

---

# HANDELSANALYSE FOR DAGLIGVAREHANDEL «PORSTOMTA»

---

VEDRØRENDE  
DETALJREGULERING "PORSTOMTA" I PORSGRUNN KOMMUNE (PLANID: 159)



|                 |                |
|-----------------|----------------|
| KUNDE:          | Porstomta I AS |
| PROSJEKT:       | Porstomta      |
| PROSJEKTNUMMER: | 10215406       |
| DATO:           | 01.04.2020     |
| REV.:           | 0              |

## Sammendrag:

Denne rapporten viser resultatene av handelsanalysen for dagligvarehandel i forbindelse med detaljreguleringen på «Porstomta». På «Porstomta» ønsker tiltakshaver en kombinasjon av boliger og en dagligvarebutikk, noe som er grunnlaget for denne analysen. Handelsanalysen er utført på oppdrag av Porstomta I AS.

Handelsanalysen baserer seg på metodikken «Mal for handelsanalyser i Hordaland», men er tilpasset til dagligvarehandel.

Det konkluderes ut fra analyseresultatene med at kundegrunnlaget til en framtidig dagligvareforretning på «Porstomta» i liten grad overlapper med kundegrunnlaget til eksisterende lokalsentre. Det vises også at framtidig behov for dagligvareforretning i nærområdet til «Porstomta» sannsynligvis ikke er fullt dekket med den eksisterende dagligvareforretning «Kiwi Tollnes», og at det trolig eksisterer et framtidig behov for dagligvareforretning i nærområdet som per i dag ikke er helt oppfylt. Det vises imidlertid også at nærheten til den eksisterende dagligvareforretning «KIWI Tollnes» kan i verste fall føre til «usunn» konkurranse mellom dagligvareforretninger i området, dersom konseptet og sortimentet til den planlagte dagligvareforretning på «Porstomta» og til «KIWI Tollnes» er for like.

## Rapporteringsstatus:

- Endelig  
 Oversendelse for kommentar  
 Utkast

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Utarbeidet av:          | Sign.:         |
| Svenja Doreen Roncossek | NOSVRE         |
| Kontrollert av:         | Sign.:         |
| Siv Wiersdalen          | NOSIVW         |
| Prosjektleder           | Prosjektleder: |
| Siv Wiersdalen          | Lise Sterner   |

## Revisjonshistorikk:

| 0    |      | Første gangs utsendelse | NOSVRE        | NOSIVW         |
|------|------|-------------------------|---------------|----------------|
|      |      |                         |               |                |
|      |      |                         |               |                |
|      |      |                         |               |                |
| Rev. | Dato | Beskrivelse             | Utarbeidet av | Kontrollert av |

## Innholdsfortegnelse

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Innledning</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1      | Formål   | 1         |
| 1.2      | Overordnede føringer   | 1         |
| 1.3      | Generell beskrivelse av metode og datagrunnlag                     | 1         |
| 1.4      | Avgrensinger   | 2         |
| <b>2</b> | <b>Beskrivelse av beliggenhet, planforslaget og influensområde</b> | <b>2</b>  |
| 2.1      | Avgrensing av handelsomland  | 2         |
| 2.2      | Planområde og planlagt tiltak                                      | 3         |
| <b>3</b> | <b>Dagligvarehandel, handelsbalanse og arealbehov</b>              | <b>5</b>  |
| 3.1      | Kundegrunnlag og -utvikling  | 5         |
| 3.2      | Eksisterende dagligvarehandel og areal satt av til forretning      | 6         |
| 3.3      | Forbruk dagligvarehandel   | 9         |
| 3.4      | Arealbehov og handelsbalanse for dagligvarehandel                  | 10        |
| 3.5      | Ringvirkninger av tiltaket for handelsbalansen                     | 12        |
| <b>4</b> | <b>Oppsummering</b>  | <b>12</b> |
| 4.1      | Sammenstilling og anbefalinger                                     | 12        |
| 4.2      | Usikkerhet og pålitelighet   | 14        |
| <b>5</b> | <b>Referanser</b>  | <b>14</b> |



## 1 Innledning

Sweco Norge AS er engasjert av Porstomta I AS for å gjennomføre en handelsanalyse i forbindelse med detaljregulering for Porstomta i Porsgrunn kommune (planID: 159). Hensikten med detaljreguleringsplanen er blant annet å legge til rette for en dagligvareforretning kombinert med boliger i nordre delen av planområdet.

### 1.1 Formål

Det overordnede formålet med denne handelsanalysen er å vurdere konsekvensene av å utvide dagligvaretilbudet med en forretning på «Porstomta» i en størrelsesordning på opp til 1 500 m<sup>2</sup>. Det skal i tillegg også avklares hvordan en eventuell utviding av dagligvaretilbudet påvirker ønsket struktur- og byutvikling i handelsområdet. Sistnevnte vil si at det ikke er ønskelig med å øke konkurransen med tilsvarende forretninger i sentrumsnære områder.

### 1.2 Overordnede føringer

Bakgrunnen for kravet om å gjennomføre en handelsanalyse i forbindelse med detaljreguleringen «Porstomta», er hjemlet i bestemmelsene for Kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune (2018-2030).

