter med hovudtyngda på industri og handel, og noko offentlege arbeidsplassar i form av skule og omsorgstenester.

Ellingsøy

Fiskeindustri er den dominerande næringa på Ellingsøya. Langs kystlinja på sørsida ligg eit område med fiskeindustribedrifter.

Skodje

Digerneskruset er dei seinare åra utvikla seg til eit stort forretnings- og logistikkområde. Til dels har dette området fungert som «avlastningsområde» for Breivika. Det er planar for og areal til vidare utvikling av området. Skodje sentrum har dei seinare åra blitt mindre viktig som handelssenter. Arbeidsplassane her er primært innanfor tenesteyting, offentlig forvaltning, omsorgstenester og skule.

Ørskog

Ørskog sentrum har i denne delen av regionen ein konsentrasjon av arbeidsplassar innan handel, tenesteyting, offentlig forvaltning, omsorgstenester og skule.

Brattvåg, Hildre og Søyvik

Brattvåg sentrum er det største nærings- og arbeidsplassområdet i nordre del av regionen. Her er tunge industriverksemder lokalisert, i tillegg til handel/service, tenesteyting og offentlege arbeidsplassar. I Søyvika finn vi eit næringsområde hovudsakleg med aktivitet knytt til verftsindustrien.

Vatne og Tennfjord

Vatneidet/Eidsvikeidet har dei seinare åra vakse fram som eit senterområde med mange arbeidsplassar i denne delen av regionen. Her finn ein arbeidsplassar innan handel/service, tenesteyting, omsorgstenester og skule.

Nordøyane

Nordøyane Lepsøya, Haramsøya og Flemsøy/Skuløy har spreidd industri og arbeidsplassar knytt til omsorgstenester og skule. I industriområdet på Longva har Kongsberggruppen ein stor arbeidsplass i tillegg til fiskeindustrien. Også på Austnes finn ein eit industrimiljø.

Sandøy og Fjørtoft

Steinshamn er eit senterområde med I. P. Huse som ein tung industriaktør lokalisert i sentrum, og også offentlege arbeidsplassar, handel/service og tenesteyting. I denne delen av regionen har Steinshamn mange arbeidsplassar.

4.2 Arealreserve næring

4.2.1 Metode

Det er gjennomført ei enkel analyse over areal sett av til næringsformål i kommuneplanane. Arealformåla næringsvirksomhet (sosikode 1300) og industri (sosikode 133) er haldne opp mot eit datasett for allereie utbygde område i arealbrukskartet til SSB. Dette gir ein indikasjon på ledig næringsareal, vist som ein del av [kartløyisinga til PAKT](#). Det utbygde næringsarealet består både av større samanhengande flater, mindre flater innimellom eksisterande bebyggelse, og små restareal som ikkje kan bebyggast.

