

Oppdragsgiver: Funnemark Eiendom AS
Oppdragsnavn: Handelsanalyse for Funnemark Eiendom
Oppdragsnummer: 651789-01
Utarbeidet av: Aurora Strætkvern, Kristen Fjeldstad
Oppdragsleder: Aurora Strætkvern
Dato: 13.10.2025
Tilgjengelighet: Åpent

Handelsanalyse Slottsbrugata

1. Bakgrunn
2. Situasjonsbeskrivelse
3. Beregningsgrunnlag
4. Handelsgrunnlag
 - 4.1. Handelsgrunnlag
 - 4.1.1. Framtidssituasjon
 - 4.2. Tilrettelegging for handel som ikke bidrar til økt biltrafikk
5. Konklusjon
 - 5.1. Usikkerhet og pålitelighet

Versjonslogg:

| | | | | |
|-------------|-------------|--|-----------|-----------|
| 02 | 13.10.25 | Mindre korrigeringer av tabellreferanser | ABS | KF |
| 01 | 12.10.25 | Nytt dokument | ABS | KF |
| VER. | DATO | BESKRIVELSE | AV | KS |

1. Bakgrunn

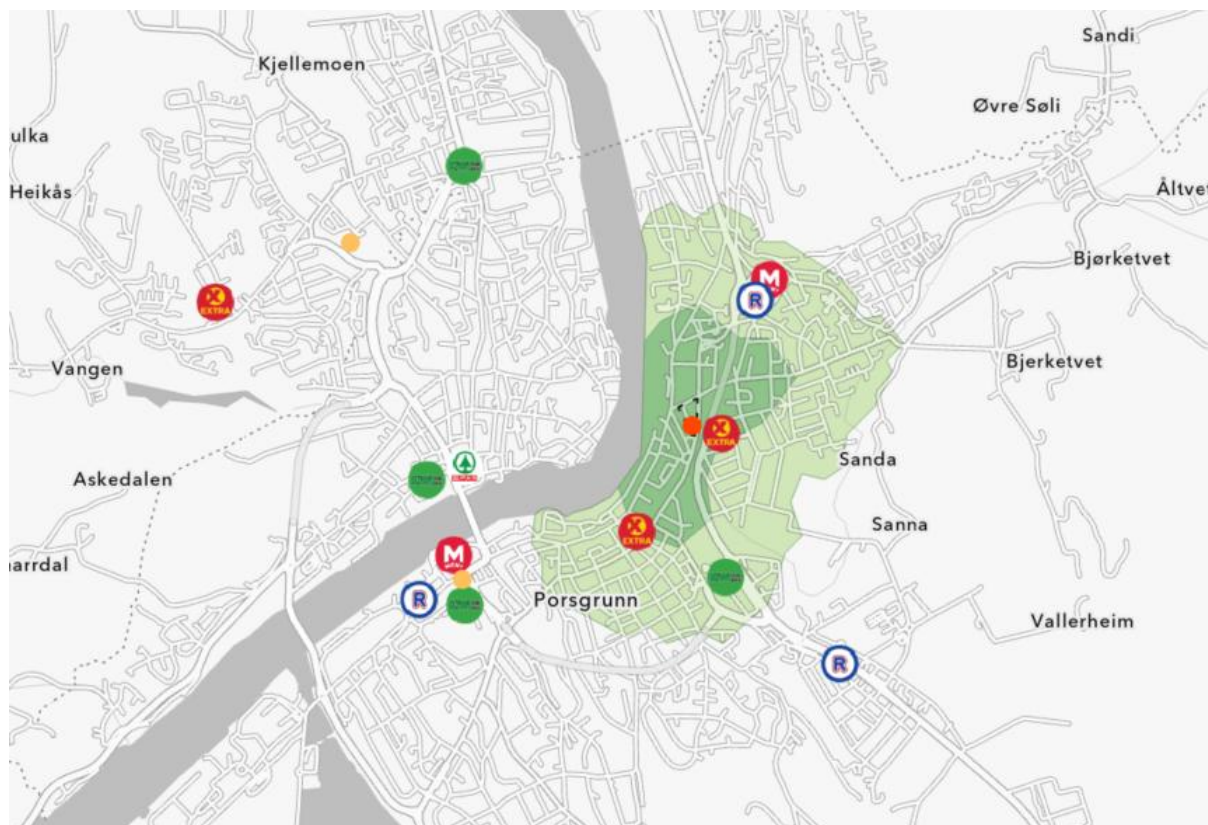
Funnemark Eiendom AS planlegger etableringen av om lag 70 boliger/omsorgsboliger, med dagligvare i første etasje i Slottsbrugata, nord for Porsgrunn sentrum (Hovenga). I tillegg planlegges det for noen mindre forretninger, eksempelvis apotek, frisør og lignende. Handelsanalysen gjelder den planlagte dagligvareforretningen på 1 400-1 500 m².

