



Rapport 2025/44 | For Grenmar Eiendomsforvaltning



Fjordgata i Porsgrunn – Utvikling av et lokalsenter

Konsekvenser av tiltak

Sarah Eidsmo og Hanne Toftdahl

Dokumentdetaljer

Tittel	Fjordgata i Porsgrunn – Utvikling av et lokalsenter
Rapportnummer	2025/44
Forfattere	Sarah Eidsmo og Hanne Toftdahl
ISBN	978-82-8126-755-8
Prosjektnummer	25-HTO-14
Oppdragsleder	Hanne Toftdahl
Prosjektleder	Sarah Eidsmo
Oppdragsgiver	Grenmar Eiendomsforvaltning
Dato for ferdigstilling	09.12.2025
Kilde forsidefoto	Grenmar Eiendomsforvaltning
Nøkkelord	Handelsanalyse

Om Vista Analyse

Vista Analyse AS er et samfunnsfaglig analyseselskap med hovedvekt på økonomisk utredning, evaluering, rådgivning og forskning. Vi utfører oppdrag med høy faglig kvalitet, uavhengighet og integritet. Våre sentrale temaområder er klima, energi, samferdsel, næringsutvikling, byutvikling og velferd. Vista Analyse er vinner av Evalueringsprisen 2018.

Våre medarbeidere har meget høy akademisk kompetanse og bred erfaring innenfor konsulentvirksomhet. Ved behov benytter vi et velutviklet nettverk med selskaper og ressurspersoner nasjonalt og internasjonalt. Selskapet er i sin helhet eiet av medarbeiderne.

Forord

Denne analysen er gjennomført på oppdrag fra Grenmar Eiendomsforvaltning. Kontaktperson og leverandør av underlagsmateriale har vært Torkjell Tofte. Hos Vista Analyse har Hanne Toftdahl vært prosjektleder, mens Sarah Eidsmo har hatt prosjektansvar.

Oppdraget har vært gjennomført uten befarings, men det har vært kontinuerlig dialog med oppdragsgiver underveis i prosjektperioden.

9. desember, 2025

Hanne Toftdahl
Partner
Vista Analyse AS

Ordliste

NACE-koder	Statistisk Sentralbyrå leverer statistikk inndelt i bransjer, varekategorier mv. etter såkalte NACE-koder.
KPI	Konsumprisindeks – SSBs beregninger på inflasjon. Prisstigningen varierer mellom vareslag, noe som gir en indikasjon over hvilke bransjer som går bra og hvilke som ikke går bra. Vi prisjusterer etter KPI 2018.
Detaljhandel	Detaljhandel er varer som selges i butikker etter bransje.
Utvalgsvarer	Utvalgsvarer er en betegnelse på varer som klær, sko, ur, optikk og gaver mv som er varer som er lette å bære med deg hjem.
Hverdagsbehov	Dette er varer som kunden handler ofte og som inngår i det daglige forbruk.
Dagligvarer	Varer som normalt handles i en dagligvareforretning. Her inngår matvarer og drikkevarer samt en rekke non-food-artikler og husholdningsartikler som kan kjøpes i en dagligvareforretning.
Sjeldenkjøps-varer	Varer som har lenger varighet som for eksempel bilrekvisita, elektronikk, hvitevarer og møbler. Motsatt av hverdagsbehov
Plasskrevende handel	Plasskrevende handel er et begrep som er benyttet i statlige og regionale retningslinjer for etablering av varehandel. Som regel omfatter definisjonen trelast, motorkjøretøy, landbruksmaskiner og planteskoler. Noen fylker har også inkludert møbler og hvitevarer.
Arealkrevende konsepter/volumhandel	Begrepet arealkrevende handel/volumhandel brukes i denne analysen som en utvidet variant av plasskrevende handel og innbefatter også varehus med bredt vareutvalg og småvarer, men som selges i store butikkenheter, normalt med mer enn 500 m ² forretningsflate.
Big-Boxes (BB)	Big-boxes er varehandel i enkeltstående fabrikkliknende bygg lokalisert i sentrums randsone, gjerne langs viktige transportårer. BB retter seg mot store kundeomland og har ofte bredt vareutvalg.
Bysentrum	Bysentrum er i denne rapporten definert slik det er definert i kommuneplanen og nedtegnet med brun farge (sentrumssone) i arealplan.
Strøkgater	Strøkgater brukes som betegnelse på gater i byrom der første etasje har publikumsrettet virksomhet.

Innhold

Sammendrag	8
1 Problemstilling og metode	14
1.1 Utvikling av Herøya lokalsenter	14
1.2 Konsekvensanalyse	14
2 Planmessige føringer	18
2.1 Statlige føringer	18
2.2 Regionale føringer	20
2.3 Kommuneplanens samfunnsdel	21
2.4 Kommuneplanens arealdel 2018-2030	22
2.5 Herøya lokalsenter	25
3 Utfordringer i varehandelen skaper problemer for byutvikling	28
3.1 Ekstern påvirkning	28
3.2 Handel er viktig for sysselsetting	28
3.3 Utfordrende tider	29
3.4 Økt handel fra utlandet presser de relative prisene ned	31
3.5 Bransjegliding og forflytting av varer mellom konseptene	33
3.6 Bredt vareutvalg er den store vinneren i et tøft marked	34
4 Utviklingstrekk i regionen	36
4.1 Næringsstruktur	36
4.2 Sysselsatte i sentrum	38
5 Utfordringer i varehandelen	42
5.1 Stor underdekning av varehandel i Porsgrunn	42
6 Hva skjer med sentrum?	47
6.1 Hvilke utviklingstrekk ser vi i dag?	47
6.2 Varekonsumet går ned – tjenester i vekst; fint for sentrum	47
6.3 Redder handelen sentrum?	51
6.4 Det er lett å gjøre feil	52
7 Hvordan utvikle Herøya som lokalsenter?	53
7.1 Herøya lokalsenter	53
7.2 Utfordringer og muligheter Herøya lokalsenter	57
7.3 Plasskrevende eller arealkrevende?	59
7.4 Ulike aktører innen dagligvarehandel	60
7.5 Lokale drivkrefter er positivt	60
8 Konsekvensanalyse	62
8.1 Noen faglige problemstillinger	62
8.2 Om tiltaket og utredningsalternativene	63
8.3 Nedslagsfelt og gjennomfartstrafikk	64
8.4 Herøya lokalsenter	66
8.5 Kundeområdet og bedriftenes nedslagsfelt	66

8.6	Muligheter i lokalsenteret	71
8.7	Konsekvenser	72
Referanser.....		78
Figurer		
Figur S.1	Verdivurdering av tiltaket for Herøya lokalsenter og Porsgrunn sentrum	12
Figur 1.1	Eksempler på faktorer som påvirker forbrukeradferd	15
Figur 1.2	Analyseoppsett	17
Figur 1.3	Skala brukt ved målanalyse	17
Figur 1.4	Skala brukt ved verdianalyse.....	17
Figur 2.1	Overordnet arealstrategi i Porsgrunn.....	22
Figur 2.2	Kommuneplanens arealdel - plankart	24
Figur 2.3	Senterstrukturen i Porsgrunn. Bysentrum med lokalsentre.	25
Figur 2.4	Opprinnelig regulert område til Herøya lokalsenter samt tiltaksområdet markert med grønn linje.	26
Figur 2.5	Justert/redusert areal for sentrumsformål Herøya lokalsenter.....	27
Figur 3.1	Handelsnæringens utfordringer. 2024.	29
Figur 3.2	Utvikling i fysiske butikker etter fylke 2013-2024.....	30
Figur 3.3	Vekst og lønnsomhetsutvikling i bransjer etter gjennomsnittlig driftsmargin 2019-2024.....	30
Figur 3.4	Omsetning per innbygger etter byer i 2024 og forventet vekst mot 2040.	31
Figur 3.5	Andel norske butikkjeder med nettbutikk. 2024. Snitt land.	31
Figur 3.6	Handlepreferanser 2024	32
Figur 3.7	Handlekanal etter vareslag. 2024	32
Figur 3.8	Prosentvis utvikling i etterspørsel etter ulike vareslag i fysiske butikker og netthandel. Land. 2008 til 2022.	33
Figur 3.9	Robotiserte lagerløsninger i nettbutikkenes lager	33
Figur 3.10	Små marginer i varehandelen. Vekstvinner og tapere blant bransjer i kjedeorganisert faghandel. 2018-2023. Gjennomsnittlig årlig vekst og driftsmargin.	35
Figur 4.1	Antall ansatte etter arbeidssted på 250m-ruter, 2025	36
Figur 4.2	Andel sysselsatte i kunnskapsbedrifter, 2024.....	37
Figur 4.3	Andel sysselsatte innen kundeintensiv handel, 2024.....	37
Figur 4.4	Andel sysselsatte innen arealkrevende handel og service, 2024.....	38
Figur 4.5	Andel sysselsatte innen flyttbar produksjon, 2024	38
Figur 4.6	Definisjon av sentrumssoner	39
Figur 4.7	Antall sysselsatte i Porsgrunn sentrum og ellers i kommunen, 2023.	40
Figur 4.8	Andel sysselsatte i Porsgrunn og Skien sentrum, 2023	40
Figur 4.9	Andel sysselsatte i sentrum og resten av kommunen, totalt for alle kommunene inkludert i datagrunnlaget, 2023.	41
Figur 5.1	Omsetning i detaljvarehandelen untatt netthandel og drivstoff, kun fysisk butikkhandel	42
Figur 5.2	Omsetning i detaljvarehandelen unntatt netthandel og drivstoff per innbygger for Porsgrunn og landet. 2008 – 2024.....	43
Figur 5.3	Omsetning i dagligvarehandel, kun fysisk butikkhandel. Kommuner rundt Porsgrunn.	43
Figur 5.4	Omsetning i jern, bygg og farge. Kommuner rundt Porsgrunn.....	44
Figur 5.5	Omsetning i El. husholdning, interiør og innbo. Kommuner rundt Porsgrunn.	44
Figur 5.6	Omsetning i bredt vareutvalg. Kommuner rundt Porsgrunn.	45
Figur 5.7	Omsetning i utvalgsvarer. Kommuner rundt Porsgrunn.	45
Figur 5.8	Omsetning innen plasskrevende varehandel. Kommuner rundt Porsgrunn.....	46
Figur 6.1	Utvikling i vare- og tjenestekonsumet 1990 til 2024.....	48

Figur 6.2	Utvikling i konsum i husholdninger. Utgift per år. 2009 til 2023.	48
Figur 6.3	Endringer forbruket påvirker bysentrum	48
Figur 6.4	Bruk av bysentrum gjennom dagen – før og nå.....	49
Figur 6.5	Utvikling i privat konsum etter utvalgte kategorier. 2024.	49
Figur 6.6	Antall sysselsatte innen tjenesteyting i byens sentrum. Etter kommune. 2023	50
Figur 6.7	Antall sysselsatte innen utvalgsvarer i byens sentrum. Etter kommune. 2023	50
Figur 6.8	Eksempel på forvitring i sentrum. Strømmen sentrum.	52
Figur 7.1	Overordnet planskisse for Herøya lokalsenter og øvrig planstruktur.....	54
Figur 7.2	Tidligere og gjeldende arealplan	55
Figur 7.3	Dagligvare mv utenfor sentrumssonen (REMA)	55
Figur 7.4	Definert «knutepunkt» i områdeplanen – Kryss Sam Eydes gate/Gunnigata	56
Figur 7.5	Planlagt turdrag langs fjorden – ikke realisert	56
Figur 7.6	Bilder fra det definerte sentrumsområdet (KIWI) – høyspent reduserer potensialet. Utnyttet grøntområde.	56
Figur 7.7	Potensial som møteplass innenfor sentrumssonen – bespisning vis a vis Kiwi. Utnyttet ute-rom	56
Figur 7.8	Tiltakshavers planer – bidrar med oppstramming av område med «forstummet karakter»	58
Figur 7.9	Funksjonsfordeling i hht. områderegulering.....	59
Figur 7.10	Fru Blom i Rakkestad. Eksempel på en driver i sentrumsutviklingen.	60
Figur 7.11	Barista på plass i Stryn sentrum.....	61
Figur 8.1	Antatt lokalt kundegrunnlag for Herøya lokalsenter	64
Figur 8.2	Trafikkmålinger	65
Figur 8.3	Utsikt fra Herøyavegen mot Herøya lokalsenter	66
Figur 8.4	Porsgrunn kommunes ambisjon for Herøya lokalsenter.....	66
Figur 8.5	Dagligvareforretninger i Porsgrunn kommune	67
Figur 8.6	Eksempel på innhold i en Thansen-butikk.....	68
Figur 8.7	Thansen og Biltema i kommunene rundt Porsgrunn.....	68
Figur 8.8	Vedtak om dispensasjon for Thansen	69
Figur 8.9	Eksempel på innhold i en Europris forretning.	69
Figur 8.10	Europris-butikker i Porsgrunn og nærliggende kommuner, 2025.	70
Figur 8.11	Dispensasjon om søknad om etablering av Europris.....	70
Figur 8.12	Verdivurdering ihht V712, vegleder fra Vegdirektoratet	76
Tabeller		
Tabell S.1	Målanalyse etter de to alternativene	10
Tabell 8.1	Målanalyse etter de to alternativene.....	74

Sammendrag

En utvikling for et arealkrevende handelstilbud og volumhandel rettet mot det lokale markedet på et område som grenser inn mot Herøya lokalsenter vil kunne gi det løftet som trengs for å utvikle Herøya lokalsenter i tråd med målene. Aktørene vil være der det er likeartet virksomhet, slik at investeringer kan vekke interessen fra andre. Plasskrevende handel med behov for større nedslagsfelt bør unngås.