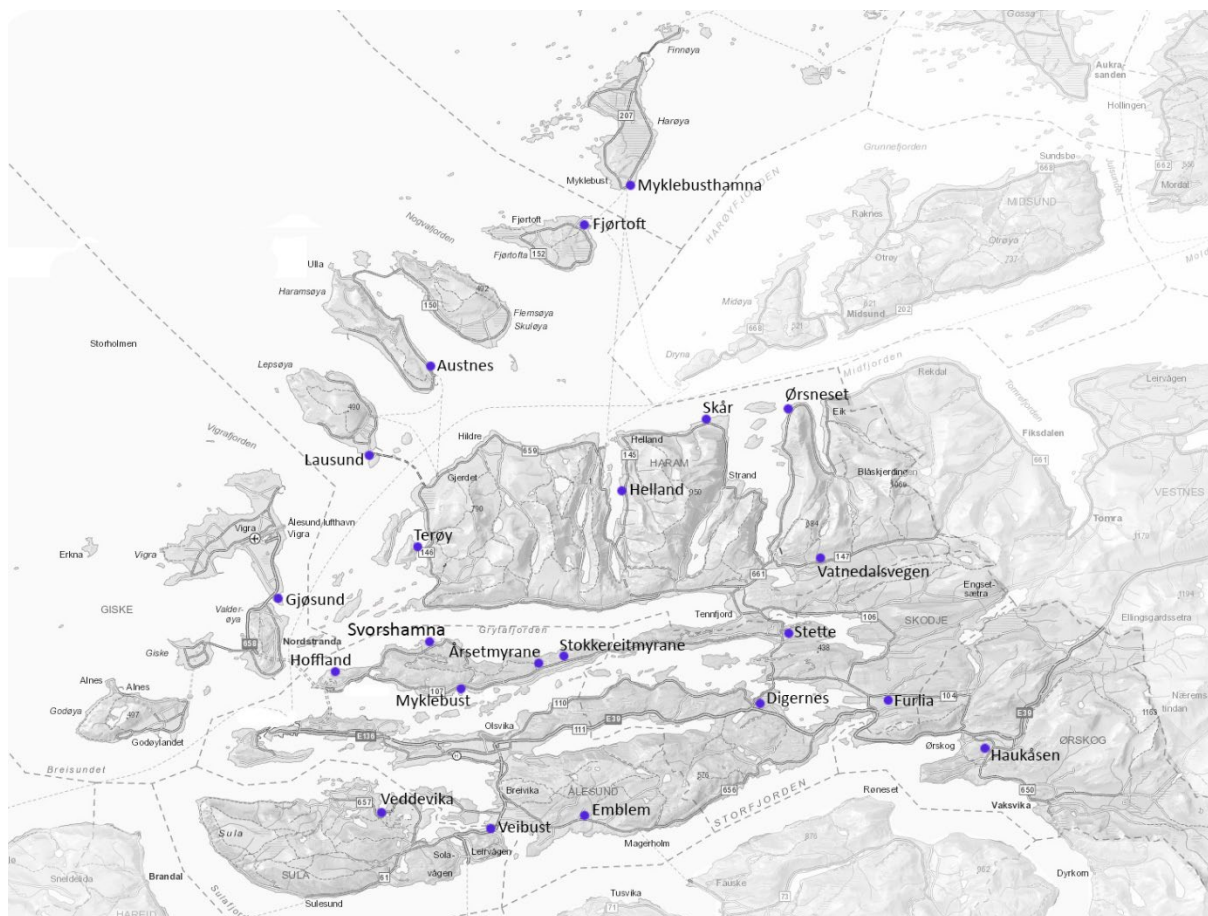
I tillegg til næringsområda i kommuneplanane kjem sentrumsområda og kombinerte arealformål, som også rommar svær mykje næringsverksemd. Dei er ikkje kartlagt her.

4.2.2 Større næringsområde med ledig kapasitet

Samla areal sett av til næringsformål i regionen er om lag 8600 dekar. Ledig areal som kjem fram etter metoden over er om lag 2000 dekar.

Utvidingsareal for etablerte verksemd er viktig, og utgjer mykje av arealreserven av næringsareal i kommuneplanane. Flater ved eksisterande bebyggelse vil i stor grad vere slikt utvidingsareal. Likevel kan det vere rom for nyetablering i område som i stor grad er bebygde.

På kartet under er lokalisering av større samanhengande næringsareal som er ledig for nye etableringar vist. Område som kan vere aktuelle for nyetableringar gjennom fortetting i etablerte næringsområde kjem i tillegg.



Større samanhengande næringsareal ledig for nyetablering.

Ulike verksemdar har ulike behov, og faktorar som kan ha betydning ved næringsetablering er til dømes nærleik til hovudvegssystem, vegtilkomst og vegstandard, sjøtilgang/hamn, nærleik til flyplass, etablert næringsstruktur/ klynger og kapasitet på straumnett. Dette er til dels kartlagt i tabellen under. Kapasitet på straumnett for det enkelte området er ikkje kartlagt.

Oversikta omfattar dei største samanhengande ledige næringsareala i kommuneplanane i Ålesundsregionen. Det vil variere kva type næring dei ulike areala er eigna for. Storleiken på ledig areal er omtrentleg, og kan også bli redusert ved utarbeiding av reguleringsplan.