Formannskapet i Porsgrunn kommune har bedt forslagsstiller om å redegjøre for handelsgrunnlaget for planforslaget, da det er flere dagligvareforretninger innen relativt kort avstand.



2. Situasjonsbeskrivelse

Området ligger sentralt nord for Porsgrunn sentrum, og er tilgjengelig med bil, buss, sykkel og som fotgjenger. Nærområdet består i hovedsak av småhusbebyggelse, samt noe næringsareal. I nærområdet til Slottsbrugata er det over 3 800 bosatte og nærmere 4 700 arbeidsplasser. Prosjektet legger også opp til 72 flere boenheter. Antatt at en gjennomsnittsomsorgsbolig har 1,1 personer per boenhet gir dette ytterligere 80 bosatte i nærområdet. I tillegg vil omsorgsboligene og nye kontorlokaler gi ytterligere 72 nye ansatte i området. Det ligger fem dagligvarer i 500-1000 meters avstand fra planområdet i dag.

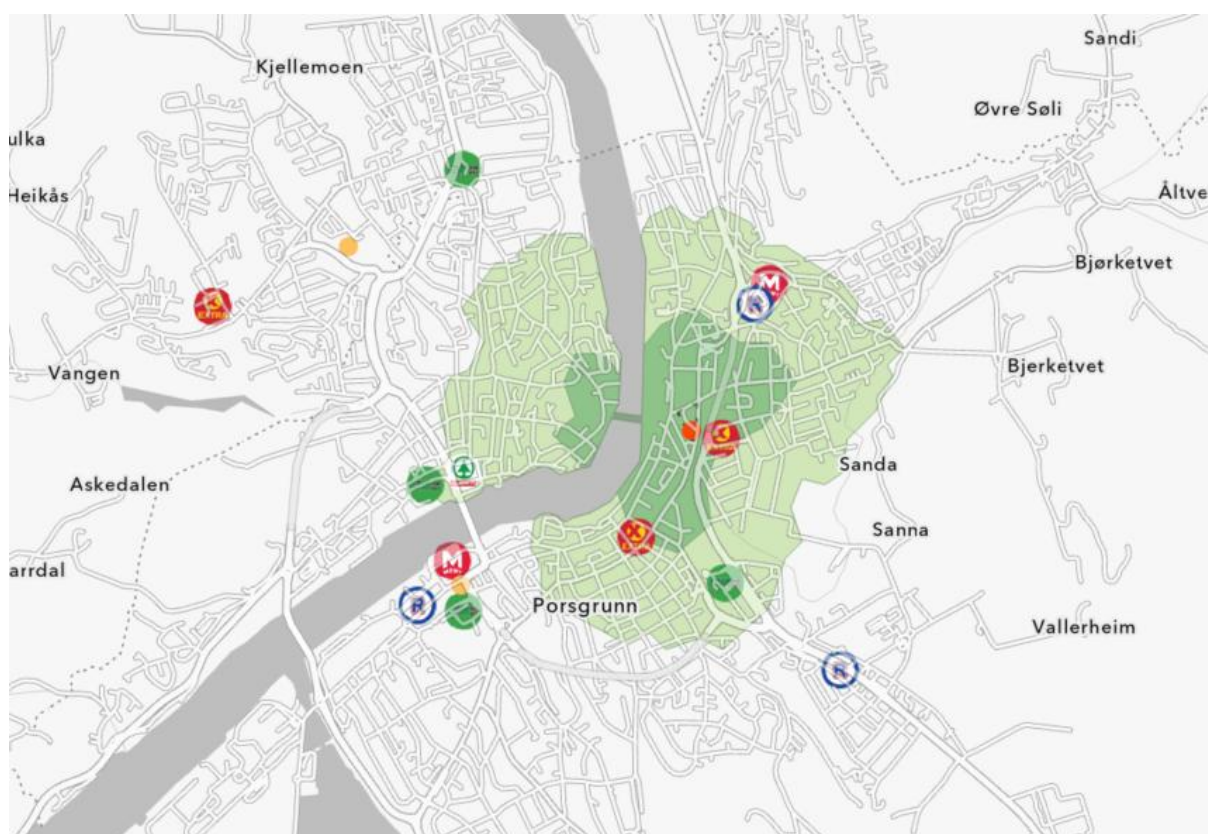


Figur 1 500 m og 1 km gangavstand fra planlagt utbygging og nærliggende dagligvarehandel.

Osebrogata busstopp i Hovenggata ligger 50 meter sørøst for tomten og betjenes av Linje M1 Gulset - Langesund (via Skien sentrum og Porsgrunn), Linje P5 Skien sentrum - Herøya Industripark, Linje P10 Porsgrunn - Gulset, Linje R1 Skien- Seljord (via Bø) og Linje 601 Skien - Drangedal (via Porsgrunn. I rushtid er det totalt 10 avganger i timen i hver retning.

Porsgrunn Kammerherreløkka busstopp i Rådhusgata ligger 400 sør for tomten, og har 5 plattformer med til sammen over 30 avganger i timen i rushtidene. Porsgrunn Kammerherreløkka betjenes av Linje M2 Falkum - USN (via Skien sentrum og Porsgrunn), Linje M3 Skien sentrum - Skjelsvik (via Porsgrunn), Linje P5 Skien sentrum - Herøya Industripark, Linje