Analysen er bygget opp ved bruk av mixed methods. Vi følger anbefalt metode i veileder V712 fra Statens vegvesen. Dette er den eneste veilederen som ivaretar metoder for næringsliv. Vi starter med en **dokumentanalyse** for å trekke opp politiske føringer for utvikling. Videre belyser vi problemstillinger rundt handel og forbruk. Videre gjør vi **statistiske analyser** for å dokumentere utvikling i handelsomfang i regionen. Denne bruker vi til å identifisere et behov for flere tilbud gjennom analyse av dekningsgrader. Vi gjør **trendanalyser** som forklarer endringer i samfunnet knyttet til handel, handlevaner og butikkdrift. Dette er relevant for swot-analysen som avdekker styrker og svakheter i området. Vi avslutter med å sammenfatte disse analysene i konsekvens-analysen.

Delanalysene

SWOT-analysen gir en oversikt over styrker, svalheter, muligheter og trusler for Herøya lokalsenter.

Styrker

- En tydelig definert senterstruktur langs et bybånd
- Planer for utvikling av Herøya lokalsenter
- Herøya lokalsenter er nært knyttet til Herøya industripark
- Andelen sysselsatte i kunnskapsbedrifter er høy, høyest i regionen.
- Antall sysselsatte innen utvalgsvarer i Porsgrunn sentrum er tilfredsstillende, ligger ca. midt på sammenlignet med de andre kommunene i datagrunnlaget.

Svakheter

- Planene om utvikling av Herøya lokalsenter er ikke innfridd.
- Herøya lokalsenter mangler kvaliteter som er nødvendige for å skape en god møteplass for lokalbefolkningen. Mål om boligbebyggelse og utviklingen av et attraktivt lokalsenter er ikke innfridd.
- Det er en svært lav andel sysselsatt innen kundeintensiv handel.
- En stor underdekning av varer på 18 prosent (detaljhandel totalt) og omsetningen målt per innbygger har gått ned betraktelig fra 2020 til 2024.
- Innenfor elektrisk husholdning, innbo og interiør er underdekningen på hele 48 prosent, og den er sunket med omtrent 50 prosent fra 2015 til 2024.
- Underdekning i kategorien bredt utvalg på 40 prosent.

- Antall sysselsatte innen tjenesteyting i Porsgrunn sentrum er blant de laveste av de 36 største byene i landet. Noe som tyder på at Porsgrunn ikke har klart å ta ut det potensialet som ligger i byutvikling gjennom attraktive tilbud utover handel som ligger i sentrum.
- Det mangler en arealeffektiv og tett struktur i lokalsenteret.
- Det er ingen torg eller attraktive møteplasser i området.

Muligheter

- Idrettsbane og båtsport i sentrums randsone - det er potensial for opprydding og oppstramming av arealene ved enkle arealmessige tiltak.
- Potensial for åpning mot fjordfronten med turdrag.
- Potensial for utvikling av Fjordgata med miljøelementer slik at gata fremstår - og innbyr - som hovedgate
- Det foregår servering langs Fjordgata som kan være utgangspunkt for utvikling mot en mer attraktiv møteplass.
- Dersom uterommene rustes opp vil det kunne tiltrekke seg nye tilbydere av varer og tjenester som frisør, helse mv – privat sektor kan ikke alene påta seg ansvar for uterommene.
- Tiltakshaver har planer om å utvikle for et bedre handels- og servicetilbud som leverer gunstige priser, bygger et ryddig bygg og bidrar med en ryddig struktur med front mot Kiwi og på den måten skaper et lite handelssted som Herøya lokalsenter trenger. Det gir og en samlokalisering av handelstilbud og gode muligheter for ytterligere utvikling.

Trusler

- Området som ligger tett på lokalsenteret er regulert for plasskrevende varer. Både på grunn av nedslagsfeltet til slike plasskrevende forretninger og varelevering kan dette bidra til økt trafikk, også av trailere, som ikke egner seg i et lokalsenter.
- Mangel på investorer som ønsker å etablere seg i Herøya lokalsenter
- Mangel på lokale drivkrefter som vil drive tjenesteyting lokalt – f.eks. kafe, blomster el.l.
- Ulike funksjoner i Herøya lokalsenter ligger spredt langs en lang akse og ligger til dels utenfor det som er definert som lokalsenter. De to serveringstilbudene er ikke samlokalisert – ett i sentrum og ett utenfor. Det gjør det vanskelig å utvikle et kompakt sentrum

Målanalyse

I tabellen under har vi hentet ut alle relevante mål for utvikling på statlig nivå, regionalt nivå og kommunalt nivå. Vi drøfter om tiltaket vil innfri de enkelte målene.

Tabell S.1 Målanalyse etter de to alternativene

Grønn= full måloppnåelse. Grå= uendret. Orange=begrenset negativ påvirkning. Rød= negativ måloppnåelse.

Type mål	Vedtatte mål	A0	A1	Forklaring
	Næringen står rustet til å møte utenlandske aktører			Å styrke det lokale handelstilbudet bidrar til å opprettholde konkurransekraften mot utenlandske aktører og netthandel. Konsepter som Thansen og Europris er i vekst (kap. 8.5). Dagligvaresektoren er i liten grad utsatt for utenlandske konkurrenter.
	Næringen utvikler bærekraftige forretningsmodeller og at forbrukerne tar miljøvennlige valg.			Ingen påvirkning.
	Næringen skal være pådriver for utvikling av attraktive sentre med gode rammebetingelser for næringen.			Med et bedre handelstilbud kan det være en pådriver for utviklingen av lokalsenteret dersom man lykkes med å utforme den nye bygningsmassen på en utadvendt måte som legger til rette for møteplasser.
Regionale	Grenland skal ha levende lokalsentre som styrker regionens attraktivitet			Etableringer i randsonen til lokalsenteret kan bidra til et mer levende lokalsenter. Dette forutsetter at det er bygg av høy kvalitet, med en utadvendt utforming som vender mot de andre handelstilbudene i sentret.
	Hele befolkningen skal ha tilgang til et godt og variert handelstilbud			Porsgrunn kommune har en underdekning av flere vareslag, se kap. 5.1. Etablering av virksomheter innen jernvare, byggevarer, bredt vareutvalg eller plasskrevende konsepter vil styrke kommunens samlede handelstilbud.
	Den videre utvikling av handel skal bidra til en mer kompakt byutvikling og reduserte utslipp.			Etablering i randsonen av lokalsenteret bidrar til en mer konsentrert arealbruk, i stedet for spredte lokaliseringer. Dette gir både lokalbefolkningen og gjennomreisende et mer samlet og tilgjengelig tilbud, og støtter opp under en mer kompakt byutvikling med potensielt lavere transportbehov og utslipp. Som vist i kapittel 7.2 er dagens tilbud i lokalsenteret relativt spredt, med betydelige uutnyttede arealer, noe som understreker behovet for fortetting.

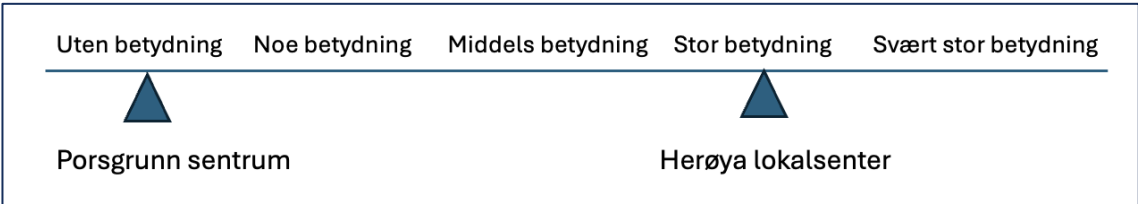
Kommunale	Skape attraktivt sentrum og fortette med kvalitet		Etter 0-alternativet vil det knyttes flere utfordringer til virkninger for lokalsenteret ettersom de tradisjonelle plasskrevende konseptene trekker store kundeomland og i mindre grad retter seg mot lokalmiljøet. Etableringen etter alternativ 1 ligger i randsonen av lokalsenteret, men kan likevel styrke sentrumsområdet dersom nye bygg utformes med inngangen orientert mot øvrige butikker og har et mindre format (700m²) enn de tradisjonelt plasskrevende. Som vist i kapittel 7.2 er det behov for kvalitetsheving og bedre sammenheng i områder, og i samarbeid med tiltakshaver kan nye bygg bidra til en oppgradering av lokalsenterets helhetlige inntrykk.
	Handel med plasskrevende varer, der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogn, landbruksmaskiner, trelast, større byggevare, hagesenter og planteskole kan etableres utenfor senterstrukturen på områder avsatt til forretning.		Etter 0-alternativet er området avsatt til tradisjonelle plasskrevende varene. Disse har normalt et større nedslagsfelt og er derfor mindre egnet til å bygge opp under et lokalsenter som bør ha konsepter med mindre format. Etter alternativ 1 vil tilbudet ved lokalsenteret være bedre tilpasset målgruppen for lokalsenteret med konsepter med mindre format (700m²)
	Ved etablering og eller utvidelse av dagligvareforretning skal etableringen ikke ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærliggende senterområder.		I 0-alternativet etableres det ikke ny dagligvareforretning. Det er beregnet et grunnlag for 2 500 m² med dagligvare i området (se kap. 8.6). I dag er det omtrent 1 750 m², noe som gir rom for å etablere ny dagligvareforretning med en salgsflate på 750 m² i tråd med forslaget i alternativ 1.
	Ved etablering og eller utvidelse av dagligvareforretning må lokaliseringen være inntil hovedvei og ha trafiksikker adkomst for gående og syklende.		I 0-alternativet etableres det ikke ny dagligvareforretning. I alternativ 1 vil lokasjonen ligge langs Herøyavegen (riksvei 36), som har rundt 15 000 passerende kjøretøy på en hverdag (kap. 8.3). Det er gang- og sykkelsti langs Fjordgata og mot boligområdene.
	Ved etablering og eller utvidelse av dagligvareforretning skal bygget tilpasses omgivelsene.		I nullalternativet etableres det ikke ny dagligvareforretning. I alternativ 1 blir det viktig å kreve en fasade av høy kvalitet ut mot lokalsenterområdet.

