

Molde kommune

## ► Byutvikling

Områderegulering for Lundavang og Stuevollen

Oppdragsnr.: 52309902 Dokumentnr.: B-01 Versjon: 004 Dato: 2024-06-18



## Fagnotat Byutvikling

Områderegulering med KU for Lundavang og Stuevollen  
Oppdragsnr.: 52309902 Dokumentnr.: B-01 Versjon: 004



**Oppdragsgiver:** Molde kommune  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Siv Sundgot  
**Rådgiver:** Norconsult Norge AS, Kongens gate 21, NO-0153 Oslo  
**Oppdragsleder:** Jørgen Biørn  
**Fagansvarlig:** Maria Hatling  
**Andre nøkkelpersoner:** Berit Bjørnsen

004	2024-06-18	Til Bruk	MaHat	BeB	MaHat
003	2024-06-05	Sendt til Molde kommune for kommentar	MaHat	BeB	MaHat
002	2024-06-03	Oppdatert utkast til godkjenning	MaHat	BeB	MaHat
001	2024-05-08	Utkast til fagkontroll	MaHat	BeB	MaHat
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>5</b>
1.1	Bakgrunn og hensikt	5
1.2	Utredningstema Byutvikling	6
<b>2</b>	<b>Gjeldende planer og føringer</b>	<b>8</b>
2.1	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027	8
2.2	Kommuneplanens arealdel 2015-2025	9
2.3	Tilgjengelighetskriterier som er lagt til grunn for A-, B- og C-områder i Molde	11
2.4	Klimamål og bærekraftmål	11
<b>3</b>	<b>Vurderinger</b>	<b>12</b>
3.1	Tema som antas å være relevante for planarbeidet	12
3.1.1	<i>Er det grunnlag for å etablere dagligvare / lokalsenter på Lundevang/Stuevollen?</i>	12
3.1.2	<i>Er det ønskelig å etablere næringsvirksomhet i det omfang som er skissert gitt overordnede føringer og mål for arealutviklingen i kommunen?</i>	13
3.2	Tema som skal undersøkes i henhold til planprogrammet	14
3.2.1	<i>Påvirkning på nærmiljø og sentrumsfunksjon</i>	14
3.2.2	<i>Bidrar etablering av lokalsenterfunksjoner og tjenestetilbud til at beboere i nærområdet i større grad kan gå og/eller sykle til viktige funksjoner i nærområdet?</i>	14
3.2.3	<i>Bidrar omfanget av nærings- og tjenesteetableringer til å styrke eller svekke Molde sentrum?</i>	15
3.2.4	<i>Lokal verdiskaping</i>	15
3.2.5	<i>Lokalisering av lokalsenterfunksjoner – bilbasert utvikling</i>	16
3.2.6	<i>Hvilken rolle vil Lundavang og Stuevollen få i forhold til Molde sentrum og næringsområdene Moldegård/Lingedalen?</i>	16
<b>4</b>	<b>Avsluttende vurdering – innspill til planarbeidet</b>	<b>17</b>
4.1	Fleksibel plan	17
4.2	Forbindelser for gående og syklende	17
4.3	Konkretisering av begrepet «næring»	17
4.4	Omfang av handel	18
4.5	Møteplasser for nabolaget – utvikle Lundavang til nærhetsbydel	18
4.5.1	<i>Etablering av felleslokaler i 1. et. i nye boligprosjekt</i>	18
4.5.2	<i>Utvidet tilbud i helsehuset</i>	19
4.5.3	<i>Tjenesteyting og treningssenter</i>	19
4.6	Kommunens rolle i stedsutviklingen	20

**Fagnotat Byutvikling**

Områderegulering med KU for Lundavang og Stuevollen  
Oppdragsnr.: **52309902** Dokumentnr.: **B-01** Versjon: **004**



# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn og hensikt

Våren 2025 starter Molde sykehus flyttingen til nye lokaler på Hjelset. Området Lundavang og Stuevollen er som følge av dette i transformasjon. En områderegulering skal avklare hovedstrukturer og prinsipper for framtidig bruk og vern, utforming av arealer og fysiske omgivelser, samt legge rammer for videre detaljering.

Gjennom planprogrammet er det fastsatt mål for området som bl.a. handler om å

- Utvikle Lundavang som en nærhetsbydel hvor en har det en trenger innen 5 minutter.
- Lundavang skal supplere og berike Molde sentrum.
- Varierte sosiale møteplasser og aktivitetstilbud.
- Alternative boformer, samt et fremtidsrettet næringsliv og fleksible arbeidsplasser.

I planprogrammet er det beskrevet at tiltaket må konsekvensutredes på grunn av at boligutbygging i området ikke er i samsvar med overordnet plan og omfanget av næringsareal er større enn 15 000 m<sup>2</sup>. Et av alternativene i planprogrammet åpner for opp mot 20 000 m<sup>2</sup> næring/tjenesteyting. Det er også beskrevet i planprogrammet at tiltaket faller inn under utviklingsprosjekter for by- og tettsteder i forskrift for konsekvensutredning (vedlegg II) og derfor skal konsekvensutredes.

Det er arbeidet videre med utredningsalternativene i etterkant av vedtatt planprogram. Det er også gjennomført en markedsvurdering av Eiendomsmegler <sup>1</sup> hvor det er anslått at 8 000 til 12 000 kvm næring er realistisk, når man tenker en kombinasjon av offentlige og private tjenester. I prosessen med videreutvikling av hovedgrep/alternativ er det besluttet at det er et hovedalternativ (hovedgrep) som skal konsekvensutredes med 8000 kvm næring. I alternativ hvor eksisterende sykehusbebyggelse beholdes er næringsandelen 12 000 kvm. Mulighet for helsehus og/ eller andre offentlige eller private tjenesteytings- og eller undervisningsfunksjoner skal kunne dekkes innenfor de 8 000 -12 000 kvm til næring.