*«Ved etablering eller utvidelse av dagligvareforretning skal det dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærliggende senterområder. Lokaliseringen må være inntil hovedveg og ha trafiksikker adkomst for gående og syklende. Bygget skal tilpasses omgivelsene.»* Kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune (2018-2030), side 23.

Kommuneplanens arealdel hjemler også at det kan plasseres dagligvareforretning inntil 1500 m<sup>2</sup> BRA, inklusive lager, på områder avsatt til forretning. Kommuneplanens arealdel avsetter planområdet til kombinert næringsformål/bolig, idrettsformål, og vegformål med tilhørende bestemmelser.

### 1.3 Generell beskrivelse av metode og datagrunnlag

Analysen baserer seg på tilgjengelig datagrunnlag, overordnede føringer, beskrivelse av planlagt tiltak og planområdet så vel som relevante faglige rapporter.

Datagrunnlaget tilgjengelig for denne analysen er som vist i tabell 1.

Tabell 1: Datagrunnlaget brukt i analysen.

| Data  | Kilde                 | Detaljnivå      |
|---|-----------------------|-----------------|
| <b>Befolkningsmengde</b>                            | SSB/Porsgrunn kommune | Land/Grunnkrets |
| <b>Befolkningsframskriving</b>                      | SSB                   | Kommune         |
| <b>Statistikken over familie og husholdninger</b>   | SSB                   | Kommune         |
| <b>Omsetning i detaljhandel etter produktgruppe</b> | SSB                   | Land            |
| <b>Arealbruksstatistikk</b>                         | Porsgrunn kommune     | Kommuneplan     |

Verken fylkeskommunen i Vestfold og Telemark eller Porsgrunn kommune har gitt spesifikke føringer om hva en handelsanalyse i reguleringssammenheng skal inneholde. Med anbefaling fra planavdelingen i Porsgrunn kommune, benyttes derfor «Mal for handelsanalyser i Hordaland» som utgangspunkt for denne analysen (Hordaland fylkeskommune, 2017). Denne malen er i utgangspunktet tenkt til en handelsanalyse som omfatter hele detaljvarehandel (inndelt i dagligvarer, utvalgsvare (f.eks. apotek, blomster osv.) og plasskrevende varer). Ønsket tiltak i planområdet «Portstomta» er etablering av en rent dagligvareforretning (ikke utvalgsvare) på opp mot 1 500 m<sup>2</sup> inklusive lagerareal. Det anses derfor ikke som nødvendig å fokusere på både utvalgsvare og plasskrevende vare i denne handelsanalysen for «Portstomta». Derfor avviker metodikken noe fra malen til Hordaland fylkeskommune, der det anses som nødvendig.

#### 1.4 Avgrensinger

Denne handelsanalysen er avgrenset til dagligvarehandel og ikke en handelsanalyse for hele detaljhandelspekteret (dagligvarer, utvalgsvare (f.eks. apotek, blomster osv.) og plasskrevende varer).

## 2 Beskrivelse av beliggenhet, planforslaget og influensområde

Med bakgrunn i planlagt tiltak, planområdets beliggenhet foretas det en geografisk avgrensning av handelsområdet, der potensielt kundegrunnlag er bosatt.

### 2.1 Avgrensning av handelsomland

Det er flere faktorer som påvirker avgrensingen av handelsområdet. Når det gjelder dagligvareforretning så antas det at det er noen kunder som har preferanser for bestemte butikker, mens andre kan ha varierende preferanser avhengig av ulike tilbud. Det antas at dem som blir boende i planområdet og i umiddelbare tilgrensende områder ville bruke eksisterende dagligvarebutikker i handelsområdet og den planlagte dagligvarebutikken som hovedforretning for dagligvareinnkjøp.

Reisetid spiller også en viktig rolle når det gjelder å definere kundegrunnlaget, siden tilgjengelighet for gående og syklist er sentral rolle. Det antas at en gang- og sykkelavstand på 1,5 km er øverste begrensning for å definere kundegrunnlaget (Hanssen et al., 2009). Om målgruppen er i hovedsak gående, er maxsgrensen for en akseptabel gangavstand 0,8 km ifølge Hanssen et al. (2009). Lokasjonen i sentrumsbåndet spiller også en viktig rolle for avgrensingen av handelsområdet. Vi har ut ifra dette kunnskapsgrunnlaget valgt å avgrense handelsområdet med potensial for overlappende kundegrunnlag i en 0,8-km radius rundt planområdet. Det er ikke tatt med området øst for elva, da det framstår som en naturlig barriere i bevegelsesmønstrene.