Funksjonelle lokalsentre er kompakte og har alle hverdagsfunksjoner som skole, offentlig og privat tjenesteyting, fritidsaktiviteter og dagligvare.		I 0-alternativet vil de nye etableringene gi området et løft som kan øke interessen for andre etableringer i lokalsenteret. Men dersom ytterligere etablering blir de tradisjonelt plasskrevende forretningene, vil effekten for en møteplass med hverdagsfunksjoner svekkes.
Tilbudet i lokalsentrene skal være dimensjonert for å dekke lokale behov.		I alternativ 1 vil det være et bredere spekter av tilbud med mindre enheter som vil være mer rettet mot lokalsamfunnet. Denne utviklingen er mer egnet for å skape lokale møteplasser.
Nærhet og tilgjengelighet til lokale møteplasser og til blågrønn struktur kjennetegner også et funksjonelt og attraktivt lokalsenter.		0-alternativet vil normalt rettes mot et større kundeunderlag og dermed gi mindre effekt inn mot et lokalsenter.
Konsekvenser for Porsgrunn sentrum		Alternativ 1 - Det er underdekning av mange vareslag i Porsgrunn kommune, og området har kundegrunnlag for mer dagligvarehandel (kap.). Alternativ 1 bidrar derfor til et tilbud som er bedre dimensjonert for å dekke lokale behov.
		Man utvikler et område som tidligere ikke har blitt brukt. Har en positiv innvirkning dersom man legger til rette for kontakt med fjorden – gjerne med turdrag – og opparbeiding av området rundt. Dette gjelder begge alternativer.
		Det er ikke identifisert noen konsekvenser for Porsgrunn sentrum. Se kap. 6. Men det blir viktig å forhindre at det etableres konsepter som krever store kundeomland; altså sjeldenkjøpsvarer.

Kilde Vista Analyse

Verdianalyse

Figur S.1 Verdivurdering av tiltaket for Herøya lokalsenter og Porsgrunn sentrum



Kilde Vista Analyse

Konsekvenser

Konsekvenser 0-Alternativet

Etableringen av Thansen og Europris i Fjordgata vil gi et positivt bidrag til utviklingen av et mer levende lokalsenter og til at befolkningen får tilgang til et mer variert handelstilbud. Disse tiltakene er vedtatt, men er sentrale i det som kan utløses som «ny giv» for Herøya lokalsenter som ikke er utviklet i tråd med målene kommunen satte for mange år siden.

De to konseptene som er vedtatt med dispensasjon er godt egnet for å stimulere til ytterligere etableringer i lokalsenteret. En utvikling med plasskrevende forretninger, som normalt retter seg mot større kundeomland, kan ha en negativ effekt. Etablering av plasskrevende varer kan føre til mer trafikk, spesielt av store lastebiler i forbindelse med varelevering, som ikke er positivt for lokalsenteret.

Konsekvenser Alternativ 1

Alternativ 1 innebærer etablering av ny handel i randsonen av lokalsenteret, noe som samlet sett kan styrke senterstrukturen og bidra til et mer levende og funksjonelt lokalsenter, forutsatt at ny bebyggelse er av høy kvalitet og orienteres mot øvrige funksjoner i sentrum.

Det tredje konseptet som er aktuelt i området og som inngår som tiltakshavers planer, kan spenne fra dagligvarer, jernvare og fargehandel eller de forretningene som har bredt utvalg. Dersom en legger seg på en nedre arealbegrensning på 700 kvadratmeter vil konseptene rette seg mot et lokalt kundeomland og kunne styrke en utvikling av sentrumsformål på nabotomten. Det er mer hensiktsmessig å samle volumbaserte konsepter i ett område enn å spre dem langs hovedveier eller i andre områder uten struktur. Tiltaket bidrar også til å ta i bruk et område som i dag er lite utnyttet. Under forutsetning av at nye bygg utformes med god kvalitet og at nærområdene opparbeides, kan tiltaket ha en positiv innvirkning på lokalsenterets funksjon og attraktivitet.

1 Problemstilling og metode

1.1 Utvikling av Herøya lokalsenter

Denne rapporten omfatter en analyse av konsekvenser av en utvikling av eiendommen Fjordgata 13-17 som grenser opp mot definert lokalsenterområde på Herøya. Tiltaket krever enkelte endringer i reguleringsbestemmelsene fra plasskrevende forretning til mer detaljhandel. Området er regulert for plasskrevende handel, men definisjonen av slike varer avviker litt fra de nye volumkonseptene som i noen år er kommet inn i markedet. Det er allerede gitt dispensasjoner fra bestemmelsene for plasskrevende til detaljhandel, men i praksis er det gitt tillatelse til etablering av volumhandelskonsepter. Dette er forretninger som har store arealbehov, selger både lette og tunge varer og er uegnet i en strøgsgate i sentrum.

Herøya lokalsenter har tidligere omfattet et nært dobbelt så stort område som i dag, men arealene er redusert som følge av aktiviteter på Herøya industripark. Tiltaksområdet ligger i dagens sentrums randsone, men det er knyttet begrensninger til området på grunn av en høyspentlinje som går gjennom området.

1.2 Konsekvensanalyse

Tiltaket omfatter en utbygging av handelsenheter i et område lokalisert på naboeiendom til Herøya lokalsenter. Området er i dag regulert for kombinert formål, det er gitt to dispensasjoner for plasskrevende konsepter som er definert som plasskrevende forretning, selv om de i utgangspunktet ikke direkte inngår i definisjonen av plasskrevende varer. Samtidig er konseptene mer i tråd med intensjonen som lå i reguleringsplanen der det skulle være rom for konsepter som ikke var egnet for sentrum.

På naboeiendommen som er regulert til sentrumsformål, omfatter gjeldende regulering forretning, kontor, tjenesteyting, hotell, bevertning og bensinstasjon. Her ligger i dag en stor dagligvareforretning.

Konsekvensanalysen skal utredes etter to alternativer;

O-alternativet er dagens situasjon med gjeldende regulering og der Thansen og Europris etableres. Ytterligere etablering innen plasskrevende forretning, kontor og idrett (roanlegg)

Alternativ 1 er tiltakshavers alternativ der området omreguleres til å omfatte plasskrevende forretning med en størrelse nedad til 700 kvadratmeter forretningsflate, dagligvarer, kontor og idrettsanlegg (roanlegg).

Mixed Methods

Analysen er bygget opp ved bruk av flere metoder. Vi gjør en **dokumentanalyse** for å avdekke føringer for utvikling og kunnskap om handel og forbruk. Videre gjør vi **statistiske analyser** for å dokumentere utvikling i handelsomfang i regionen. Vi gjør **trendanalyser** som forklarer endringer i samfunnet knyttet til handel, handlevaner og butikkdrift. Vi avslutter med **konsekvensanalysen**

som følger anbefalt metode i veileder V712 fra Statens vegvesen (Statens vegvesen, 2018). Dette er den eneste veilederen som ivaretar metoder for næringsliv..

I denne analysen settes helheten og den stedlige konteksten i fokus, i tillegg til at vi bygger på statistiske fakta og trender. Det eksisterer ingen enkle kvantitative metoder som gir et fullverdig bilde av forbrukeradferd og næringslivets tilrettelegging. Tilbyderne følger markedet og markedet er en konsekvens av den romlige fordelingen av folk, deres inntekt, deres arbeidssted og bosted samt den romlige attraktiviteten på handelsstedet. Netthandelen har tatt seg stort opp de senere årene og er en stor trussel for den fysiske butikkhandelen. Det gjelder butikker med detaljhandel. Dette innebærer behov for en bred metodisk tilnærming. Under beskriver vi hvilke metoder vi benytter i analysen.

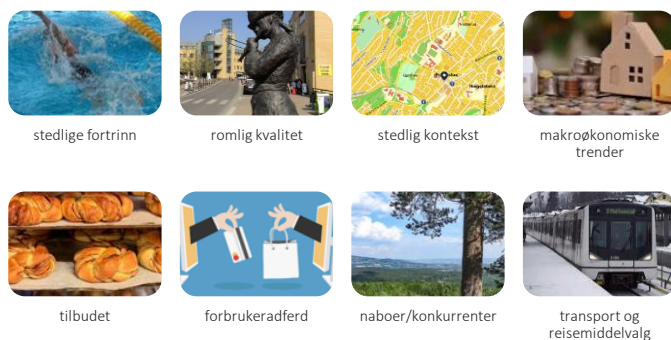
Dokumentanalysen som både omfatter dypdykk planer, bestemmelser og retningslinjer, men også ulike sekundærdata med dokumenterte forhold med relevans for denne problemstillingen. Tiltakshavers planer og skisser inngår og som analyseunderlag. I tillegg kommer andre relevante rapporter og utredninger.

Trendanalyser er viktig for å forstå hvordan utviklingen skjer og hvordan forbrukere responderer på utviklingstrekkene. Slike trender bygger på både kvalitative og kvantitative variabler. Det skjer store forandringer både i varehandel, tjenestekonsum og næringslivets lokaliseringsmønster. Endringen i forbrukernes adferd fra kjøp av varer til kjøp av tjenester er ett slikt eksempel. Bransjeglieningen innen varehandelen er et annet eksempel, og den økende omsetningen via nettet er et tredje eksempel.

Statistiske analyser er sentralt i denne analysen. Presentasjon av ulike utviklingstrekk i varehandel, service og næringsliv er hentet ut fra Vista Analyses statistiske databaser og verktøy som i all hovedsak er statistikk kjøpt inn fra SSB og andre private databaser. Vi supplerer egne databaser med statistikk fra offentlige rapporter og andre utredninger.

Forbrukeradferd og kommersielle muligheter. Mens den romlige kvaliteten har betydning for folks trivsel og bruk av byen, har de makroøkonomiske trendene betydning for kjøpekraft og handleatferd. Forbruket vårt påvirkes av boligpriser, skatter, avgifter, men er også påvirket av trender og miljø. Hver by har sitt bysentrum, men tilgjengeligheten varierer og gangavstand mellom tilbudene påvirker kundenes bruk av sentrum. Den stedlige konteksten er viktig. Tilgjengelighet, kvalitet, lokalisering av boliger og arbeidsplasser, transport og tilbud utgjør en helhetlig struktur som samlet gir noen virkninger. Eksempler på faktorer som påvirker forbrukerne i figuren under.

Figur 1.1 Eksempler på faktorer som påvirker forbrukeradferd



Kilde Vista Analyse

Vistas statistiske databaser

Følgende statistiske databaser benyttes:

VistaVare - varehandelsstatistikk

Vista Analyse har sammenstilt omsetning i varehandelen (SSBs varehandelsstatistikk) fra år 2000 i et verktøy der omsetning etter bransje og varekategori ligger på fylkesnivå, kommunenivå totalt og per innbygger. I verktøyet er det lagt inn prisjustering, forbruksjustering (etter regionale variasjoner i SSBs forbruksstatistikk). Verktøyet gir dokumentasjon på regional variasjon i handelslekkasje og import av kjøpekraft og er godt egnet som empirisk dokumentasjon på sentralitetsnivå, regionale variasjoner, regional interaksjon og regional attraktivitet. Hovedinndelingen vi ofte benytter bygger på ni hovedkategorier varer, men er detaljert helt ned på et femsifret NACE-nivå. Verktøyet inneholder tidsserier som viser utvikling over tid. Den regionale hierarkiske strukturen og interaksjonen mellom kommuner og bydeler kommer frem av disse tallene.

Senter-periferi-databasen

Denne statistiske databasen utviklet Vista i 2018 og viser tidsseriedata for utvikling av omsetning og sysselsetting innen varer og tjenesteyting i og utenfor sentrum i 36 norske byer. Tidsseriedata fra 2008. Databasen gir et underlag for å avdekke om kommuner jobber med sentrumsutvikling i tråd med nye trender og utviklingstrekk der omsetning av tjenester tar over for omsetning av varer. Vi har tall for Porsgrunn som kan gi noen indikasjoner på en trend.

Klynge og næringskategoriseringsverktøy (OsAker).

OsAker ble utviklet av Vista Analyse i 2013 og viser sysselsetting med en kategorisering av næringslivet som avklarer regionale variasjoner i arealbruk og lokaliseringspreferanser. Næringsliv og bransjer er gitt etter SSBs standard for næringsgruppering (NACE-koder). Verktøyet skiller ut kompetansearbeidsplasser og produksjonsbedrifter samt arealkrevende publikumsintensiv handel og service og viser kommunens stedegne fortrinn.