P8 Porsgrunn - Cocheplassen, Linje P9 Porsgrunn - Herre, Linje 81 Porsgrunn - Langangen og Linje 82 Porsgrunn - Bergsbygda. I tillegg stopper følgende skolebusser her i morgenrush: Linje S9 Herre - USN Porsgrunn, S14 Heistad - Skien Landmannstorget, Linje S16 Porsgrunn Kammerherreløkka - Moflata og Linje S19 Stridsklevsenteret - Skien Landmannstorget.

En ny gangbro er under bygging mellom vestsiden og østsiden av Porsgrunn. Dette vil forbinde bydelene sammen, og gi vesentlig kortere gangavstander mellom øst- og vestsiden. Det er ca 270 meter fra der gangbroen kommer i land på østtiden til inngang til dagligvareforretningen i dette prosjekter. Gangbroen vil utvide området som er tilgjengelig innen 500 og 1 000 meters gangavstand, og gir tilgang til ytterligere én dagligvareforretning innen 1 000 meter.



Figur 2 500 m og 1 km gangavstand fra planlagt utbygging og nærliggende dagligvarehandel i framtidssituasjon med ny gangbro.

3. Beregningsgrunnlag

Primært markedsområde for ny dagligvarebutikk i Slottsbrugata vil være antall bosatte og ansatte i gangavstand. Omsetning og kundegrunnlag for ny butikk beregnes basert på antatt omsetning per m² salgsareal, antall potensielle kunder i markedsområdet, og forbruk per kunde. Dette sees opp mot øvrig dagligvarehandel i området.

Nasjonale forbrukstall for 2024¹ gir et forbruk på kr 43 850 per person per år for dagligvarer.

Funnemark Eiendom AS planlegger å avsette 1 400-1 500 m² til ny dagligvarebutikk. Erfaringsmessig har en dagligvarebutikk av denne størrelsen en omsetning per m² salgsareal på kr. 45-55 000. Basert på dette benytter vi 50 000 kr/m² salgsareal i beregningen.