Dette fagnotatet er utarbeidet med utgangspunkt i ett hovedgrep som vist i illustrasjonen på neste side, maksareal for næring på 12 000 kvm og 50 000 kvm BRA bolig.

---

<sup>1</sup> Markedsrapport for bolig- og næringsarealer, Lundavang, Eiendomsmegler 1, februar 2023



Figur 1: Utkast til hovedgrep, Norconsult 03.04.2024

## 1.2 Utredningstema Byutvikling

Byutvikling skal utredes som en del av arbeidet med områderegulering med KU for Lundavang og Stuevollen. Utredningskravet knyttet til byutvikling er ivarettatt gjennom videreutvikling av plangrepet som er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen. I tillegg er det gjort noen tekstlige vurderinger i dette fagnotatet knyttet til tema som skal undersøkes eller redegjøres for.

Det er i planprogrammet beskrevet at det i planforslag skal redegjøres for hvilken rolle Lundavang og Stuevollen får i forhold til Molde sentrum og næringsområdene på Moldegård/Lingedalen. Det er også beskrevet i planprogram at følgende tema skal undersøkes:

- I hvor stor grad foreslåtte funksjoner og tjenestetilbud påvirker nærmiljø og sentrumsfunksjon.
- I hvor stor grad tilrettelegging for lokal verdiskaping og næringsliv påvirkes.
- I hvor stor grad tilrettelegging for blandede næringer, god miks av tjenester og fleksible lokaler påvirkes.
- I hvor stor grad tilrettelegging for funksjonsplassering og lokalsenterstruktur påvirkes – innvirkning av plassering av lokalsentertjenester tilknyttet bygulv i synergi med andre tilbud vs. bilbasert.

I planprogrammet er det beskrevet følgende om metode: «Variert faglig analyse av alternativenes innvirkning på nærmiljøet og Molde sentrum. Tekstlige vurderinger av virkinger med diagram, samordnet med overordnet plangrep.»

Det er noe tolkningsrom i teksten som beskriver utredningsbehov i planprogrammet. Vi tolker at kjernen i det som etterspørres er:

- Om de foreslåtte næringsfunksjonene og tjenestetilbud kan bidra til at beboere i større grad går og/eller sykler til hverdagsfunksjoner. Det er en viktig målsetting i for utvikling av området at de som bor og arbeider i området kan få en mer bærekraftig livsstil, blant annet gjennom tiltak som stimulerer til redusert bilbruk.
- Om omfanget av nærings- og tjenesteetableringer bidrar til å styrke eller svekke Molde sentrum og Moldegård/Lingedalen.

Vi har derfor innledningsvis i kapittel 3 gjort noen overordnede vurderinger knyttet til disse temaene.

Planprogrammet etterspør ikke en vurdering av om det er et tilfredsstillende kundegrunnlag for etablering av publikumsrettede aktiviteter som handel, tjenesteyting og bevertning. Vi har allikevel valgt å knytte noen kommentarer til dette fordi det er et relevant spørsmål for mål om etablering av en nærhetsbydel. Etterfølgende kommenteres spørsmålene som søkes besvart i planprogrammet.

## 2 Gjeldende planer og føringer

I dette kapittelet gjennomgås et utvalg av de mest relevante planer og føringer.

### 2.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Nasjonale forventninger inneholder en beskrivelse av tema er det forventet at fylkeskommuner og kommunene skal følge opp gjennom regional og kommunale planlegging. Her følger et utdrag av de mest relevante temaene for dette fagnotatet.

Samordning og samarbeid i planleggingen:

- Oppdaterte planer
- Effektive og involverende planprosesser
- Kunnskapsbasert planlegging, kompetanse og kvalitet
- God samordning mellom myndighetene

Trygge og inkluderende lokalsamfunn

- Levende byer, tettsteder og bygder
- Nok og varierte boliger
- Gode fysiske rammer for hverdagslivet
- Natur- og kulturmiljø som ressurs
- Bedre levekår og folkehelse
- Varierte møteplasser og tilbud

Velferd og bærekraftig verdiskaping

- Legge til rette for grønne industrinæringer
- Tilgang på kompetanse, arbeidskraft og gode tjenester
- God infrastruktur som grunnlag for verdiskaping
- Tilrettelegging for natur- og kulturbasert næringsliv
- Verdiskaping i en sirkulær økonomi