Annen statistikk

I tillegg til disse databasene som eies av Vista Analyse benyttes offentlig statistikk fra SSB samt annen tilgjengelig statistikk. I denne analysen har vi også hentet ut tall fra handelsanalysene til Virke. Vi benytter demografiske data, pendlerstatistikk mv.

Konsekvensanalysen

Det er ingen krav til konsekvensutredninger for handel eller næringsliv etter plan- og bygningsloven og det er heller ikke satt opp metode for konsekvensutredninger innen disse fagområdene. Like fullt er dette tema som ofte kommer opp som tilleggskrav fra kommuner. Ettersom veileder for konsekvensutredninger fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet ikke har metode for disse fagene (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2020), har vi i stedet valg å benytte Vegdirektoratets veileder for konsekvensutredninger V712 (Vegdirektoratet, 2018). I vegdirektoratets veileder V712 er det i kapittel 9.2 satt opp en grovmasket metode for *arealbruksendringer og andre lokale og regionale virkninger* som vi har valgt å bruke.

Vi innleder med en **swot-analyse** der vi sammenfatter de viktigste observasjoner fra analysen før vi setter opp en **målanalyse** der vi drøfter måloppnåelse av politiske føringer fra de tre forvaltningsnivåene og så gjøres en **verdivurdering og konsekvensanalyse**.

Figur 1.2 Analyseoppsett



Kilde Vista Analyse

Swot-analysen er en kortfattet oppsummering fra de empiriske resultatene i analysen.

Målanalysen tar utgangspunkt i *vedtatte mål* for utvikling på de tre forvaltningsnivåene. Det blir en gjennomgang av disse målene opp mot de ulike alternativene. Grad av måloppnåelsen settes opp etter en skala som følger: oppfylt (grønn), delvis oppfylt (gul), ikke oppfylt (rød) og uendret/ingen forventet virkning (grå). I denne delanalysen vil man avlede om tiltaket (alternativene) vil innfri de politisk vedtatte målene.

Figur 1.3 Skala brukt ved målanalyse



Kilde V712

Verdianalysen ligger på en positiv skala og avdekker en *faktiske verdi/nytte* som tiltaket etter de ulike alternativene vil ha *på tiltaksområdet*. I denne delanalysen vil man avlede om tiltaket (alternativene) tilfører en positiv verdi/nytte der etableringen skjer.

Figur 1.4 Skala brukt ved verdianalyse



Kilde V712

Konsekvensanalysen ligger det en skala med både en positiv og en negativ side, der begge er gradert. I denne analysen gjøres en drøfting av *påvirkning på andre områder* som kommunesentrum, regionsenteret og på andre konkurrerende virksomheter (bla. ved dekningsgrader).

2 Planmessige føringer

I dette kapitlet trekker vi opp planmessige føringer fra sentralt, regionalt og kommunalt nivå. Konsekvensanalysen bygger på disse målene og drøfter i hvilken grad det kan forventes måloppnåelse gjennom tiltaket.

2.1 Statlige føringer



Nasjonale føringer bygger på FNs bærekraftsmål som for denne analysen i all hovedsak omhandler problemstillinger knyttet til miljø, klima/transport, arealbruk/fortetting og ulike former for attraktivitet.

Statlige føringer for varehandel

Staten har hatt bestemmelser for etablering av handel og kjøpesentre siden 1999. Først gjennom rikspolitisk retningslinje (RPR) fra 1999 til 2008 (Miljøverndepartementet, 1999). Deretter gjennom rikspolitisk bestemmelse (RPB) (Miljøverndepartementet (senere KMD), 2008) fram til 2018 og nå gjennom en mer generell statlig planretningslinje for areal og transport. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018).

I dag ligger den sentrale føringen føring for etablering av handel i Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet. (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2025). Retningslinjene etter 2018 skiller seg fra tidligere føringer ved at det ikke pekes på handel alene som viktig faktor for sentrumsutvikling, men flere faktorer som påvirker steders kvalitet. Det er tre sentrale føringer fra disse retningslinjene som er relevant for problemstillingen i denne analysen:

- **Areal og transport:** *Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov.*
- **Sentrumsutvikling:** *I byer og tettsteder skal boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, skaper møteplasser og bygger opp under sentrumsfunksjonene og legger til rette for redusert transportbehov.*
- **Handel og tjenester:** *Prinsippet om rett virksomhet på rett sted mht besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet, store arbeidsplasser og publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres med god tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. De skal videre lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur.*

Kommentar

Når etablering og lokalisering av varehandel generelt og kjøpesentre spesielt nå skal ivaretas av føringer for bolig, areal og transport innebærer det at utviklingen skal vurderes ut fra en helhetlig plan. RPR fra 1999 hadde blant annet definert fire vareslag som unntak fra bestemmelsene, mens

RPB fra 2008 hadde fjernet disse vareslagene i unntaksbestemmelsen fordi det erfaringsvis hadde vist seg vanskelig å definere hvilken bransje den økende andelen nye forretningskonsepter skulle defineres som. Mange fylker har likevel opprettholdt differensiering etter vareslag, mens andre, for eksempel Grenland, har valgt å styre etter butikkenes arealstørrelse. (Lovdata, 2015)

Stortingsmelding om handelsnæringen

I stortingsmeldingen *Handelsnæringen – når kunden alltid har nett*, (Nærings- og fiskeridepartementet, 2018) viser departementet til den store betydningen næringen har for sysselsetting og verdiskaping, men viser også til stagnasjon i antall sysselsatte og en bekymring for økt netthandel. I meldingen har departementet som mål å bidra med gode rammebetingelser for handelsnæringen, herunder tilgang til arbeidskraft, politikk, tilgang til gode transportløsninger og tilpasning til nye handelsmønstre.

Departementet peker på at varehandelen har en sentral rolle i et by- og tettstedsutviklingsperspektiv og at det er av stor betydning at handelsnæringen får delta i planprosesser som berører næringen.

«Regjeringen ser betydningen av en velfungerende handelsnæring og ønsker å legge til rette for god omstilling i næringen innenfor bærekraftige rammer. Dette innebærer (utdrag):

- *At næringen kan utvikle og ta i bruk nye forretningsmodeller*
- *At næringen står rustet til å møte konkurransen fra utenlandske aktører*
- *At næringen utvikler bærekraftige forretningsmodeller og at forbrukerne tar miljøvennlige valg.»*

Videre:

- *Være en pådriver for planlegging og utvikling av attraktive sentre med gode rammebetingelser for handelsnæringen*
- *Støtte opp om kommuner, næringsaktører og innbyggere som gjennom forpliktende samarbeid ønsker å ... styrke sentrum som attraktiv etableringsarena for handel.*

Å planlegge for handel har mange implikasjoner og selv om handelsanalyser kan være kortfattet og konkrete knyttet til handelsomfang og lokalisering, har de politiske prosessene rundt handelsetableringer ofte handlet om byutvikling generelt og reisemiddelvalg spesielt.

Begrepet plasskrevende varer

Begrepet plasskrevende varer ble først brukt i Rikspolitisk retningslinje (RPR) for lokalisering av handel i 1999. Dette var omtalt som «Kjøpesenterstoppen» og skulle forhindre at det ble etablert kjøpesentre utenfor bysentre. På den tiden var det hyppige etableringer av kjøpesentre mellom byer, gjerne i veikryss. Liertoppen og Eurosenteret på Vormsund var typiske eksempler. Målet var at et stort handelssted skulle dekke et større kundeomland enn det lokale. I dag er begge disse sentrene mer å regne som lokalsentre for den kommunen de er lokalisert i.

Da RPR ble avviklet etter ti år, ble den videreført som Rikspolitisk bestemmelse (RPB) fra 2008. På det tidspunktet valgte departementet å fjerne definisjonen av vareslag. Vi er blitt forklart muntlig fra departementet at dette skyldtes den pågående bransjeglidningen og problemstillinger knyttet

hvilke handelskonsepter som skulle defineres under de ulike begrepene. Da RPB gikk ut etter ti år i 2018 ble den erstattet av SPR for areal og transport der prinsippet er rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet) der faktorer som besøkshyppighet, arealbruk og transport ligger som hovedparametre.

Etter 2008 er definisjon av vareslag overlatt til fylkene og det er opp til dem hvordan de skal utforme bestemmelsene (retningslinjene).

2.2 Regionale føringer

For Telemark gjelder regionale delplaner som omhandler Grenland spesielt. Noen sentrale føringer ligger i Regional plan for areal og transport (Telemark fylkeskommune, 2014). Blant strategiene i denne planen er to relevant for denne analysen:

- *Tilrettelegge for utbygging i bysentrene*
- *Konsentrasjon av handel*

Det legges opp til utvikling av en tydelig senterstruktur som styrker byområdet og gir enklere tilgang for innbyggere og tilreisende. Senterstrukturen skal legge til rette for investering og satsing på handel i områdene som settes av til dette.

- *Grenland skal ha levende kommune- og lokalsentre som styrker regionens attraktivitet*
- *Hele befolkningen skal ha tilgang til et godt og variert handelstilbud*
- *Den videre utviklingen av handel skal bidra til en mer kompakt byutvikling og reduserte utslipp*

Telemarksplanen med regional planstrategi for 2024-2028 som har by- og tettstedsutvikling som måltema viser til regional plan for areal og transport for Grenland (ref. over). Utover det er det ingen føringer fra fylket (Telemark fylkeskommune, 2024).

«Grenlandsmodellen»

I Grenlandssamarbeidet er det juridisk nedfelt en planretningslinje som mange andre kommuner refererer til. Den omtales ofte som Grenlandsmodellen, Planbestemmelser og retningslinjer for handel og tjenesteyting Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan kommuner (Lovdata, 2015b). Senterstrukturen omfatter, fylkessenter (Skien), regionsentre (Skien og Porsgrunn), kommunesentre, lokalsentre (herunder Herøya) og handelsområder (Herkules, Kjørbekk og Enger). Bestemmelsen gjelder fram til 2030.

- *Lokalsenteret Herøya inngår i planbestemmelsene for Grenland*

Hovedprinsippene er:

- *Forbud mot handelsetableringer utenfor senterstrukturen*
- *Unntatt fra bestemmelsen er etableringer og utvidelser av handelsvirksomhet inntil 1 500 m².*
- *Unntatt er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, hagesentre. Listen er uttømmende.*

- *Lokalsentrene avgrenses i kommuneplanens arealdel. Disse sentrenes rolle er å dekke lokale behov for daglig handel og tjenester.*
- *Innenfor sentrumssonen til lokalsentrene tillates etablering av handelsvirksomhet med samlet bruksareal inntil 3 000m² uten krav til handelsanalyse.*

Planbestemmelsene oppsto etter press fra politikerne som ønsket etableringer av BigBox-konseptene i sine kommuner. Det var uenighet mellom administrasjon og politikere da det ble vedtatt, men politikerne bestemte at etableringer skulle styres etter arealstørrelse og ikke etter bransje slik departementet opprinnelig hadde bestemt. Det opprinnelige forslaget fra administrasjonen var en minimum arealstørrelse på 3 000m² på Kjørbekk og 10 000m² ved E18. Resultatet etter politisk behandling ble hhv 1 500 og 3 000m². I praksis har dette bidratt til å styre de areal- og plasskrevende konseptene mot noen få områder. I Kjørbekk ble det byggevarer, men det viste seg raskt at en rekke konsepter etablerte seg i Kjørbekkområdet. Det ble en handelsklynge med først og fremst plasskrevende varer, mens det ved Herkules kjøpesenter etablerte seg arealkrevende konsepter innen elektro, møbler og sport ved siden av kjøpesenteret. Ute ved E18 ble det lager, logistikk og industri. På denne måten ble det dannet næringsklynger med likeartet virksomhet på de tre områdene som er relativt ulike innholdsmessig.

Bruken av areal – og ikke vareslag - som virkemiddel er senere brukt i mange kommuner. Diskusjonene knytter seg til antall kvadratmeter. I mindre kommuner er det naturlig å gå ned i arealstørrelse. Samtidig ser vi at mange av volumkonseptene reduserer volumene som følge av økt konkurranse i markedet.

2.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Gjeldende kommuneplan ble vedtatt i 2013 og gjelder fra 2013 til 2025 (Porsgrunn kommune, 2013). Det er lagt begrenset informasjon om ønsket utvikling for handel i denne planen.