## 2.2 Planområde og planlagt tiltak

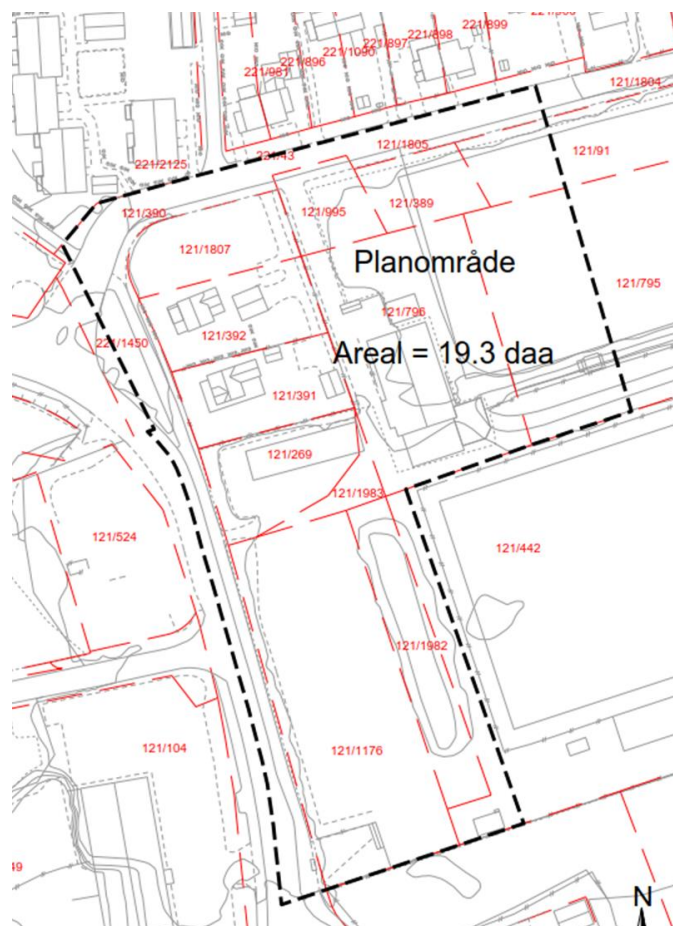
Planområdet ligger innenfor bybåndsavgrensningen til Porsgrunn kommune.



Figur 1: Oversiktskart med lokalisering av planområdet «Porstomta» i Porsgrunn kommune.



På «Porstomta» ønsker tiltakshaver Porstomta I AS å tilrettelegge for opptil 70 boenheter. I tillegg er det planlagt inntil 1 500 m<sup>2</sup> detaljhandel inkludert lager med utelukkende dagligvare.



Figur 2: Varslingskart med planens avgrensning «Porstomta»



### 3 Dagligvarehandel, handelsbalanse og arealbehov

#### 3.1 Kundegrunnlag og -utvikling

Innenfor en reiseavstand på 0,8 km fra planområdet, er det per i dag bosatt rundt 3743 personer. Dette anses som det primære kundegrunnlaget for tiltakets planlagte dagligvarebutikk. Planområdet ligger i et bystrøk med et bredt utvalg av dagligvarebutikker fra før. Etableringen av en ny dagligvarebutikk vil antagelig dekke behovet for nærhandel for de nærmeste beboere og eventuelle arbeidstakere i nærområdet. Det er heller ikke ønskelig at dagligvareforretningen genererer mye biltrafikk inn og ut av området. Planområdet har primært en funksjon som boligområde og som idrettsanlegg og begrenset med parkeringskapasitet.

Tabell 2: Antall bosatte personer i nærområdet (kilde: Porsgrunn kommune).

| Avstand fra planområdet (i km)   | Antall bosatte personer (per 03.2020) | Antall personer i per i dag planlagte, men urealiserte boenheter (Grenlandskart, per 03.2020) |
|--|---------------------------------------|---|
| 1,5  | 8212                                  | -   |
| 0,8  | 3743                                  | 527   |
| <b>Nærområdet</b><br>(Grunnkretsene: 1101, 1102, 1103, 38070805, 38070806) | 1761                                  | 282   |

Arbeidstakere i nærområdet kan per definisjon også telles med i kundegrunnlaget. Det er flere bedrifter i området langs Porsgrunnsvegen og Melkevegen. Siden det imidlertid ikke foreligger tilgjengelig kunnskap om ut- og innpendling i området, ville en kvantifisering av disse antagelig ikke bidra til en større nøyaktighet i denne analysen. Det er derfor valgt at den bosatte befolkning kun anses som hovedkundegrunnlag. I tillegg kan det antas at idrettsanlegget som ligger rett ved den planlagte nye dagligvarebutikken tiltrekker seg en del besøkende, som potensielt kan handle i dagligvarebutikken. Besøkende og deres handelsvaner kan imidlertid ikke kvantifiseres i denne analysen.

Det er planlagt opp mot 70 nye boenheter i forbindelse med dette planforslaget. I nærområdet rundt planområdet er det utover dette enda flere boenheter, enten planlagt eller delvis realisert. Naboplanen i øst «Porskroken» legger til rette for cirka 40 nye boenheter, noen av dem er per i dag allerede realisert. Naboplanen i syd, «Fredbovegen» legger til rette for cirka 25 nye boenheter. Rundt 800 meter sydøst for planområdet ligger et per i dag urealisert boligområde «Lahelle vest» men minimum 75 boenheter. Dette er på grensen til handelsområdet. Rundt 750 meter nord for planområdet ligger boligområdet «Vestre Kjellemo». Flere av eneboligene framstår som allerede realisert. En gjennomgang av området (flyfoto fra april 2019) og plankart viser at rundt 42 boenheter per i dag antagelig er urealisert.