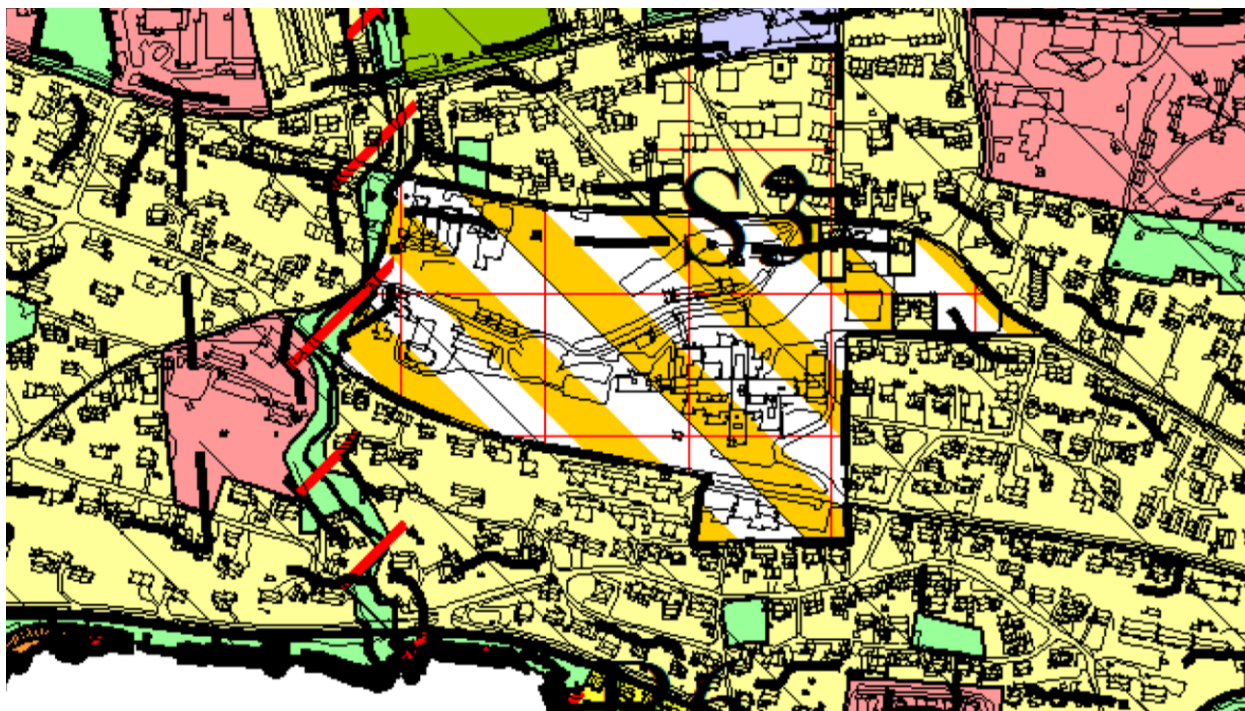
Klima, natur og miljø for framtida

- Helhetlig planlegging for å nå klima- og miljømålene
- Forebygge klimagassutslipp og sikre muligheten for karbonopptak
- Bevare naturmangfold, friluftslivinteresser og kulturmiljø
- Rene og rike vann og vassdrag



## 2.2 Kommuneplanens arealdel 2015-2025

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til offentlig tjenesteyting og boliger. Formålet boliger kan først brukes når plankravet er oppfylt og sykehusdrift opphører.



Figur 2: Kommuneplanens arealdel, plankart

Kommuneplanen har også en bestemmelse knyttet til etablering av forretningsareal. Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter eller forretnings-areal for detaljvarer med en samlet BRA over 3000 m<sup>2</sup> tillates ikke utenfor A-området vist i Temakart 1. Lundavang/Stuevollen er i temakartet ikke utpekt som område som er aktuelt for næringsutvikling. Kommuneplanen har retningslinjer for lokalisering av handel og næring. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. Lokaliseringskriterier er utdypet i planbeskrivelsen. ABC-metodikken skal benyttes (rett virksomhet på rett sted). A, B og C er overordnede kategorier for ulike funksjoner med ulikt arealbehov og som genererer ulik mengde trafikk. A-områder kjennetegnes av virksomheter som er lite bilavhengig, men med mange arbeidsplasser og mange publikumsbesøk og med høy kollektivtilgjengelighet. Det motsatte av A-område er C-områdene. Disse kjennetegnes av virksomheter med lav arbeidsplass- og besøkstetthet. Slike områder har god tilgjengelighet for bil, men dårlig kollektivtilgjengelighet. Mens B-område gjerne har relativt høy tetthet av arbeidsplasser, men lite publikumsbesøk, og har et «middels» kollektivtilbud.

## TEMAKART 1

Soner - Lokalisering av næring  
(ABC-soner)

Figur 3: Temakart 1 fra kommuneplanens arealdel er retningsgivende for hvor det kan etableres ulike typer næringsvirksomhet

Planbeskrivelsen inneholder også en situasjonsbeskrivelse knyttet til handel og lokalsenter i dag og rett virksomhet på rett sted, som det er relevant å referere til i denne analysen. Her er noen hovedpunkt fra disse:

- Det meste av handelen er konsentrert til sentrum og Lingedalen/Moldegård
- Detaljvarehandelen i sentrum har siden 2007 hatt en gradvis nedgang, mens Lingdalen/Moldegård har hatt en gradvis økning.
- Lingdalen/Moldegård har en betydelig andel av dagligvarehandel.
- Det vises til Senterstrukturplanen for Møre og Romsdal og at det der er beskrevet at ekspansjonen av handelsareal i Lingedalen/Moldegård har medført en nedgang i sentrumshandelen. En ytterligere spredning av handelsareal vil være uheldig for sentrum. Dette gjelder spesielt utvalgsvarer (klær, sko, sportsutstyr o.l.). Plasskrevende varer som for eksempel trelast, motorkjøretøy og landbruksmaskiner bør lokaliseres lengre øst i byområdet.
- Det er ingen lokaliseringkriterier for dagligvareforretninger.
- Det bør legges til rette for å kunne skape attraktive lokalsenter på Hjelset, Kleive og Skåla. Slike senter skal betjene nærmiljøet og skal ikke fremstå som konkurrenter til bysentrum.
- I den grad sentrumsfunksjoner skal utvides bør dette skje østover og knytte sammen sentrum med kjøpesenterområdene.