- *Handels- og servicefunksjoner lokaliseres fortrinnsvis i tilknytning til eksisterende sentra og langs hovedveinettet.*

Sommeren 2025 ble forslag til ny kommuneplan lagt ut på høring og til offentlig ettersyn. (Porsgrunn kommune, 2025). FNs bærekraftsmål legges som overordnet føring. Det er lagt føringer for en overordnet arealstrategi i den nye planen. Arealstrategien ble vedtatt i 2024. Målene i arealstrategien er:

- *Utvikle knutepunktet med mange funksjoner og transportformer*
- *Skape attraktivt sentrum og fortette med kvalitet*
- **Utvikle lokalsentre med gode bo- og nærmiljø**
- *Bevare og styrke blågrønn struktur*
- *Legge til rette for næringsliv, industri og effektivt transportnett*

Utvikle lokalsentre med gode bo- og nærmiljø – målformuleringer

Følgende målformuleringer er lagt for utvikling av lokalsentrene:

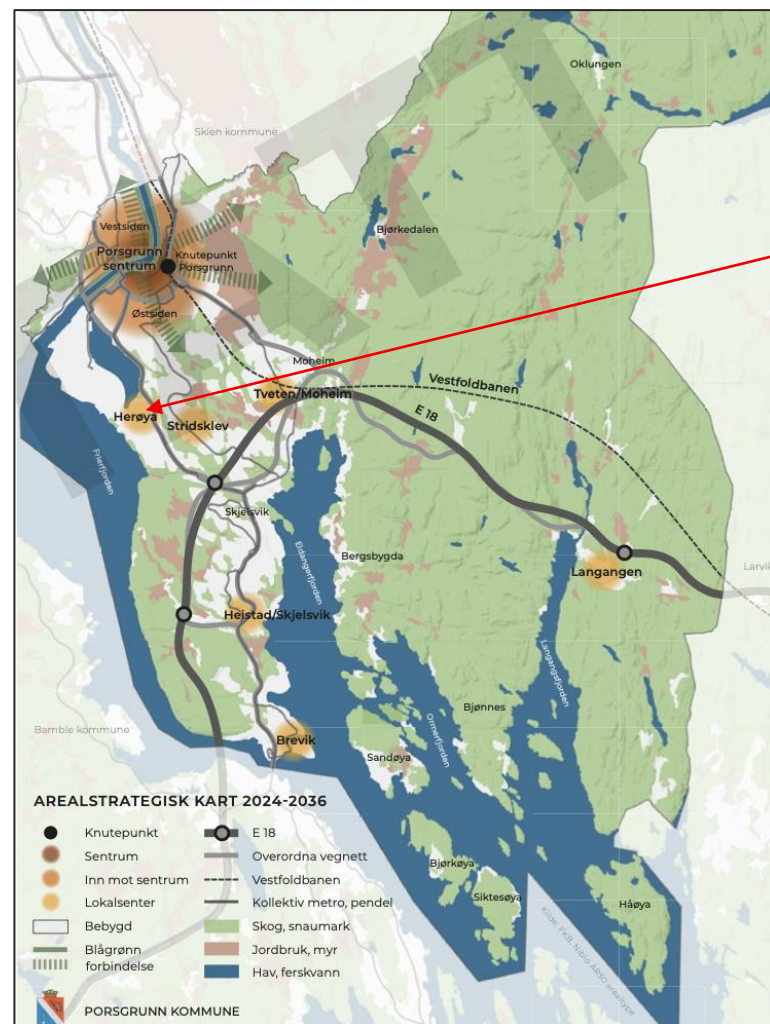
«Funksjonelle lokalsentre er kompakte og har alle hverdagsfunksjoner som skole, offentlig og privat tjenesteyting, fritidsaktiviteter og dagligvare. Tilbudet i lokalsentrene skal være dimensjonert

for å dekke lokale behov. Med kort avstand til målepunkt legges det til rette for å gå og sykle og redusere korte bilreiser, og det skal være god tilgang til kollektivtilbudet.

God bokvalitet og variasjon i boligtype, størrelse og pris, samt nærhet og tilgjengelighet til lokale møteplasser og til blågrønn struktur kjennetegner også et funksjonelt og attraktivt lokalsenter. Trafiksikkerhet og støybegrensning er også faktorer som har betydning for bokvalitet.

Muligheter for sosiale møter, fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøet bidrar til bedre folkehelse.»

Figur 2.1 Overordnet arealstrategi i Porsgrunn



Kilde Porsgrunn kommune

2.4 Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Senterstrukturen i Porsgrunn består av to nivåer der Porsgrunn by er region- og kommunesenter. På nivået under er det mange lokalsenter. I tillegg er Enger pekt ut som handelsområde (Porsgrunn kommune, 2019)

Region- og kommunesenter	→	Porsgrunn sentrum
Lokalsenter	→	Brevik, Heistad, Herøya, Hovenga, Langangen, Moheim, Skjelsvik, Stridsklev
Handelsområde	→	Enger

På kommuneplankartet er lokalsentre merket med brun farge og de ligger spredt i kommunen.

- *Det tillates kun etablering og utvidelse av handelsvirksomhet i senterstrukturen. Innenfor lokalsenterområder tillates maksimalt 3 000m² samlet handelsareal.*

Det er unntak for forretninger med plasskrevende varer og dagligvareforretninger:

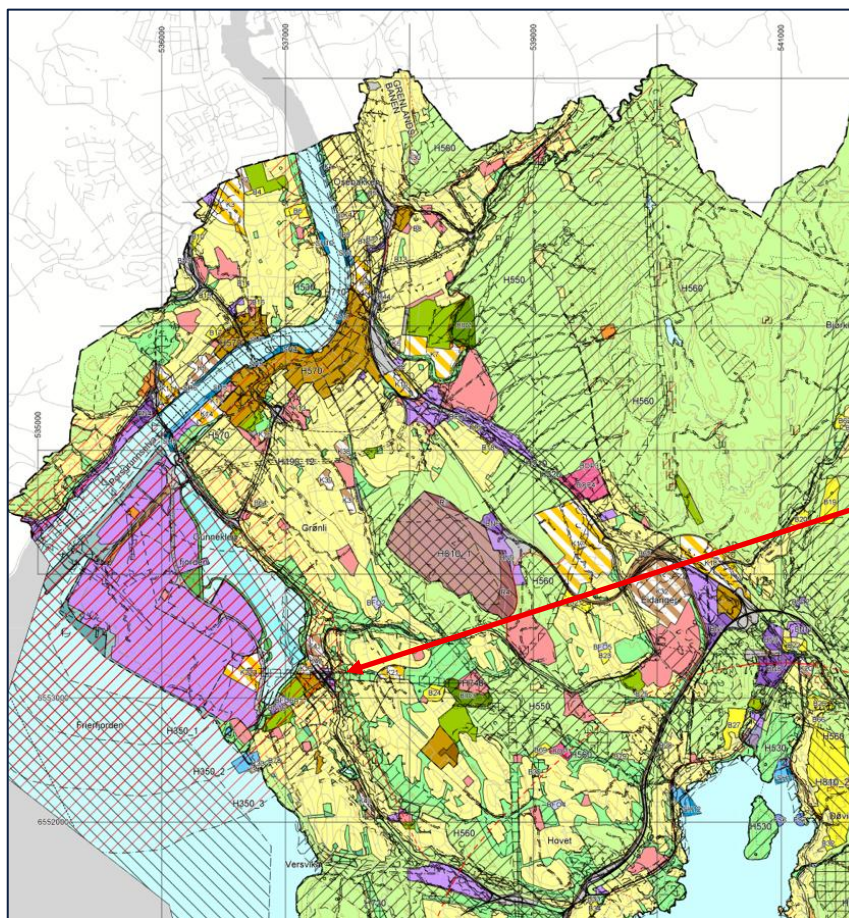
- *Handel med plasskrevende varer, der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogn, landbruksmaskiner, trelast, større byggevare, hagesenter og plante-skole kan etableres utenfor senterstrukturen på områder avsatt til forretning.*
- *Det kan plasseres dagligvareforretninger på inntil 1 500 m² på områder avsatt til forretning.*
- *Enger er spesielt avsatt som et regionalt handelsområde for store handelsenheter. Minste størrelse pr enhet er 3 000m². Arealkravet gjelder ikke for plasskrevende varer.*
- *Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser er kun tillatt i Porsgrunn sentrum (NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus osv)*

Generelt gjelder følgende:

- *På områder regulert med forretning er det kun tillatt å etablere dagligvareforretninger inntil 1 500m² og/eller forretninger for plasskrevende varer.*

Ved etablering og 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 hovedvei og ha trafiksikker adkomst for gående og syklende. Bygget skal tilpasses omgivelsene.

Figur 2.2 Kommuneplanens arealdel - plankart

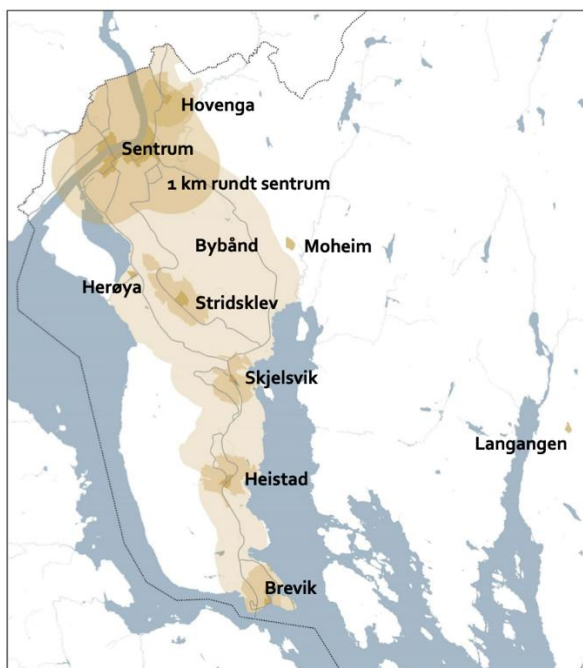


Kilde Porsgrunn kommune

Om utvikling av lokalsentrene

Kommunen har en planstrategi på tre senternivåer; kommunesenter, lokalsentre og bybånd i tillegg til et senter for plasskrevende varer. Senterstrukturen følger primært bybåndet sørover og Herøya senter inngår i dette bybåndet.

Figur 2.3 Senterstrukturen i Porsgrunn. Bysentrum med lokalsentre.



Kilde Porsgrunn kommune

I arealstrategien er det ambisjoner for utvikling av lokalsentrene for gode tilbud som dekker hverdagsbehovene. Denne ble presentert gjennom saksframlegg til Bystyret, mai 2025 (Porsgrunn kommune, 2025)

Utvikle lokalsentre med gode bo- og nærmiljø

Funksjonelle lokalsentre er kompakte og har alle «hverdagsfunksjoner» som skole, annen offentlig og privat tjenesteyting, fritidsaktiviteter og dagligvare. Tilbudet skal være dimensjonert for å dekke det lokale behovet. Med kort avstand mellom målpunkt legges det til rette for å gå og sykle og redusere korte bilreiser, og det skal være god tilgang til kollektivtilbudet. God bokvalitet og variasjon i boligtype, størrelse og pris, samt nærhet og tilgjengelighet til lokale møteplasser og til blågrønn struktur kjennetegner også et funksjonelt og attraktivt lokalsenter. Trafikksikkerhet og støybegrensning er også faktorer som har betydning for bokvalitet. Muligheter for sosiale møter, fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøet bidrar til bedre folkehelse.

2.5 Herøya lokalsenter

I arbeidet med ny arealplan er det lagt frem tema knyttet til lokalsentrene for politikerne.