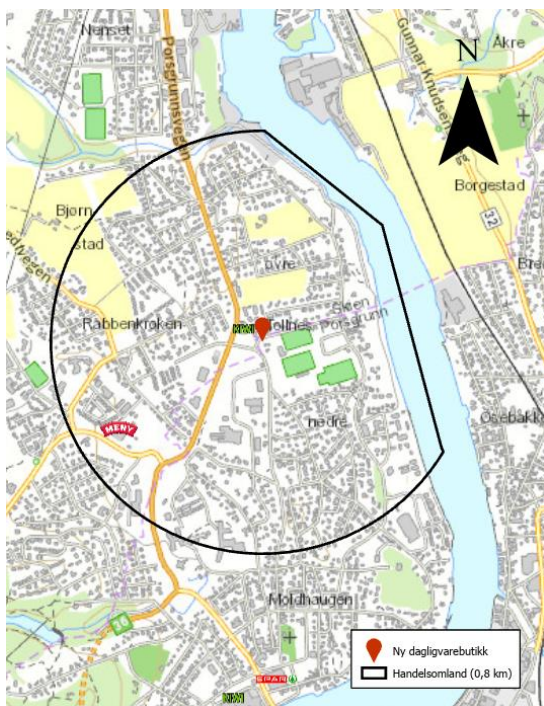
Statistikken over familie og husholdninger (SSB) viser at det i 2019 bodde i snitt 2,09 personer i en privat husholdning i Porsgrunn kommune. Dette tilsvarer omtrent 527 nye innbyggere i handelsområdet i de kommende årene eller omtrent 282 nye innbygger i umiddelbar nærområdet til planlagt dagligvarebutikk.

SSB sin MMML scenario for befolkningsframskriving (lav innvandring) forespeiler at Porsgrunn kommune potensielt kan få en befolkningsvekst på 4,5 % fram mot 2030. Antatt at dette også gjelder for handelsområdet, ville det tilsvare en befolkningsvekst på rundt 168 personer fram mot 2030. Det er mye lavere enn boligreserven i handelsområdet skulle tilsi.

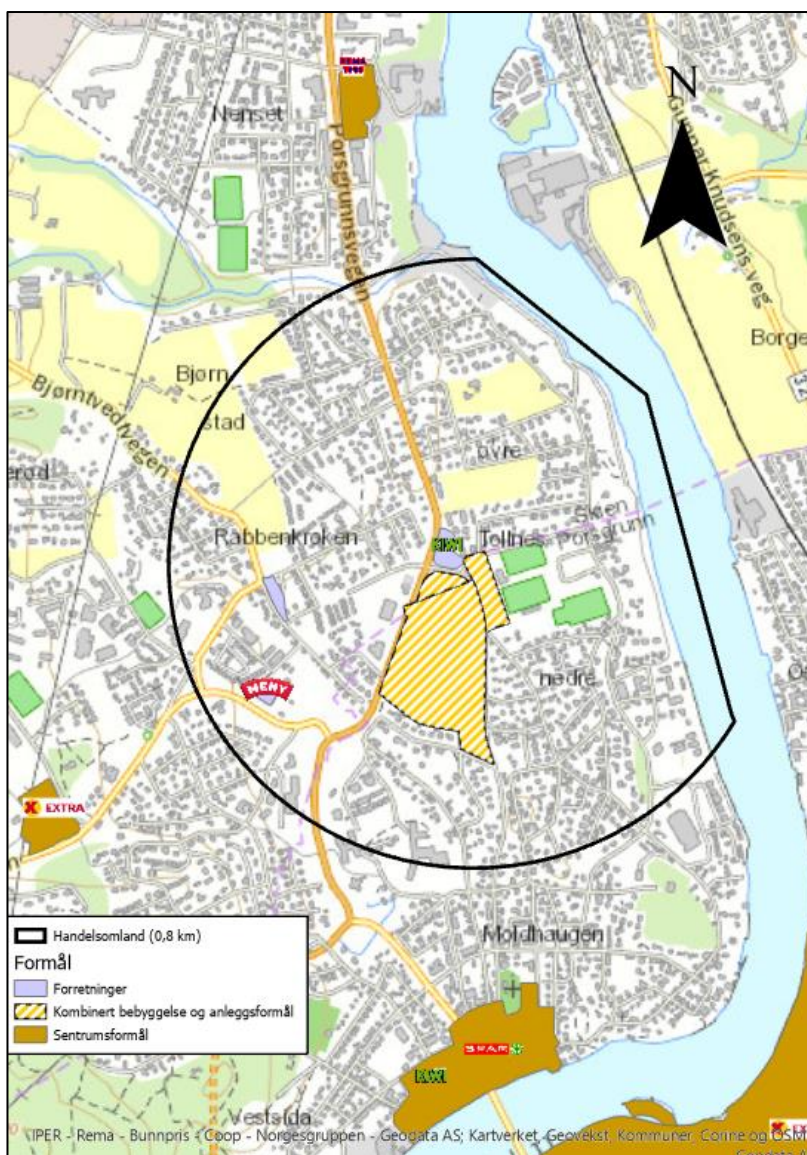
Om alle planlagte boligeneheter i handelsområdet blir realisert i de kommende årene, kan det legges et kundegrunnlag på cirka 4 270 personer til grunn eller 2043 personer, dersom kun de nærmeste grunnkretsene telles med. Det er eksklusive arbeidstakere i nærområdet og besøkende av idrettsanlegget. Det er ikke mulig å kvantifisere sistnevnte i denne analysen, og må tas med som en usikkert i resultatene.