## 2.3 Tilgjengelighetskriterier som er lagt til grunn for A-, B- og C-områder i Molde

Følgende tekst er hentet fra planbeskrivelsen i KPA:

### A-områder

- Det skal være en holdeplass som betjenes av minimum 3 regionale bussruter og 3 bybussruter innenfor en avstand på 400 meter i luftlinje.
- Det skal ligge i umiddelbar tilknytning til høystandardtraseene i det fremtidige hovednettet for syklende. Med høystandard menes de traseene som er planlagt med atskilte løsninger for syklende. Umiddelbar nærhet er definert som 100 meter i luftlinje fra trase, og skal sikre et høystandard tilbud helt frem til døra ved målpunktet.

### B-områder

- Det skal være en holdeplass som betjenes av minimum 1 regional bussrute og 1 bybussrute innenfor en avstand på 400 meter i luftlinje.
- Det skal ligge i tilknytning til det fremtidige hovednettet for syklende. Umiddelbar nærhet er definert som 100 meter i luftlinje, og skal sikre et tilbud helt frem til døra ved målpunktet.

### C-områder

- Det skal være god tilgjengelighet for bil og tungtransport. Området skal ligge nærmere enn 500 m fra hovedveg med fartsgrense 60 km/t eller mer.
- Området skal ikke ha et bybusstilbud.

## 2.4 Klimamål og bærekraftmål

Teksten under er hentet fra planprogrammet.

Kommunestyret har vedtatt følgende konkrete mål gjennom sak 56/21: Mål for reduksjon av klimagassutslipp:

- 2030: Moldesamfunnets direkte klimagassutslipp er redusert med 60% i forhold til 2009 – inkludert null direkte utslipp fra kommuneorganisasjonen.
- 2050: Moldesamfunnets direkte utslipp er redusert med minst 95% i forhold til 2009.
- Moldesamfunnets årlige direkte utslipp reduseres jevnt mot 2030 (ref. lineær interpolering). Vi definerer "klimanøytralitet" som: Balanse mellom klimafotavtrykket (direkte og indirekte utslipp) og opptak av klimagasser.

I tillegg til dette har kommunen sluttet seg til oppnåelsen av FNs bærekraftmål gjennom kommuneplanens samfunnsdel.

## 3 Vurderinger

### 3.1 Tema som antas å være relevante for planarbeidet

Det er tolkningsrom i teksten som beskriver utredningsbehov i planprogrammet. Vi tolker at planprogrammet etterspør vurdering av virkninger av alternativene som er beskrevet, men ikke etterspør en vurdering av om det er ønskelig å etablere næringsvirksomhet i den utstrekning som er foreslått, gitt overordnede mål og føringer. Det etterspørres heller ingen vurdering om det er et tilfredsstillende kundegrunnlag for etablering av publikumsrettet aktiviteter i området. Disse forholdene har vi allikevel valgt å knytte noen kommentarer til innledningsvis, da de vurderes å være relevante for planarbeidet.

#### 3.1.1 *Er det grunnlag for å etablere dagligvare / lokalsenter på Lundevang/Stuevollen?*

I rapporten Selvforsynte Boligsatelitter (TØI rapport 1530/2016) er det basert på informasjon fra informanter innen handelsnæringen utledet at «et boligområde som er en separat entitet bør ha minst 3000 bosatte for å få et minimum av handels og servicefunksjoner (herunder spesielt dagligvare)». Videre står det at «Likevel er det slik at hvis det er andre kriterier, slik som nærliggende boligområder og/eller nærhet til innfarts- eller hovedvei, som bidrar til at man likevel kan oppnå et godt kundegrunnlag, kan befolkningsgrunnlaget i selve boligområdet være mindre». Dagligvarebutikk er en viktig driver for etablering av andre handelstilbud som f.eks. apotek eller blomsterbutikk.

Det er foreslått etablert totalt 58 000 m<sup>2</sup> BRA på Lundavang og 2 800m<sup>2</sup> BRA på Stuevollen, hvorav ca. 53 000 m<sup>2</sup> bolig, tilsvarende ca. 650 boliger. Det er foreslått etablert 8 000-12 000 m<sup>2</sup> næringsareal i planarbeidet inkl. handel og tjenesteyting. Begrepet næringsareal brukes her som et samlebegrep for alt som ikke omfatter bolig. Det er på nåværende tidspunkt ikke spesifisert hva slags type næringsareal planen skal inneholde, men vi vet at det vurderes både studentboliger og helsehus med ulike boligtilbud i området. Et grovt overslag tilsier at kundegrunnlaget som følge av utbyggingen i planområdet vil være i størrelsesorden 1 500 bosatte om studentboliger og kommunale boligtilbud i helsehuset er inkludert. Dette er lavere enn det som anbefales i rapporten om selvforsynte boligsatelitter. Området Lundavang/Stuevollen grenser til flere tiliggende boligområder som kan inngå i kundegrunnlaget til en ny dagligvarebutikk/lokalsenter. Samtidig er allerede etablert et dagligvaretilbud nord og sør for Lundavang/Stuevillen, og det vil derfor ikke være naturlig å inkludere disse områdene i primærområdet til en ny dagligvarebutikk. Etablering av et nytt dagligvaretilbud på Lundavang/Stuevollen vil antakelig være avhengig av å trekke kunder fra andre boligområder (utover planområdet) vest for Molde sentrum. En eksisterende dagligvarebutikk ligger i utkanten av planområdet, men er godt eksponert mot veisystemet slik at det har god tilgjengelighet og markedsføring mot gjennomgangstrafikk. En ny dagligvarebutikk sentralt i området vil ikke ha like god eksponering mot biltrafikken. Mindre butikk konsepter som retter seg hovedsakelig mot nærområdet, gang og sykkeltrafikken, kan erfaringsvis klare seg med et mindre kundegrunnlag.