- *Herøya (m fl) vurderes å ha et godt grunnlag som lokalsenter i dag og framover. Det vurderes også som mulig å utvikle disse stedene i tråd med overordna mål og føringer. (Porsgrunn kommune, 2025)*

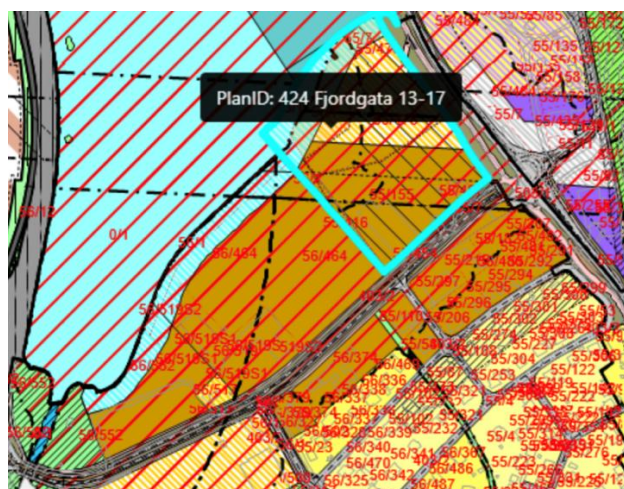
Videre ble følgende beskrivelse av Herøya lokalsenter presentert:



Ifølge kommunen er det i underkant av 700 personer som er bosatt innenfor omlandet til Herøya lokalsenter når det måles 500 meter fra sentrum. I tillegg kommer om lag 3 400 menneskene som jobber i de 90 virksomhetene i industriparken (SSB) som reiser gjennom lokalsenteret daglig.

Tiltaket ligger i et område som delvis inngår i og delvis grenser til det som er regulert som Herøya lokalsenter, vist i kartutsnittet under, Fjordgata 13-17. Se Figur 2.4. Det området som opprinnelig var regulert som lokalsenter er i ettertid redusert som følge av restriksjoner fra industrien på Herøya. Se Figur 2.5.

Figur 2.4 Opprinnelig regulert område til Herøya lokalsenter samt tiltaksområdet markert med grønn linje.



Kilde Porsgrunn kommune og tiltakshaver

Figur 2.5 Justert/ redusert areal for sentrumsformål Herøya lokalsenter



Kilde Porsgrunn kommune

Sentrumsformålet for lokalsenteret (merket som brun sone) er følgende:

- *Sentrumsformål: Boligbebyggelse, forretninger, kontor, tjenesteyting, hotell, bevertning og bensinstasjon. Begrepet forretning i lokalsentrene omfatter en dagligvareforretning på 1 500m² og totalt volum handel lik 3 000m². Eventuelle endringer skal begrunnes i et lokalt behov.
Dette sentrumsområdet er som kartene over viser, redusert ift opprinnelig arealplan.*
- *Fjordgata 17 – utenfor sentrumssonen: Kombinerte formål: Plasskrevende forretning, kontor og idrettsanlegg.*

Det er gitt to dispensasjoner på eiendommen utenfor sentrumssonen. Europris og Thansen er innvilget dispensasjon for etablering for detaljhandel med minimumsstørrelse 1 000m² i et område som er regulert for plasskrevende forretning. Totalt skal de to forretningene ikke overstige 3 000m². Dette innebærer at de to handelskonseptene i utgangspunktet ikke defineres som plasskrevende.

3 Utfordringer i varehandelen skaper problemer for byutvikling

Varehandelen er i stor endring. I dette kapitlet beskriver vi hvor viktig varehandelen er for sysselsetting og norsk økonomi og hvordan den økte konkurransen med netthandelen og netthandelsprisene påvirker arealplanarbeidet i kommunene.

3.1 Ekstern påvirkning

Handelsstrukturen er historisk betinget og påvirkes av øvrige samfunnstrender, byenes utvikling og økonomiske drivkrefter. Både ressursgrunnlaget, historiske beslutningsprosesser, nye investorer og til slutt initiativtakeres bosted, får betydning for utviklingen. I tillegg kommer tilpasninger til grunnleggende endringer i markeder, teknologi, internasjonal arbeidsdeling, og menneskenes preferanser. Vi trekker i dette kapitlet opp en del problemstillinger som påvirker handelen og som sjelden er hensyntatt i regionale planer.

Det empiriske grunnlaget som legges til grunn for drøftingen av hvordan trender og utviklingstrekk kan slå ut er i hovedsak hentet fra andre analyser Vista Analyse har gjennomført, blant andre (Vista Analyse, 2018d) (Vista Analyse, 2017) (Vista Analyse, 2018) (Vista Analyse, 2013). Vi benytter også Virkes handelsanalyse som underlag (Virke, 2021) og (Virke, 2025).¹

3.2 Handel er viktig for sysselsetting

Handelsnæringen er av stor betydning for norsk økonomi, sysselsetting og verdiskaping. Varehandelen sysselsetter rundt 354 444 personer på landsbasis, som utgjør 12 prosent av alle sysselsatte (Virke, 2025). En stor andel av arbeidsplassene sysselsettes av kvinner.

Handelsnæringen samlet bidrar med 10 prosent av den totale verdiskapingen av varer og tjenester i Fastlands-Norge. Varehandelen er positivt i sysselsettingssammenheng fordi den er et tilbud for kvinner og de som ønsker å jobbe deltid.

En av ulempene med varehandelen er at den stimulerer til bilbruk, særlig der handelslekkasjen er stor. Lokal dekning vil derfor gi en klimamessig gevinst. En annen utfordring er at varehandelen og dermed lokale arbeidsplasser er i dag truet av økt netthandel. Dette ser vi blant annet ved at sysselsettingen i fysisk varehandel har flatet ut de senere årene. Det er enkelt å handle på nett, og det reduserer kundegrunnlaget for lokale forretninger. En joker i denne sammenheng er å utvikle attraktive møteplasser som kan stimulere til handel. Der folk samles vil det være grunnlag for handel. Senere i denne rapporten vil vi drøfte stedsattraktivitet som viktig faktor i sentrumsutvikling.

¹ De to handelsanalysene fra Virke Analyse har ulike tema og vi har derfor sitert fra begge selv om den ene er av eldre dato.

3.3 Utfordrende tider

Handelsnæringen står i utfordrende tider. Husholdningenes forbruk er i endring, det er stor konkurranse fra utlandet gjennom netthandelen, bransjene stjeler varekategorier fra hverandre, kundene er prisbevisste og velger de laveste prisene og prisene på råvarer stiger. Virke har oppsummert utfordringene i figuren under.

Figur 3.1 Handelsnæringens utfordringer. 2024.

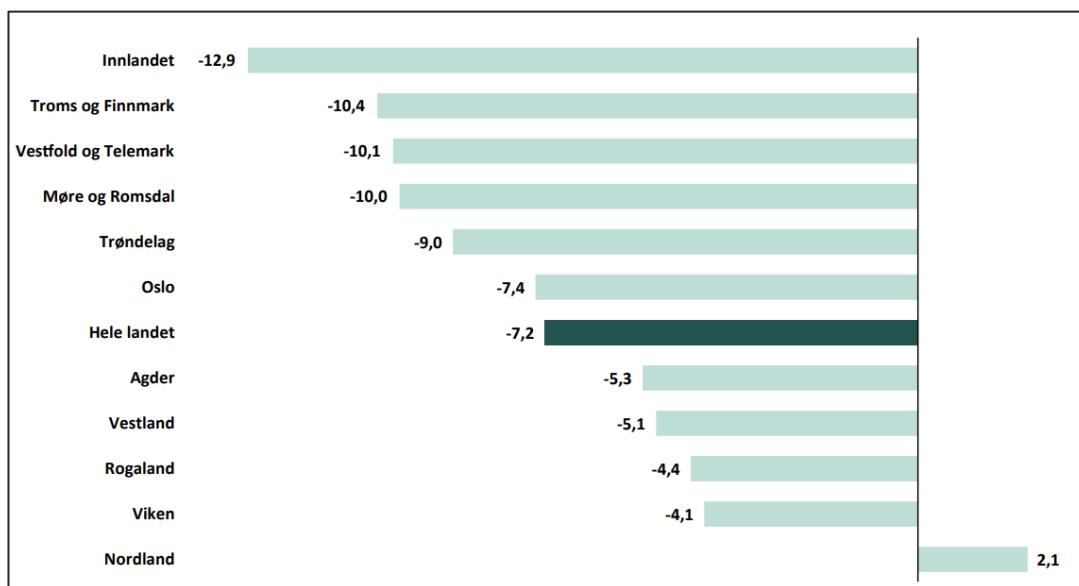


Kilde Virke Analyse

Butikker legges ned

Varehandelen opplever vanskelige tider der alle fylker opplever nedgang i antall fysiske butikker. Vestfold og Telemark har hatt en nedgang på over 10 prosent og er tredje verst stilt av alle fylker.

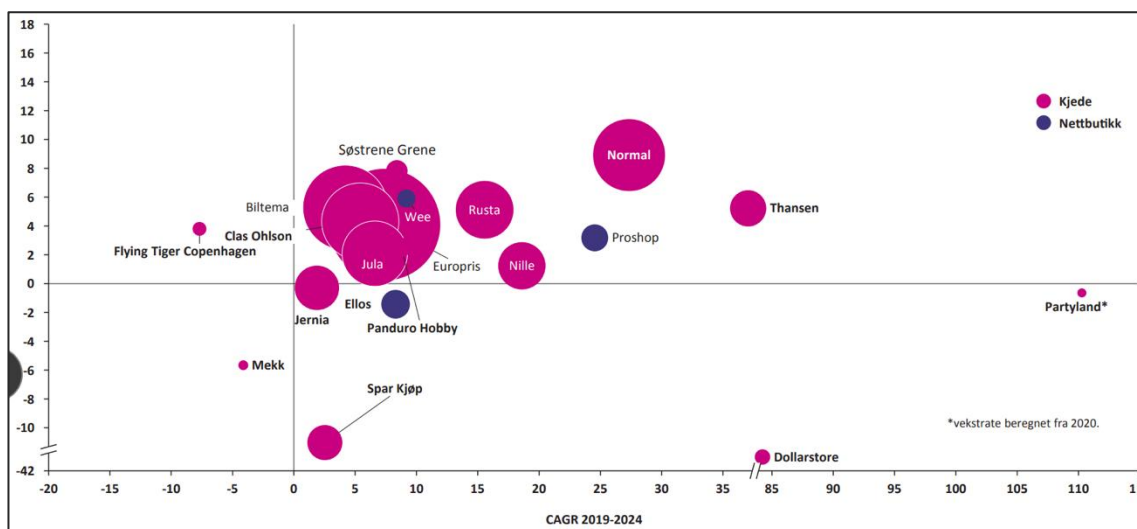
Figur 3.2 Utvikling i fysiske butikker etter fylke 2013-2024



Kilde Virke Analyse

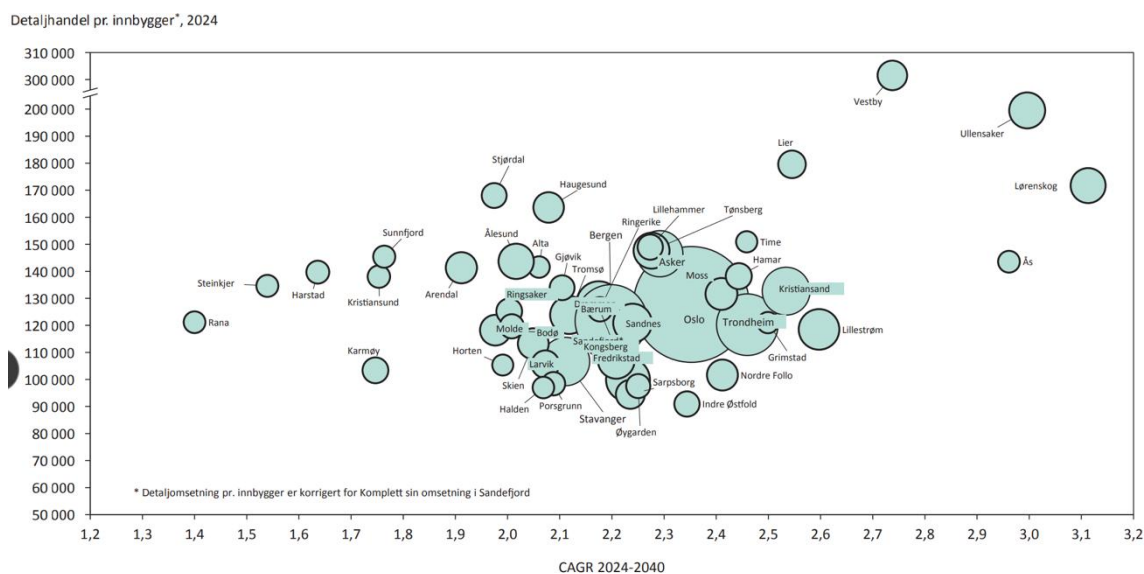
Samtidig er det en krevende lønnsomhetsutvikling for de som fortsatt er i markedet. Marginene er små, og vi ser at forretningene med positiv utvikling ligger i sjiktet med bredt utvalg.