Rekkeviddeanalysen vist i Tabell 1 Tabell 1 Kundegrunnlag fra bosatte og ansatte viser følgende fordeling av bosatte og ansatte i ulike avstander fra tiltaket:

Tabell 1 Kundegrunnlag fra bosatte og ansatte.

| Avstand | Nåværende situasjon | | Framtidssituasjon | |
|----------|---------------------|---------|-------------------|---------|
| | Bosatte | Ansatte | Bosatte | Ansatte |
| < 500 m | 1 400 | 2 600 | 2 000 | 2 600 |
| 0,5-1 km | 2 400 | 2 200 | 3 800 | 2 800 |
| 1-2 km | 7 500 | 4 700 | 15 400 | 11 900 |

4. Handelsgrunnlag

4.1. Handelsgrunnlag

For å dimensjonere handelsgrunnlaget legger vi til grunn at 50 % av de bosatte innenfor 500 meter og 20 % av de bosatte innenfor 1 km vil benytte ny butikk, samt 5 % av de ansatte innenfor 500 meter. Se utregning i Tabell 2 (avrundede tall).

¹ Basert på omsetningsstatistikk fra SSB, Tabell 07313.

Tabell 2 Beregning av forventet omsetning gitt dagens situasjon.

| Kundegrunnlag, antall | Kundegrunnlag | Forutsatt andel av dagligvareforbruk | Forventet omsetning |
|------------------------------|----------------------|---|----------------------------|
| Ansatte innenfor 500 m | 2 500 | 5 % | 5 700 500 |
| Bosatte innenfor 500 m | 1 400 | 50 % | 32 887 500 |
| Ansatte innenfor 500-1000m | 2 200 | 0 % | - |
| Bosatte innenfor 500-1000m | 2 400 | 20 % | 21 048 000 |
| Sum | | | 59 636 000 |

Gitt en omsetning på snaut 60 mill. kr og 50 000 kr/m² salgsareal er utbyggingspotensialet på 1 200 m². Dette er 20 % mindre enn det foreslåtte utbyggingsarealet på 1 500 m².

For å se utslag av usikkerhet knyttet til forutsatt andel av dagligvareforbruk som gjøres av bosatte og ansatte i nærområdet, er det også hentet ut forventet omsetning for et høy- og et lavalternativ. Hovedalternativet anses som det mest sannsynlige faktiske behovet.

Tabell 3 Beregning av høy- og lavalternativ for omsetning, gitt dagens situasjon.

| Kundegrunnlag, antall | Høyalternativ | | Lavalternativ | |
|------------------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|
| | Forutsatt andel av dagligvareforbruk | Forventet omsetning | Forutsatt andel av dagligvareforbruk | Forventet omsetning |
| Ansatte innenfor 500 m | 10 % | 11 401 000 | 3 % | 2 850 250 |
| Bosatte innenfor 500 m | 60 % | 39 465 000 | 40 % | 26 310 000 |
| Ansatte innenfor 500-1000m | 2 % | 1 929 400 | 0 % | - |
| Bosatte innenfor 500-1000m | 25 % | 26 310 000 | 10 % | 10 524 000 |
| Sum | | 79 105 400 | | 39 684 250 |

Med et høyalternativ, der bosatte og ansatte handler en høyere andel av sitt dagligvarebehov fra den nyetablerte dagligvareforretningen, vil det gi snaut 80 mill. kr i årlig omsetning. Lavalternativet viser en lavere forventet årlig omsetning på snaut 40 mill. Dette vil henholdsvis gi grunnlag for snaut 1 600 m² og 800 m².

4.1.1. Framtidssituasjon

Gitt at en ny gangbro utvider området som kan nå innen gangavstand, gir dette et økt kundegrunnlag. Med de samme forutsetningene lagt til grunn, se utregning for framtidssituasjonen i Tabell 4 (avrundede tall).

Tabell 4 Beregning av forventet omsetning gitt utbygging av ny gangbro.

| Kundegrunnlag, antall | Kundegrunnlag | Forutsatt andel av dagligvareforbruk | Forventet omsetning |
|------------------------------|----------------------|---|----------------------------|
| Ansatte innenfor 500 m | 2 600 | 5 % | 5 700 500 |
| Bosatte innenfor 500 m | 2 000 | 50 % | 43 850 000 |
| Ansatte innenfor 500-1000m | 2 800 | 0 % | - |
| Bosatte innenfor 500-1000m | 3 800 | 20 % | 33 326 000 |
| Sum | | | 82 876 500 |

Framtidssituasjonen gir en ny anslått omsetning på drøyt 80 mill. kr. Gitt en omsetning på drøyt 80 mill. kr og 50 000 kr/m² salgsareal er utbyggingspotensialet på 1 600 m². Dette er 11 % mer enn det foreslåtte utbyggingsarealet på 1 500 m².