Større samanhengande næringsareal ledig for nyetablering					
Område	Ca str (dekar)	Planstatus	Lokalisering ved sjø	Lokalisering ved hovudvegnett (europaveg/ riksveg)	Merknad
Gjø sund-området, Vigra	300	Regulert	Ja. Etablert djupvasskai.	Ja. Ligg ved riksveg 658.	Dels utfyllingsareal i sjø. Kapasitetsutfordringar i tunnelane.
Hoffland nord, Ellingsøya	330	Uregulert	Ja	Nei. Området er utan vegtilkomst, ca 1 km frå fv 526 Ellingsøyvegen	
Årsetmyrane, Ellingsøya	100	Uregulert	Nei	Nei. Ligg ved fv 526 Ellingsøyvegen.	
Stokkereitmyrane, Ellingsøya	50	Uregulert	Nei	Nei. Ligg ved fv 526 Ellingsøyvegen.	
Myklebust, Ellingsøya	30	Uregulert	Ja	Nei. Ligg ved fv 526 Ellingsøyvegen.	
Svorshamna, Ellingsøya	80	Regulert	Ja	Nei. Ligg ved fv 6206 Kveldsolvegen.	Rekkefølgekrav om utbetring av fylkesveg før området kan takast i bruk.
Veddevika, Sula	50	Regulert	Ja	Nei. Ligg ved fv 657 Veddevegen.	Konflikt med eventuelt nytt kryssområde Borgundfjordtunnel .
Veibustområdet, Sula	130	Uregulert	Nei (sjøtilkomst i etablert del av området)	Ja. Ligg ved E39.	Avhengig av ny kryssløysing med E39. Reguleringsplan for kryss er oppstarta.
Emblem vest	30	Uregulert	Nei	Nei. Ligg ved fv 60 Magerholmvegen	Avhengig av ny kryssløysing for fv 60 ved Emblem.
Digernes næringsområde	300	Delvis regulert	Nei	Ja. Ligg ved E39.	

Større samanhengande næringsareal ledig for nyetablering					
Område	Ca str (dekar)	Planstatus	Lokalisering ved sjø	Lokalisering ved hovudvegnett (europaveg/ riksveg)	Merknad
Stette næringsområde	60	Regulert	Nei	Nei. Ligg ved fv 661 Stettevegen.	
Furlia næringsområde, Skodje	30	Uregulert	Nei	Nei. Ligg ved fv 5940 Furlivegen.	
Haukåsen næringsområde, Sjøholt	220	Delvis regulert	Nei	Nei. Ligg ved fv650 Storfjordvegen, 1,5 km frå E39.	
Vatnedalsvegen, Vatne	60	Uregulert	Nei	Nei. Ligg ved fv 5970 Vatnedalsvegen.	
Terøya ved Søvika	160	Delvis regulert	Ja	Nei. Ligg ved fv 527 Hamnsundsvegen.	Delvis utfylling i sjø
Skår, nær utløpet av Vatnefjorden	120	Uregulert	Ja	Nei. Ligg ved Fv 5966 Skorastrandvegen	Landbasert akvakultur
Ørsneset, v utløpet av Vatnefjorden	80	Regulert	Ja	Nei. Ligg ved fv 661 Vatnefjordsvegen.	
Helland, på austsida av Samfjorden	60	Uregulert	Ja	Nei. Ligg ved fv 5966 Hellandsvegen.	
Lausund, Lepsøya	40	Regulert	Ja	Nei. Ligg ved Nordøyvegen.	Blir utfylt i sjø som ein del av utbygginga av Nordøyvegen.
Austnes, Haramsøya	20	Delvis regulert	Ja	Nei. Ligg ved Nordøyvegen.	Delvis utfylling i sjø
Fjørtoft, ved hamna	20	Regulert	Ja	Nei. Ligg ved Nordøyvegen.	
Myklebusthamna, Harøya	80	Regulert	Ja	Nei. Ligg ved Nordøyvegen.	Delvis utfylling i sjø