Figur 3.3 Vekst og lønnsomhetsutvikling i bransjer etter gjennomsnittlig driftsmargin 2019-2024



Kilde Virke Analyse

Omsetning per innbygger varierer mye og Porsgrunn ligger i det nedre sjiktet med en omsetning per innbygger på i underkant av 100 000 kroner som ikke er langt unna snittet for landet. Skien som regionsenter ligger noe høyere, som betyr at de har import av kjøpekraft.

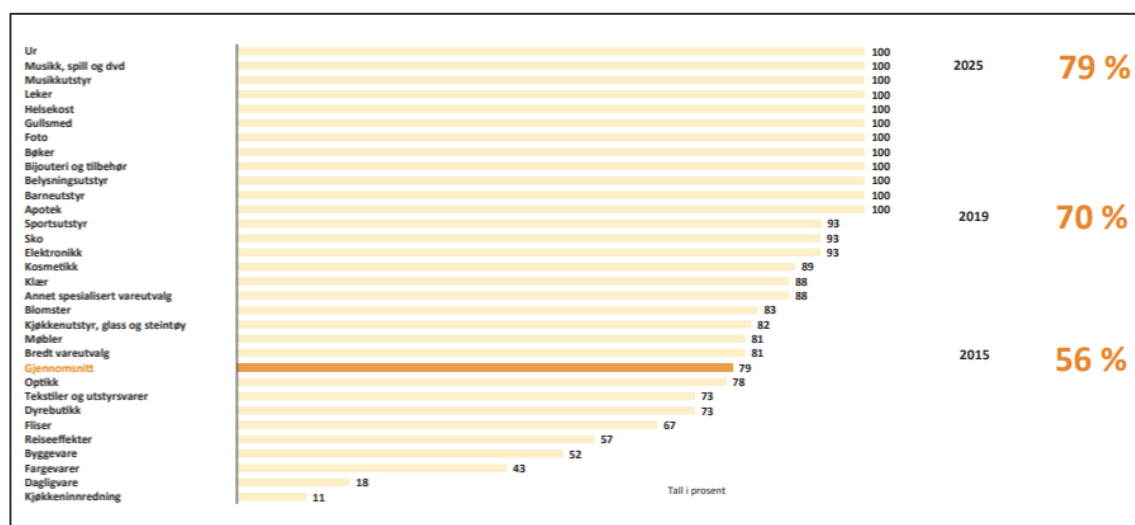
Figur 3.4 Omsetning per innbygger etter byer i 2024 og forventet vekst mot 2040.

3.4 Økt handel fra utlandet presser de relative prisene ned

En økende andel av handelen skjer via internett, både fra nasjonale og utenlandske leverandører. Ifølge Virke er det netthandelen mot utlandet som øker mest.

Utfordringen i forhold til økt kjøp av varer fra utlandet er den sterke konkurransen på pris. Utenlandske nettpriser er lavere enn i fysiske butikker i norske bysentre. Det er positivt for forbrukeren, men utfordrende for handelsnæringen. Og den største utfordringen ligger i bysentrum der leieprisene er høye. Med stadig mindre marginer, vil utslag på areal/leiekostnader slå ut. Med økte energipriser kan dette gi enda større utslag.

Varehandelen påvirkes av netthandel i Norge i et stadig mer økende omfang. Andelen fysiske butikker som også har netthandel har, ifølge Virke, økt jevnt siden 2015. I 2024 er 79 prosent av kjedene registrert med nettbutikk. (Figur 3.5).

Figur 3.5 Andel norske butikkjeder med nettbutikk. 2024. Snitt land.

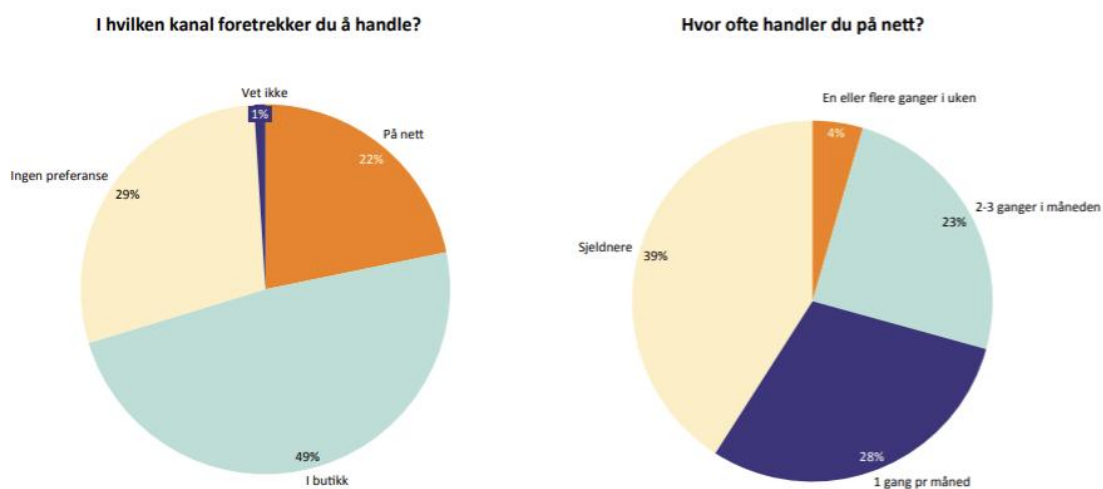
Kilde Virke Analyse

62 prosent handler klær på nett – ikke rart butikkene forsvinner fra gateplan

Klesbutikker har vært viktig innhold i byenes strøgater. Og det er altså denne bransjen som særlig utfordres i netthandelen. 46 prosent av omsetningen av klær ble handlet på nett i 2020. Andelen som handlet klær på nett lå på 62 prosent i 2024. Antall fysiske butikker mer klær forsvinner fra gateplan som følge av denne trenden.

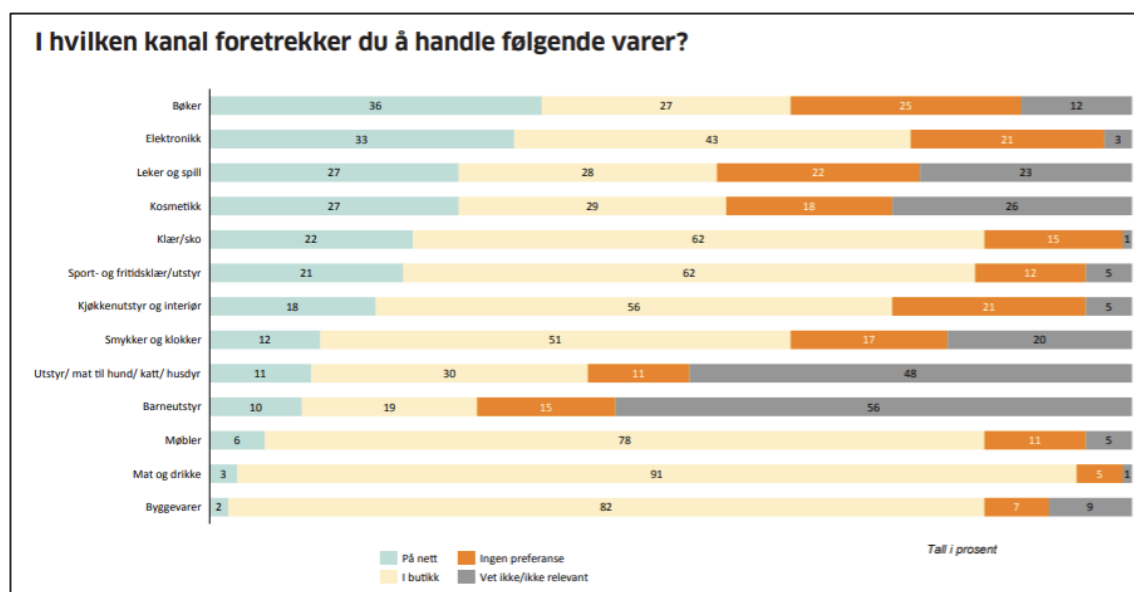
Dagligvarer utgjør en stor andel av husholdningenes varekonsum og er viktig fordi den har en lang verdikjede med både produksjon og foredling, grossistledd og detaljistledd i tillegg til eiendom. Dagligvarer omsettes i begrenset omfang på nett. Samtidig er dagligvareforretningene naturlig lokalisert i boligområder med kort vei hjem med ferskvarer og frysevarer.

Figur 3.6 Handlepreferanser 2024



Kilde Virke Analyse

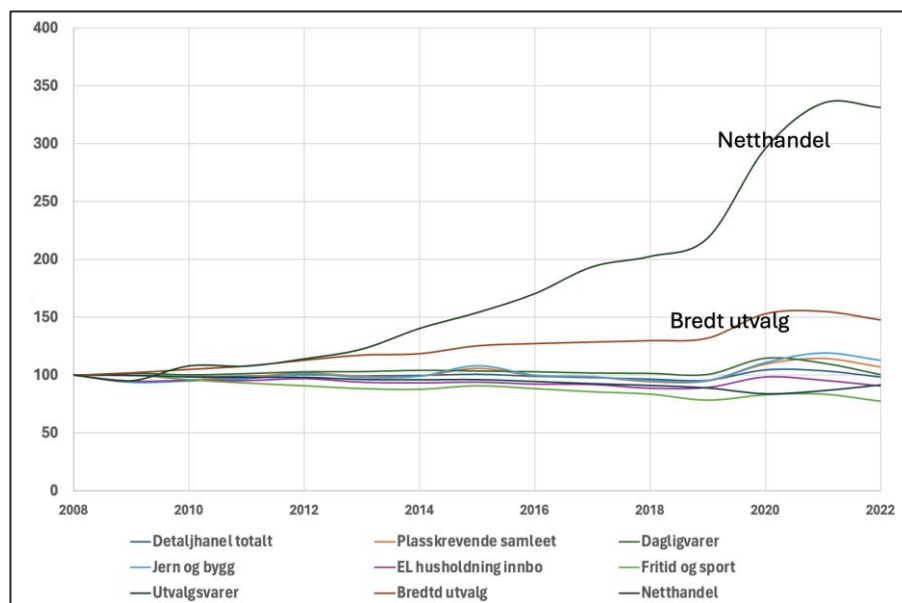
Figur 3.7 Handlekanal etter vareslag. 2024



Kilde Virke Analyse

Figuren under viser hvordan den prosentvise utviklingen i netthandel har endret seg fra 2008 til 2022. Det er bare kategorien *bredt vareutvalg* som har hatt vekst utover netthandelen.

Figur 3.8 Prosentvis utvikling i etterspørsel etter ulike vareslag i fysiske butikker og netthandel. Land. 2008 til 2022.



Kilde SSB/Vista Analyse

Nettbutikkene har store kundegrunnlag, stort vareutvalg og en effektiv drift. De har lager og butikk i samme bygningsenhet, teknologidrevet virksomhet og er lokalisert i rimelige bygg på rimelige tomter utenfor sentrum.

Figur 3.9 Robotiserte lagerløsninger i nettbutikkens lager



Kilde www.grannar.no

3.5 Bransjegliding og forflytting av varer mellom konseptene

Utvalgsvarer omsettes ofte i småbutikker i sentrum og disse er særlig sårbare for det økende omfanget av samme typer varer i forretninger med bredt vareutvalg, og forretninger som selger plasskrevende varer. Veksten i etterspørselen etter utvalgsvarer har stagnert samtidig som tilbudet i de nye forretningskonseptene har ekspandert.