### 3.2 Eksisterende dagligvarehandel og areal satt av til forretning

Vi finner to eksisterende dagligvareforretninger innen en 0,8-km radius fra planområdet (se figur 3). Den nærmeste dagligvareforretningen (KIWI Tollnes) ligger mindre enn 100 meter luftlinje fra planområdet. Den andre dagligvareforretningen (MENY GS) ligger mer enn 600 meter luftlinje fra planområdet, altså i utkanten av handelsområdet.



Figur 3: Eksisterende dagligvarebutikker i handelsområdet til den planlagte dagligvarebutikken.  
Kilde: Geodata

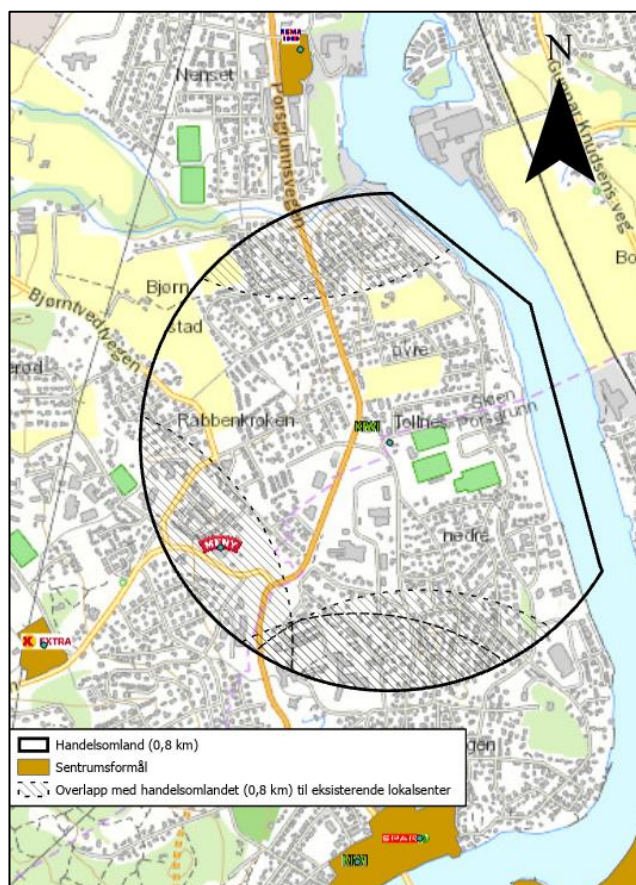


Figur 4: Oversikt over forretnings- og sentrumsareal og øvrig kombinert formål satt av i kommuneplanenes arealdel.

Figur 4 viser areal satt av til forretning/sentrumsformål/kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanenes arealdel i handelsområdet per mars 2020.

Figur 5 viser hvordan handelsområdet til «Porstomta» overlapper med eksisterende lokalsenter. Figuren viser at nærområdet ved «Porstomta» ikke kommer i direkte konflikt med eksisterende lokalsenter, dersom man definerer kundegrunnlaget med en 0,8-km-radius rundt planområdet og lokalsentrene. Områder med overlappende kundegrunnlag i handelsområdet til «Porstomta» tilsvarer omtrent 32 % av landarealet til handelsområdet «Porstomta». Hvor mye det nøyaktig utgjør i antall bosatte personer (kundegrunnlaget) har vi dessverre ikke oversikt over. Det er følgende grunnkretser som er primært «berørt» og har overlappende kundegrunnlaget med handelsområdet «Porstomta»:

- Lokalsenter Vessia har et overlappende kundegrunnlag i grunnkretsene 1101, 1102 og 1104.
- Lokalsenter Nenset (Skien kommune) har et overlappende kundegrunnlag i grunnkretsene 3807083 og 38070804.
- Lokalsenter ved Klyve har et overlappende kundegrunnlag i grunnkrets 38070807.



Figur 5: Karter viser hvordan handelsområdet til «Porstomta» overlapper med eksisterende lokalsenter.



Lokalsenteret Vessia består av blant annet PP-senteret (1 dagligvarebutikk/Spar, diverse butikker med utvalgsvarer og matservering) og Porselensfabrikkens kjøpesenter (1 dagligvarebutikk/Kiwi, Europris, matservering, treningssenter og diverse butikker med utvalgsvarer).

Lokalsenteret ved Klyve består av blant annet 1 dagligvarebutikk/Extra og frisørtjenester.

Lokalsenteret ved Nenset består blant annet av 2 dagligvarebutikk/Rema, bensinstasjon og matservering/MAX.

### 3.3 Forbruk dagligvarehandel

Basert på omsetningsstatistikken fra SBB for 2017 har vi beregnet en gjennomsnittlig årlig omsetning per person for dagligvare på rundt 28 000 kroner. Om dette også gjelder for handelsområdet, kan det regnes med en potensiell årlig omsetning i handelsområdet for «Porstomta» på rundt 120 mill. kroner. Om dette avgrenset ytterlige til å kun omfatte kundegrnlaget i det nærmeste grunnkretsene (1101, 1102, 1103, 38070805, 38070806), kan det regnes med en potensiell årlig omsetning på rundt 57 mill. kroner. Det er under forutsetning at alle bosatte i handelsområdet/i de nærmeste grunnkretsene også handler lokalt, men ikke tatt med arbeidstakere eller andre besøkende i området. Det foreligger dessverre hverken pendlingsdata eller besøkstall på dette nivået i kommunen. Dette må tas med som usikkerhet i resultatene til denne analysen. For dagligvarehandel gjelder det imidlertid at dagligvarebutikker i stor grad er lokalisert, der folk bor. Det kan derfor regnes med en ganske høy dekningsgrad på dagligvarer innenfor gangavstand, med begrenset handelslekkasje til andre områder.