Lokalisering av dagligvarebutikken bør vurderes nærmere i bearbeidingen av plangrepet. Det bør også vurderes om det er andre funksjoner eller tilbud som kan etableres i området for å trekke besøkende til området, og dermed støtte opp om et eventuelt handelstilbud.

### **3.1.2 Er det ønskelig å etablere næringsvirksomhet i det omfang som er skissert gitt overordnede føringer og mål for arealutviklingen i kommunen?**

I kommuneplanens arealdel 2015-2025 er det angitt at ABC-metodikken skal benyttes (rett virksomhet på rett sted). Området Lundavang/Stuevollen er ikke inkludert i temakart som viser ABC områder i kommunen. Men ut fra beskrivelsen av lokaliseringskriterier oppfyller Lundavang/Stuevollen tilgjengelighetskriterier som er lagt til grunn for B-områder.

I KPA beskrevet at «I den grad sentrumsfunksjoner skal utvides bør dette skje østover og knytte sammen sentrum med kjøpesenterområdene». Det vises til Senterstrukturplanen for Møre og Romsdal og at det der er beskrevet at ekspansjonen av handels-areal i Lingedalen/Moldegård har medført en nedgang i sentrumshandelen. «En ytterligere spredning av handelsareal vil være uheldig for sentrum».

Vi vurderer at det som utgangspunkt ikke bør etableres publikumsrettet aktivitet og eller næringsvirksomhet med høy tetthet av arbeidsplasser i stort omfang på Lundevang/Stuevollen. Næringsvirksomhet bør i størst mulig grad være rettet mot lokalområdet. Dette da kommunens mål om å knytte sammen sentrum med kjøpesenterområdene, samt Molde sentrums utfordringer med nedgang i handelsvirksomhet de senere årene, bør tilsi at fremtidig vekst innen publikumsrettet aktivitet og arbeidsplasser så langt som mulig bør skje i disse områdene. At Lundevang/Stuevollen ikke er inkludert i temakart i KPA som viser næringsområder, understøtter vurderingen.

Samtidig vet vi at gjenbruk av sykehusbebyggelsen kan bidra til en vesentlig reduksjon i klimagassutslipp på kort sikt. En utredning knyttet til gjenbruk av materialer<sup>2</sup> viser til at gjenbruk av bygg kan gi innsparinger på opptil 60% av klimagassutslippene fra materialbruk sammenlignet med nybygg. I lys av dette bør det vurderes om reguleringsplanen kan åpne for en større andel arbeidsplasser i en situasjon hvor sykehusbygget gjenbrukes. Dette vil antakelig gi økt fleksibilitet med tanke på gjenbruk av bygget og gjennom dette være med på å støtte opp om kommunens ambisiøse klimamål. I konsekvensutredning av folkehelse kommenteres det imidlertid at om sykehusbygget står tomt i lengre tid, kan det ha negative effekter for utviklingen av lokalmiljøet og kan påvirke interessen for investeringer i nærområdet negativt. Eventuell gjenbruk av bygget må også vurderes i lys av dette.

---

<sup>2</sup> Gjenbruk av materialer, Områderegulering Lundavang-Stuevollen, fagnotat Norconsult 2024.

## 3.2 Tema som skal undersøkes i henhold til planprogrammet

### 3.2.1 Påvirkning på nærmiljø og sentrumsfunksjon

I planprogrammet skal det undersøkes «i hvor stor grad foreslåtte funksjoner og tjenestetilbud påvirker nærmiljø og sentrumsfunksjon». Dette spørsmålet fra planprogrammet kan tolkes i ulike retninger. Vi tolker at det handler om følgende spørsmål:

- a) Bidrar etablering av lokalsenterfunksjoner og tjenestetilbud til at beboere i nærområdet i større grad kan gå og/eller sykle til viktige funksjoner i nærområdet?
- b) Bidrar omfanget av nærings- og tjenesteetableringer til å styrke eller svekke Molde sentrum og Moldegård/Lingedalen?

### 3.2.2 *Bidrar etablering av lokalsenterfunksjoner og tjenestetilbud til at beboere i nærområdet i større grad kan gå og/eller sykle til viktige funksjoner i nærområdet?*

For å vurdere om foreslåtte funksjoner og tjenestetilbud gir grunnlag for at beboere i nærområdet kan gå eller sykle til hverdagsfunksjoner, må vi se på hva som finnes der i dag og hva som søkes tilført til området. Om nye funksjoner som foreslås etablert gjør at nærings- og tjenestetilbudet vil bli mer variert, og/eller at avstanden til daglige gjøremål blir kortere enn den er i dag, vurderer vi at planforslaget vil ha positiv innvirkning på beboernes mulighet til å gå eller sykle til nærmiljøfunksjoner.

Lundavang/sykehusområdet ligger i dag ca. 1000 meter fra Molde sentrum med et variert kultur-, handels- og tjenestetilbud. Området har også nærhet til to dagligvarebutikker syd og nord for området, hvor gangavstanden er ca. 500 meter i faktisk gangavstand, avhengig av hvor man måler fra. Det er også lokalisert badeanlegg og treningssenter syd for området. I rapporten om selvforsynte boligsatellitter (TØI rapport 1530) anbefales det at avstanden fra boligen til dagligvarebutikk maks bør være 800 meter.