Tilsvarende som for scenarioet beskrevet over er det sett på hvilke utslag usikkerhet knyttet til forutsatt andel av dagligvareforbruk utgjør. Hovedalternativet anses fremdeles som det mest sannsynlige faktiske behovet.

Med et høyalternativ, der bosatte og ansatte handler en høyere andel av sitt dagligvarebehov fra den nyetablerte dagligvareforretningen, vil det gi snaut 110 mill. kr i årlig omsetning. Lavalternativet viser en lavere forventet årlig omsetning på snaut 55 mill. Dette vil henholdsvis gi grunnlag for drøyt 2 100 m² og snaut 1 100 m².

4.2. Tilrettelegging for handel som ikke bidrar til økt biltrafikk

God dekning av dagligvarebutikker i et boligområde gir grunnlag for at mange kan gjøre sine daglige innkjøp til fots eller på sykkel. Mange vil likevel velge å bruke bil for å gjøre dagligvareinnkjøp. Det er derfor relevant å vurdere hvorvidt en etablering av dagligvarebutikk i Slottsbrugata vil redusere den gjennomsnittlige kjøreavstanden til nærmeste butikk for bosatte i området. Dersom den gjennomsnittlige avstanden til nærmeste butikk blir kortere, er det rimelig å anta at flere vil gå eller sykle, tillegg til at trafikkarbeidet for de som reiser med bil også går ned. Dermed reduseres det samlede transportarbeidet i forbindelse med dagligvarehandel i området.

De 3 800 som etter ferdigstilling av ny gangbro bor innenfor 1000 meter fra planlagt utbygging i Slottsbrugata har i dag seks ulike dagligvarebutikker i nærområdet. Dersom vi forutsetter at alle sogner til nærmeste dagligvarebutikk, f r vi en gjennomsnittlig gangavstand på 534 meter. Dersom det etableres en ny dagligvarebutikk i krysset Slottsbrugata reduseres den gjennomsnittlige gangavstanden til 509 meter, det vil si en reduksjon på 5 %. Over 1 200 beboere vil få kortere vei til nærmeste dagligvarebutikk, og for disse reduseres gangavstanden med 14 %, fra 850 meter til 733 meter. Dette vil potensielt øke andelen som velger å gå eller sykle til butikken, samt redusere trafikkarbeidet for de som velger å benytte bil. Slottsbrugata har i tillegg relativt god kollektivbetjening. Det kan dermed anta at en del kunder vil gå innom butikken i forbindelse med en kollektivreise.

Etablering av dagligvarebutikk i Slottsbrugata forventes dermed å ikke bidra til økt biltrafikk, snarere tvert imot.

5. Konklusjon

Basert på lokalt kundegrunnlag kan det forventes en omsetning på drøyt 80 mill. kr. for en eventuell ny dagligvarebutikk i Slottsbrugata. Basert på en forventet omsetning på 50 000 kr/m² salgsareal gir dette grunnlag for å etablere en butikk i størrelsesorden 1 600 m², som er 11 % mer enn planlagt utbygging på 1 500 m².

En ny dagligvarebutikk i Slottsbrugata vil redusere den gjennomsnittlige gangavstanden til nærmeste butikk for bosatte i området, og over 1 200 personer vil få kortere gangavstand. Etableringen vil kunne bidra til å øke andelen som velger å gå eller sykle i forbindelse med innkjøp av dagligvarer, samt redusere trafikkarbeidet for de som velger å benytte bil.

5.1. Usikkerhet og pålitelighet

Det er en viss usikkerhet knyttet til omsetning av dagligvarer i denne analysen, siden omsetning er avledet av generell nasjonal forbruk av dagligvarer, og ikke faktisk forbruk. Det er også usikkerhet knyttet til andelen av dagligvareforbruket ansatte og bosatte i butikkens omland som vil gjøres i en nyetablert dagligvareforretning. For å illustrere noe av denne usikkerheten er det her vist høy- og lavalternativer for mulig omsetning og arealbehov. Basert på disse sensitivitetsanalysene ser vi at hovedalternativet anses som det mest sannsynlige faktiske behovet.