Ellers kan det sies at omsetning i detaljhandel (dagligvare, utvalgsvarer og plasskrevende varer) er ganske likt i Porsgrunn kommune som på landsbasis (84 754 kr per innbygger på landsbasis mot 72 155 i Porsgrunn kommune). Der foreligger dessverre ikke omsetningstall fordelt på varegrupper for Porsgrunn kommune i denne analysen.

*Tabell 3: Antatt omsetting i dagligvarehandel i handelsområdet basert på nasjonal omsetningsstatistikk fra 2017 (SSB).*

| Dagligvare (produktgruppe)                               | Omsetning på landsbasis i 2017 (mill.kr) | Omsetning per person i 2017 (kr) |
|--|--|----------------------------------|
| <b>Butikkhandel med diverse matvarer</b>                 | 116 065                                  | 22 073                           |
| <b>Butikkhandel med drikkevarer</b>                      | 19 295                                   | 3 669                            |
| <b>Butikkhandel med andre nærings- og nytelsesmidler</b> | 12 354                                   | 2 349                            |
| <b>SUM</b>   | 147 714                                  | 28 091                           |

| Handelsomland «Porstomta»  |     |
|--|-----|
| Antatt årlig omsetning i dagligvarehandel (i mill. kr)                     | 120 |
| Umiddelbar nærområdet (grunnkretsene 1101, 1102, 1103, 38070805, 38070806) |     |
| Antatt årlig omsetning i dagligvarehandel (i mill. kr)                     | 57  |

Følgende overordnede trender kan påvirke etterspørselen i kundegrunnlaget i dagligvarebutikker (Wifstad et al., 2018):

- Økende interesse for lokalmat og drikke
- Kraftig vekst i dagligvarehandel på nett

Effekten av overordnede trender kan ikke kvantifiseres i denne analysen på grunn av manglende detaljnivå i foreliggende datagrunnlag.

### 3.4 Arealbehov og handelsbalanse for dagligvarehandel

Totalt arealbehov for detaljhandel i handelsområdet med utgangspunkt i et kundegrunnlag på 4 270 personer og med 2 m<sup>2</sup> handelsareal i gjennomsnitt per person<sup>1</sup> er 8 540 m<sup>2</sup>. Tilsvarende tall for de nærmeste grunnkretsene er 4 086 m<sup>2</sup>. Anslaget på 2 m<sup>2</sup> handelsareal er rettet generell mot detaljvarehandel (inndelt i dagligvarer, utvalgsvarer (f.eks. apotek, blomster osv.) og plasskrevende varer) og er ikke nærmere spesifisert for dagligvarehandel. Det vurderes imidlertid at omsetning i dagligvarehandel er en bedre indikator for å regne ut behov for dagligvarehandel i handelsområdet/i de nærmeste grunnkretsene og handelsbalansen. Det er allerede to dagligvarebutikker i handelsområdet. Kiwi Tollnes er på cirka 960 m<sup>2</sup>, mens Meny GS er på cirka 2 400 m<sup>2</sup>. Det foreligger ikke informasjon over hvor mye av dette som utgjør salg- eller lagerareal.

Dagligvareareal per innbygger i handelsområdet og de nærmeste grunnkretsene kan beregnes som fulgt:

$$\frac{\text{Omsetning per person}}{\text{Omsetning per kvadratmeter}} = \text{Handelsareal (kvm) per person}$$

<sup>1</sup> Dette er basert på føringer gitt i retningslinjer for arealbruk ved Hordaland fylkeskommune, som er rettet mot detaljhandel (Hordaland Fylkeskommune, 2017)

Tabell 4: Framskrevet beregnet effekt av befolkningsvekst og ny dagligvareforretning på «Porstomta» (antall areal 1 500 m<sup>2</sup>).

|   | Per i dag      |            | Framskrevet (forutsatt befolkningsvekst på rundt 15 % og ny butikk på 1 500 m <sup>2</sup> ) |            |
|---|----------------|------------|--|------------|
|   | Handelsområdet | Nærområdet | Handelsområdet   | Nærområdet |
| <b>(Antatt) antall bosatte personer</b>   | 3 743          | 1 761      | 4 270  | 2043       |
| <b>Antatt omsetning per person (i kr.)</b>  | 28 091         | 28 091     | 28 091   | 28 091     |
| <b>Antatt omsetning i alt (i mill. kr.)</b>   | 105            | 49         | 120  | 57         |
| <b>Antatt kvadratmeter dagligvarehandel (Kiwi Tollnes og Meny GS + ny butikk ved «Porstomta»)</b> | 3 360          | 960        | 4 860  | 2 460      |
| <b>Antatt omsetning (kr) per kvadratmeter</b>   | 31 293         | 51 529     | 24 680   | 23 329     |
| <b>Antatt handelsareal (m<sup>2</sup>) per person</b>   | 0,9            | 0,55       | 1,14   | 1,2        |