Selv om Lundavang har nærhet til flere funksjoner innen handel og tjenesteyting, gjør topografi med store høydeforskjeller og manglende tilrettelegging for gående, eksempelvis få kryssingsmuligheter på Julsundvegen, at avstanden oppleves som noe lengre enn den faktiske avstanden. I KU for Folkehelse beskrives det at etablering av funksjoner innen handel og tjenesteyting vil bidra til ha betydning for beboere som ikke disponerer bil, og at det vil både gi et sosialt møtepunkt, og service som de ellers måtte ut av området for å finne. Det beskrives også at service knyttet til helse vil være positivt for eldre beboere og at det kan skape en trygghet ift. helsetjenester som området ellers ikke ville gi. Vi vurderer derfor at etablering av handels- og tjenestetilbud på Lundavang vil gjøre at beboerne opplever det som mer attraktivt å gå og sykle til daglige gjøremål.

### 3.2.3 **Bidrar omfanget av nærings- og tjenesteetableringer til å styrke eller svekke Molde sentrum?**

Hvis vi skal vurdere om omfanget av planlagte etableringer har negativ påvirkning på Molde sentrum, må vi se på om tilbudet som er foreslått er i direkte konkurranse med sentrum, samt om tilbudet som foreslås i hovedsak er rettet mot lokalområdet. Vi har også knyttet noen kommentarer til hvorvidt nye etableringer dekker en etterspørsel som forventes knyttet til befolkningsvekst.

Det er ikke definert hva næringsarealene skal brukes til, men det er konkret foreslått å tilrettelegge for etablering av en dagligvarebutikk, helsehus, samt funksjoner innen tjenesteyting, eksempelvis legesenter og treningssenter. I kommuneplanens bestemmelser er det angitt at etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter eller forretnings-areal for detaljvarer med en samlet BRA over 3 000 m<sup>2</sup> ikke tillates utenfor Molde sentrum (A-området). Det er derfor tatt utgangspunkt i at omfang av handelsareal vil være mindre enn 3 000 m<sup>2</sup> BRA. Sammenlignet med omfanget og variasjon av handel og tjenestetilbud i Molde sentrum vil et eventuelt mindre handelstilbud på Lundavang ha et mindre utvalg og derfor ikke oppfattes å være attraktivt å bruke for andre enn de som bor i nærområdet. Til sammenligning er kjøpesenteret Moldetorget 12 000 m<sup>2</sup>.

Befolkningsvekst i Molde kommune frem mot 2050 er anslått å være i størrelsesorden 1 800 bosatte (SSBs middelalternativ MMMM). En tommelfingerregel er at man kan regne ca. 2 m<sup>2</sup> handelsareal per bosatt<sup>3</sup>. Areal til tjenesteyting og arbeidsplasser kommer i tillegg. Ut fra dette kan vi anta at nytt handelsareal på Lundevangen vil kunne absorberes av økt etterspørsel som følge av befolkningsvekst og derfor ikke ha negative konsekvenser for annen handel. Utfordringen er heller motsatt, at det lokale kundegrunnet på Lundavang er lavt og det er derfor kan bli krevende å få til lønnsom drift for forretninger og tjenestetilbud i området.

Andelen sysselsatte av befolkningen mellom 15 og 74 år i Molde kommune er i dag ca. 70%<sup>4</sup>. Andelen yrkesaktive er forventet å falle i årene fremover som følge av endringer i demografi. Så selv om det er forventet vekst i befolkningen er det knyttet usikkert til etterspørsel etter arealer til arbeidsplasser i fremtiden. Etterspørsel etter kontorareal antas å være spesielt usikkert. Det forventes imidlertid vekst innen helsesektoren grunnet en aldrende befolkning, og dette kan være et mulighetsrom for Lundavang. Etablering av en stor andel næringsarealer på Lundavang, kan i en situasjon med lav etterspørsel etter denne typen arealer, bidra til å redusere etterspørsel etter tilsvarende arealer/lokaler i sentrum. Men dette avhenger av at det faktisk finnes egnede lokaler/alternativer i sentrum. Gitt usikkerheten, kan det vurderes å legge inn fleksibilitet i planen for en høyere andel boliger i tilfelle etterspørselen etter næringsareal uteblir.

### 3.2.4 **Lokal verdiskaping**

I planprogrammet skal det undersøkes «i hvor stor grad tilrettelegging for lokal verdiskaping og næringsliv påvirkes». Vi tolker at dette spørsmålet handler om verdiskaping og næringsliv i Molde

<sup>3</sup> [Mal for handelsanalyser i Hordaland, 2018](#)

<sup>4</sup> [SSB Tabell 06445: Andel sysselsatte i befolkningen per 4. kvartal 2023.](#)

kommune som helhet. For bedrifter som ønsker å etablere seg og/eller eksisterende næringsliv som får nye arealbehov, eksempelvis som følge av vekst, er det viktig at det finnes tilgjengelige arealer/lokaler hvor de kan etablere seg. At det legges til rette for etablering av næringsarealer på Lundavang bidrar til at det er flere tilgjengelige arealer/lokaler hvor næringslivet kan etablere seg. Dette kan bidra til verdiskaping i kommunen.

Vi er kjent med at Molde kommune er i gang med å lage en næringsplan som del av oppfølgingen av kommuneplanens samfunnsdel. Det foreligger nå et kunnskapsgrunnlag for temaplanen, som kan belyse spørsmålet om hvilke næringer/sektorer som er i vekst, og som vil etterspørre egnede arealer/lokaler i fremtiden. I kommuneplanens samfunnsdel er et av målene for samfunnsutvikling knyttet til næringslivet: «Molde er ett attraktivt samfunn i vekst - Norges mest næringsvennlige kommune». Å være en næringsvennlig kommune kan knyttes til å ha en arealreserve for fremtidige næringsetableringer. Å være en næringsvennlig kommune kan også bety at kommunen bør ha klare rammer og forutsigbarhet for næringslivet.

### **3.2.5 Lokalisering av lokalsenterfunksjoner – bilbasert utvikling**

I planprogrammet skal det undersøkes «I hvor stor grad tilrettelegging for funksjonsplassering og lokalsenterstruktur påvirkes – innvirkning av plassering av lokalsentertjenester tilknyttet bygulv i synergi med andre tilbud vs. bilbasert». Det er noe tolkningsrom i spørsmålet fra planprogrammet. Vi antar at dette spørsmålet henger sammen med utredningsalternativene som er presentert i planprogrammet, hvorav ett alternativ handlet om å bygge opp under eksisterende dagligvarebutikk (Coop/Mega) ved Moldeveien. Dette alternativet er nå tatt ut og skal ikke lengre utredes. Det er derfor ikke nærmere vurdert. Se ellers vurdering under Kap. 3.2.1 hvor det beskrives at etablering av lokalsenterfunksjoner kan gjøre at flere velger å gå eller sykle.

### **3.2.6 Hvilken rolle vil Lundavang og Stuevollen få i forhold til Molde sentrum og næringsområdene Moldegård/Lingedalen?**

Omfanget av handelsetableringer på Lundavang vil i størrelsesorden være vesentlig mindre enn det vi finner i Molde sentrum og Moldegård/Lingedalen. Vi vurderer derfor at området i liten grad vil konkurrere om nye handelsetableringer med disse områdene, og vil være avhengig av et lokalt kundegrunnlag. Lundavang planlegges som et nærsenter. Med nærsenter mener vi typisk en liten/middels dagligvarebutikk supplert av 2-3 mindre butikker som betjener lokalområdet. Et nærsenter kan også inneholde andre funksjoner, eksempelvis tjenesteyting. Vi er kjent med at det vurderes etablering av helsehus med kommunale botilbud og studentboliger i området. Gitt befolkningsutviklingen med en aldrende befolkning kan det blir et større behov for helserelevante tjenester og nye boformer. Dette er funksjoner som kan være egnet for Lundavang sett i lys av områdets historie og sentrale lokalisering. Dette vil gi Lundavang/Stuevollen en egen identitet som skiller området tydelig fra Molde sentrum og næringsområdene Moldegård/Lingedalen.



## 4 Avsluttende vurdering – innspill til planarbeidet

### 4.1 Fleksibel plan

Planområdet ligger sentrumsnært, men kvalifiserer ikke til en A-beliggenhet i forhold til samordnet transport og arealutvikling. Selv om en markedsanalyse har vurdert at det er potensial for opp mot 12 000 kvm næring i området, vurderer vi at det er usikkerhet knyttet til etablering av næringsareal, både på grunn av utviklingen i økonomien generelt, men også at det antakelig er utviklingspotensial både i Molde sentrum og i eksterne næringsområder som vil være i konkurranse med utbyggingstomter i Lundavang-området. Det bør derfor legges inn en viss fleksibilitet i planen slik at enten boligandelen kan økes og/eller at næringsdelen i planen kan romme et bredt spekter funksjoner innen handel, kontor, tjenesteyting og sosial infrastruktur.

Behov for fleksibilitet understøttes også av at utviklingen av området vil skje over lang tid. I en tidlig fase av utbyggingen når kundegrunnlaget i området ikke er etablert, vil det være utfordrende å drive publikumsrettet næringsvirksomhet eller tjenesteyting i området. Bruken av næringsarealer bør derfor kunne endres over tid.

### 4.2 Forbindelser for gående og syklende

Uavhengig av om det etableres en dagligvarebutikk og annen publikumsrettet aktivitet i området bør det arbeides med tilrettelegging for at forbindelser for gående og syklende i planområdet som knytter planområdet til eksisterende forbindelser utenfor planområdet. Dette vil bidra til at planområdet får god tilgjengelighet eksisterende dagligvaretilbud og busstopp nord og sør for Lundevang/Stuevollen, samt til Molde sentrum som vil være et viktig målepunkt for de som bor og arbeider i området. Dette vil bidra til målet om nærhetsbyen og redusert bilbruk. Skissert hovedgrep legger til rette for tette nettverk og forbindelser som knytter området til eksisterende strukturer. Det er viktig at forbindelsene etableres så tidlig som mulig i utviklingen av området og ikke stenges i perioder med anleggsvirksomhet.

### 4.3 Konkretisering av begrepet «næring»

Området Lundavang/Stuevollen er avsatt til offentlig tjenesteyting og boliger i KPA. I planprogrammet er næringsbegrepet slik vi leser det brukt veldig vidt og inkluderer i prinsipper alle funksjoner utover bolig. Det bør vurderes å tydeliggjøre hva som inkluderer i næringsbegrepet som en del av planarbeidet. Det er eksempelvis mulig å åpne for lokalisering av tjenesteyting som legesenter, treningssenter og andre kommunale bo- og tjenestetilbud i området.