Handelsbalansen kan brukes som en indikator på om dagligvaretilbudet, målt i omsetning, er tilpasset den antatte etterspørselen i et definert område. Det er imidlertid ikke mulig å få ut data om omsetningen i dagligvarehandel på et så detaljert nivå i området, slik at man må bruke en antatt omsetning. Vi ser av beregningen over at dagligvarehandelsareal per person i det umiddelbare nærområdet vil antagelig fordoble seg i nærområdet med etablering av en ny dagligvareforretning på «Porstomta». For handelsområdet (800 meter luftlinje rundt planområdet) er effekten mye mindre utpreget.

En annet tilnærming til å se potensielle effekter på handelsbalansen er at ta utgangspunkt i omsetning per butikk i motsetning til å se på handelsareal. I kapittel 3.3. kom vi fram til en antatt årlig omsetning i dagligvarehandel i handelsområdet på rundt 120 mill. kroner eller 57 mill. kroner om en kun regner med de nærmeste grunnkretsene i kundegrunnlaget. Med utgangspunkt i en omsetning på gjennomsnittlige 47,5 mill. kr per butikk i landsdelen (Dagligvarehandel.no, 2019), vil dette tilsi at det er plass til omtrent 2,5 dagligvarebutikker i handelsområdet eller 1,2 dagligvarebutikker i nærområdet, om det ikke tas hensyn til potensielle besøkende og arbeidstakere. Ifølge våre beregninger er det antagelig ikke full dekning av behovet for dagligvarer i handelsområdet i de kommende årene, tatt utgangspunkt i at planlagte boligenheter per i dag (se kapittel 3.1) blir realisert i de nærmeste årene. Men beregningene viser også at dersom det blir realisert en dagligvarebutikk ved «Porstomta» vil antagelig behovet for dagligvarehandel



være litt overdekket. Dette er forutsatt at befolkningen i handelsområdet i stor grad handler dagligvare i de to eksisterende dagligvareforretningene (Kiwi Tollnes og Meny GS) og den planlagte nye dagligvareforretningen ved «Porstomta».

### 3.5 Ringvirkninger av tiltaket for handelsbalansen

Den planlagte dagligvareforretningen ved planområdet «Porstomta» ligger i umiddelbar nærhet til den allerede eksisterende dagligvareforretning «Kiwi Tollnes». Begge butikkene ville i stor grad dele samme kundegrnlaget. Det må derfor påregnes en viss grad av økt konkurranse mellom disse to dagligvareforretningene. Om det etableres en ny dagligvareforretning på «Porstomta» må det også påregnes en viss grad av overdekning i nærområdet i framtiden.

Det er imidlertid liten grunn til å tro at en ny dagligvareforretning på «Porstomta» vil komme i konflikt med allerede eksisterende lokalsenter (se kapittel 3.2). Andelen av kundegrnlaget til lokalsentrene dagligvareforretninger overlapper i mindre grad med kundegrnlaget for «Porstomta» som definert i denne analysen.

Forbrukerrådet har tidligere advart mot så kaldt «duopol» i dagligvarehandelen, som ifølge forbrukerrådet kan ha svært uheldige konsekvenser for konkurransedynamikken i dagligvaresektoren (Røed, 2019). Det er ikke ønskelig med flere samlokaliserte butikker med samme varesortiment og med lavere omsetning. Forbrukerrådet etterlyser tiltak som gjør det mulig for nye aktører å få tilgang til relevante butikklokaler (Røed, 2019). Det er imidlertid ingen planoppgave å bestemme typen dagligvareforretning som etableres i den planlagte dagligvareforretningen på «Porstomta».

En samlokalisering av flere dagligvarebutikker trenger ikke nødvendigvis får negative konsekvenser, siden kundene kan ha ulike preferanser av butikkonsept (f.eks. meny eller Coop versus Kiwi). Det vises blant annet til en økende interesse for lokalmat og drikke (Wifstad et al., 2018), som ikke nødvendigvis tilbys i alle dagligvarebutikker i like stor grad.

## 4 Oppsummering

### 4.1 Sammenstilling og anbefalinger

Planforslaget legger blant annet til rette for cirka 70 nye boenheter og opp til 1 500 m<sup>2</sup> dagligvarehandel. Tiltakets handelsomland er i denne analysen definert med en 0,8-km radius rundt planområdet, gitt at en 0,8-km-gangavstand anses som øverste grense folk i områder med tettere bebyggelse er villige til å gå for å handle dagligvare. Det er laget to scenarier for å se på arealbehov og handelsbalanse for dagligvarehandel (kapittel 3.4) og potensielle ringvirkninger (kapittel 3.5). Den ene tar utgangspunkt i handelsområdet og det andre i de nærmeste grunnkretsene. Dersom kun omkringliggende grunnkretser blir inkludert vil antageligvis være rundt 2 043 personer være bosatt i nærområdet i de nærmeste årene. I handelsområdet er antallet 4 270 personer. Dette tilsvarer en befolkningsvekst på rundt 15 % i nærområdet om alle planlagte boenheter realiseres i de neste årene. Til sammenligning er befolkningsveksten i Porsgrunn fram mot 2030

beregnet til kun 4,5 % (SSB sin MMML scenario). Overordnede føringer tilsier at nye dagligvarebutikker skal etableres innenfor rimelig gangavstand, der folk bor. Med utgangspunkt i en antatt høy befolkningsvekst i området i de nærmeste årene, er det slik sett et argument for etablering av en dagligvareforretning i kombinasjon med etablering av boliger.