#### 4.4 Omfang av handel

Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter eller forretnings-areal for detaljvarer med en samlet BRA over 3 000 m<sup>2</sup> tillates ikke utenfor A-området. Gitt at kundegrunnlaget for Lundavang er mindre det som er anbefalt for å etablere et lokalsenter, vurderer vi at omfang av handelsvirksomhet bør begrenses ytterligere. 1500 m<sup>2</sup> antas å være tilstrekkelig til å etablere en middels stor dagligvarebutikk, eventuelt med et par mindre forretninger i tillegg.

Det kan gjerne innledes dialog med dagligvareaktører for å kvalitetssikre tallet om det legges inn en begrensning i bestemmelsene i planen på hvor mye forretningsareal som kan etableres. Basert på en dialog med aktører innen handelsbransjen om realisme, kan det vurderes om en skal stille et minimumskrav til handel og bevertning i reguleringsplanen. Uten dagligvarebutikk vil det antakeligvis være utfordrende å etablere andre handelstilbud eller bevertning i området.

#### 4.5 Møteplasser for nabolaget – utvikle Lundavang til nærhetsbydel

Usikkerhet knyttet til grunnlag for publikumsrettet næringsvirksomhet, gjør at det er behov for ekstra innsats for å etablere møteplasser i området, om målsettingen om å etablere en nærhetsbydel skal realiseres. Dette er i samsvar med det som kom frem i medvirkningsprosessen, og kan også bidra til å styrke grunnlaget for en dagligvarebutikk. I det følgende presenteres noen eksempler på tiltak og/eller funksjoner som kan vurderes.

##### 4.5.1 Etablering av felleslokaler i 1. et. i nye boligprosjekt



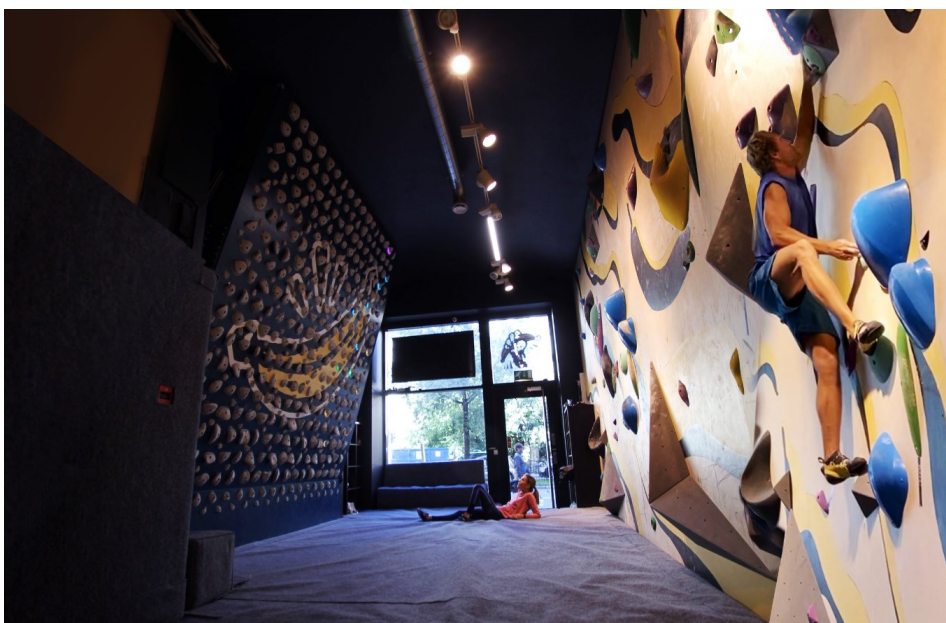
Figur 4: Fyrstikkbakken 14, Birk og Co. Her er det etablert et selskapslokale i 1. et. som er felles for beboerne. Dette er en viktig møteplass, og bidrar også til å aktivisere fellesarealet utenfor lokalet. Foto: Birk & Co

#### 4.5.2 Utvidet tilbud i helsehuset



Figur 5: I kommunegården til Bærum kommune er vrirlearealene offentlig tilgjengelig. Her inviteres befolkningen inn til å bruke lokalene til arbeid, sosiale sammenkomster etc. Det er også en kafe/kantine som er åpen for offentligheten. Signal interiørarkitekter, foto: Niklas Hart

#### 4.5.3 Tjenesteyting og treningscenter



Figur 6: Oslo Mikrobudreri er lokalisert i et tidligere butikklokale. Foto: Oslo Mikrobudreri.

Det kan legges til rette for lokaler som er attraktive for tjenesteyting, eksempelvis frisør, tannlege eller treningssenter. Denne type funksjoner har større fleksibilitet med tanke på lokalisering enn butikker og bevertning. Ulike typer tjenesteyting kan på samme måte som handel aktivisere fasader mot offentlige rom og bygge opp under målet om nærhetsbyen.

#### **4.6 Kommunens rolle i stedsutviklingen**

Kommunen kan bruke sitt engasjement i områdeutviklingen gjennom områdeplanen som et utgangspunkt for videre samarbeid med grunneierne mot realisering. Kommunen har en viktig rolle forankre målsettingen og støtte realiseringen av nærhetsbydelen. Kommunen kan være en pådriver og forbilde gjennom etablering av offentlige tjenestetilbud i området, som bidrar med en merverdi til området. Etablering av helsehus vil gi en unik mulighet for samtidig etablering av funksjoner/tilbud som er åpne for allmennheten og/eller lokaler som kan leies ut til tjenesteyting/næringsliv, og på denne måten bidra til en aktiv og attraktiv bydel.