Handelsanalysen for dagligvarehandel i området viser følgende:

- En ny dagligvareforretning på «Porstomta» vil i liten grad endre handelsbalansen i handelsområdet, dersom de per i dag planlagte boenheter i handelsområdet blir realisert i de nærmeste årene.
- En ny dagligvareforretning på «Porstomta» vil imidlertid føre til en viss lokal overdekning av dagligvaretilbudet og en ganske stor endring i handelsbalansen i dagligvarehandelen i nærområdet. Grunnen for dette er at det allerede ligger en dagligvareforretning mindre enn 100 meter luftlinje fra planområdet (Kiwi Tollnes). Den lokale dekningen med dagligvaretilbudet i nærområdet til «Porstomta» framstår imidlertid som begrenset med utgangspunkt i framskrevet befolkningsvekst. Beregningene viser at det er behov for omtrent 1,2 dagligvareforretninger i nærområdet til «Porstomta» i framtiden. Utenom det kommer et udefinert kundegrunnlag bestående av besøkende i området (f.eks. idrettsanlegget eller barnehage) og arbeidstakere i området. Det er grunn til å tro at tallet på 1,2 dagligvarebutikker trolig kan være litt høyere, om det var mulig å kvantifisere handelsvanene til besøkende og arbeidstakere i området.
- En ny dagligvareforretning på «Porstomta» vil sannsynligvis i liten grad komme i konflikt med dagligvareforretninger i eksisterende lokalsenter.

Oppsummering av hovedkonklusjonene:

- En etablering av en ny dagligvareforretning på «Porstomta» vil dekke behovet for dagligvarehandel i handelsområdet og særlig lokalt, om alle planlagte boenheter blir realisert i framtiden.
- Om alle planlagte boenheter i handelsområdet blir realisert, får området antageligvis en særdeles høy befolkningsvekst (cirka 15 %). Mot 4,5 % i hele kommunen fram mot 2030.
- Det er en viss fare for lokal overdekning og «usunn» lokal konkurranse mellom den allerede etablerte Kiwi butikken og en eventuell ny dagligvarebutikk. Dette kan motvirkes med ulike butikkonsepter og forskjellige varesortiment. En utvidelse av kundegrunnlaget i beregningene (besøkende til idrettsanlegget, lokale arbeidstakere) ville antagelig også redusere denne faren for lokal overdekning.
- Overordnede trender som økt etterspørsel etter lokal mat og drikke, samt økt netthandel for dagligvare kan påvirke framtidig lokal etterspørsel etter dagligvarer. Dette kan ikke kvantifiseres i foreliggende analyse.

- En etablering av en dagligvareforretning på «Porstomta» med opptil 1 500 m<sup>2</sup>, inklusive lagerareal, synes ikke til å gi vesentlige virkninger for eksisterende lokalsenter.

#### 4.2 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 var ikke mulig å hente ut tall på grunnkrets nivå, siden dette hadde medført mye undertrykking av tall og vært enda mer unøyaktig (kommunikasjon med SSB, avdeling for nasjonalregnskap og næringsstatistikk).

Under forutsetning at alle planlagte boenheter i området i stor grad blir realisert som planlagt, oppfyller ellers denne analysen formålet for gjennomføring av en handelsanalyse i forbindelse med planlagt etablering av en dagligvareforretning på «Porstomta».

### 5 Referanser

Dagligvarehandel.no (2019). Dagligvarefasiten.

[https://dagligvarehandelen.no/sites/default/files/dagligvarefasiten\\_2019.31.pdf](https://dagligvarehandelen.no/sites/default/files/dagligvarefasiten_2019.31.pdf) (27.03.2020).

Hansen, J., Loftsgarden, T. og G.- Nielsen. 2009. Prinsipper og retningslinjer for handel i regionale planer. Innspill til veileder. TØI rapport 1016/2009.

Hordaland fylkeskommune (2017). Mal for handelsanalyse i Hordaland. <https://www3.bergen.kommune.no/KPA2018/10507276.pdf> (27.07.2020)

Porsgrunn kommune (2017). Reguleringsplan for et område ved Pors stadion. Planbeskrivelse.

Porsgrunn kommune (2019). Fredbovegen, planbeskrivelse.

Porsgrunn kommune (2016). Lahelle vest, planbeskrivelse.

Røed, G. (2019). Forbrukerrådet bekymret over duopol-tendenser i dagligvaremarkedet <https://e24.no/naeringsliv/i/zGwqgO/forbrukerraadet-bekymret-over-duopol-tendenser-i-dagligvaremarkedet> (28.03.2020).

Wifstad, K., Jennsen, T. B., Eide, L.S., Grünfeld, L.A. og E. Skogli. (2018). Konkurransen i dagligvaremarkedet. MENON-Publikasjon nr. 33/2018.