De plasskrevende bransjene som tidlig fikk anledning til sentrumsekstern lokalisering, har utvidet sitt vareutvalg med et betydelig omfang utvalgsvarer. Plantesentre selger julepynt, byggevarehus selger tapet og maling, bilrekvisita-forretninger selger bredt vareutvalg. Og det har skjedd en

betydelig bransjeglidning der de nye forretningskonsepter med bredt vareutvalg er vanskelig å skille definisjonsmessig fra det plasskrevende. Deres egnethet i et sentrum kan også diskuteres.

Normal og Europris er eksempler på konsepter som selger varer som inngår i hverdagsbehov. De omsetter varer som man også har tilgang til i dagligvareforretningene, men som Normal og Europris kan selge til lavere priser, blant annet på grunn av lavere lokalleie og enklere forretningskonsept (bl.a. uten matvarer og svinn som fordyrer). Begge disse konseptene grenser nært opp til en dagligvareforretning.

Plantasjen og Maxbo er eksempler på forretningskonsepter som er definert som plasskrevende varer og som fritt kan etablere seg utenfor bysentrum. Begge konseptene har betydelig volum med småvarer som konkurrerer med forretninger som er pålagt å ligge i sentrum der lokalene er dyrere.

- *Når denne bransjeglidningen pågår, står planleggerne i fare for å drive med en konkurransevridding der noen forretninger skjermes mot konkurranse eller gis særlige fordeler.*

Overetablering og forretningene skalerer ned på volum

I tillegg til en slags «fri flyt» av småvarer fra dagligvareforretningene og faghandelen til de plasskrevende forretningene og volumkonseptene, har det vært en overetablering over mange år ut fra antatt forventning om økt forbruk av varer. Denne forventningen er ikke innfridd ettersom folk dreier forbruket fra varer til tjenester.

Dette har bidratt til at mange kjeder reduserer antall forretninger og/eller salgsareal. Klesforretninger går ned fra f.eks. 1200 m² til 900m², mens Biltema aldri realiserte planen om å bygge en big-box på 15 000m². For de som praktiserer «Grenlandsmodellen», kan det bli noen utfordringer fremover.

Lager i butikk og areal som virkemiddel

Etablering gjennom plan- og bygningsloven praktiseres ved bruk av arealomfang. Det skaper utfordringer for bransjene fordi ulike konsepter har ulikt behov for areal og svært ulik omsetning per kvadratmeter. Omsetning per kvadratmeter er betydelig lavere i et møbelvarehus enn i en elektrisk forretning. Det handler ikke minst om varens størrelse, men også om kundevolumet.

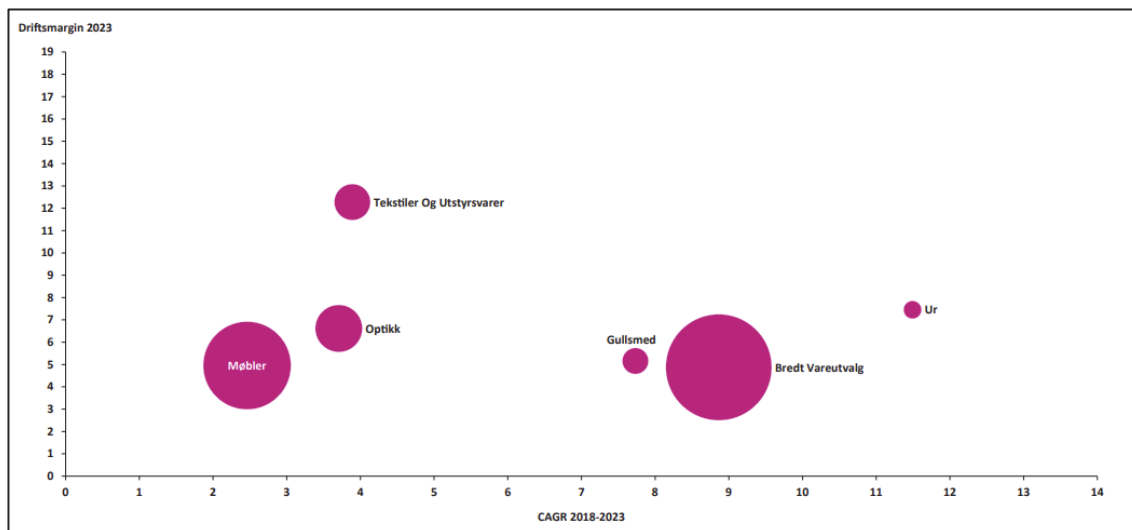
Dersom forretningene styres gjennom areal, blir det viktig å vurdere butikkflate og lager. Transportmessig er det effektivt med lager i butikk, mens det kan bety økt arealbruk i områder der arealeffektiviteten bør være høy.

3.6 Bredt vareutvalg er den store vinneren i et tøft marked

Sammen med økt netthandel har vi hatt en økende andel mega-stores, flere hypermarked, mer non-food i dagligvarebutikkene og flere show-rooms i bysentrum for å nevne noen nye trender. Samtidig ser vi at handelsaktørene raskt tilpasser seg både teknologi, forbruksendringer og endrete planmessige rammevilkår.

En av hovedtrendene de siste årene er den omfattende veksten i omsetning av kategorien *bredt vareutvalg* som vi ser av figuren under. De er arealkrevende konsepter med mange varer, ofte både store og tunge, sammen med mange småvarer. Konseptene tilbyr prisgunstige varer og søker derfor lokalisering på rimelige tomter i rimelige bygg (big-boxes). De søker tomter sammen med andre big-boxes.

Figur 3.10 Små marginer i varehandelen. Vekstvinner og tapere blant bransjer i kjedeor-ganisert faghandel. 2018-2023. Gjennomsnittlig årlig vekst og driftsmargin.



Kilde VirkeAnalyse

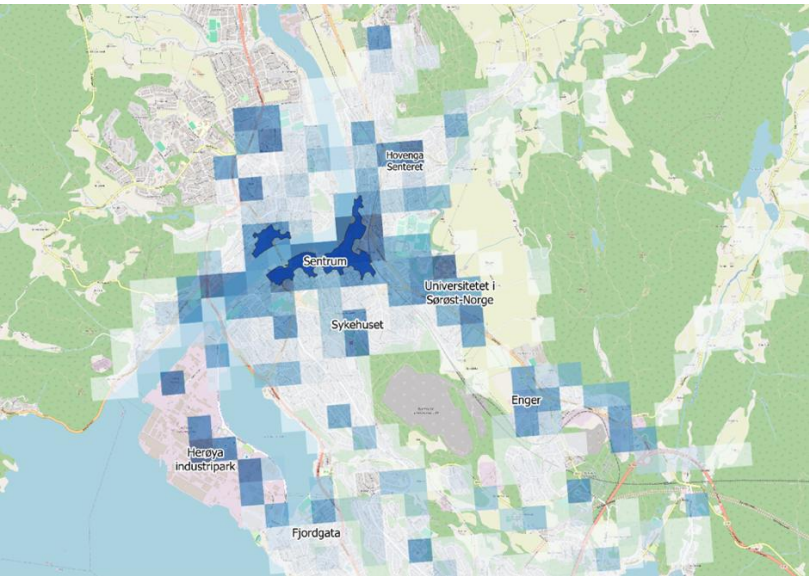
4 Utviklingstrekk i regionen

I dette kapitlet går gjennom næringsstrukturen i regionen og vil vise hvor sentral varehandel og tjenesteyting er i Porsgrunn.

4.1 Næringsstruktur

Den største andelen sysselsatte befinner seg i Porsgrunn sentrum, men samtidig er Herøya den største arbeidsplassen utenfor sentrum.

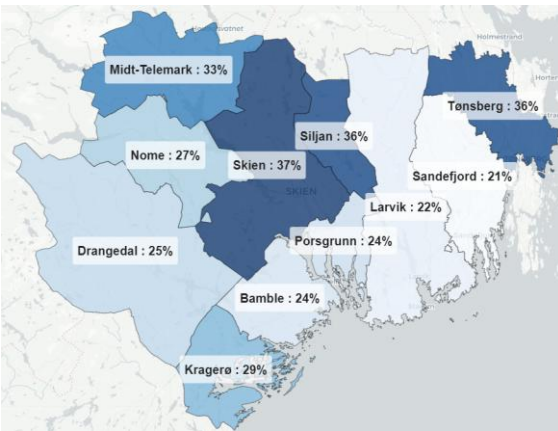
Figur 4.1 Antall ansatte etter arbeidssted på 250m-ruter, 2025



Kilde: SSB

Offentlig sektor er en svært viktig arbeidsplass i Porsgrunn, men kommunen har under halvparten så mange sysselsatt i offentlig sektor som regionsenteret Skien.

Andel sysselsatte innen offentlig forvaltning Antall sysselsatte innen offentlig forvaltning



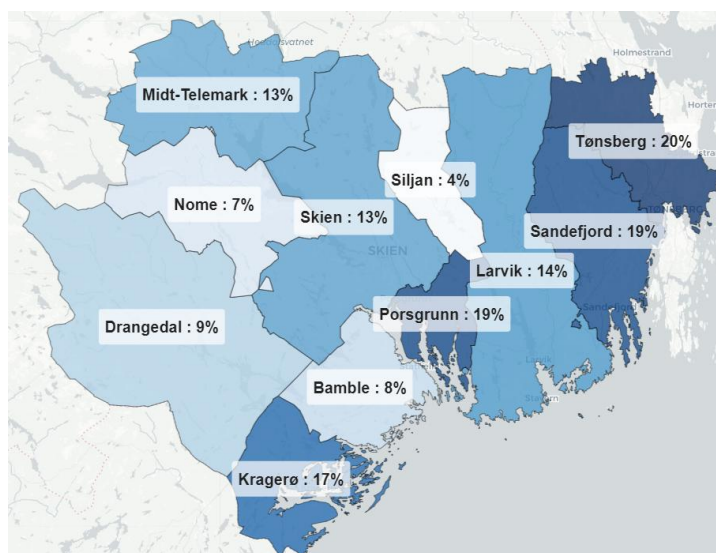
Kilde: SSB/Vista Analyse

Kommune	Antall sysselsatte
Porsgrunn	4 516
Bamble	1 233
Larvik	4 427
Sandefjord	6 449
Tønsberg	12 375
Kragerø	1 128
Drangedal	322
Skien	10 093
Siljan	178
Nome	595
Midt-Telemark	1 468

Kilde: SSB/Vista Analyse

Porsgrunn er en viktig arbeidsplass for mange og Herøya er regionens største industripark med 3400 ansatte. (I kategorien kunnskapsbedrifter inngår ikke kunnskapsarbeidsplasser i offentlig sektor.) Porsgrunn har sammen med Tønsberg og Sandefjord den høyeste andelen sysselsatt i privateide kunnskapsbedrifter. Herøya er særlig viktig.

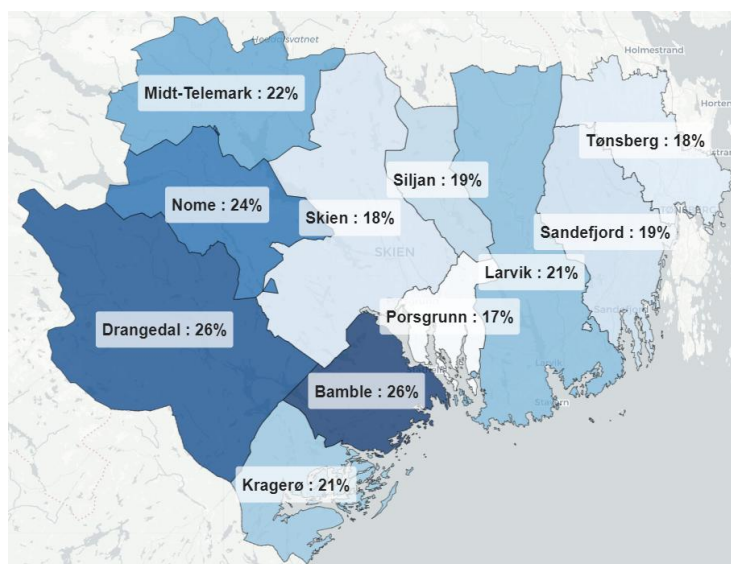
Figur 4.2 Andel sysselsatte i kunnskapsbedrifter, 2024



Kilde: SSB/Vista Analyse

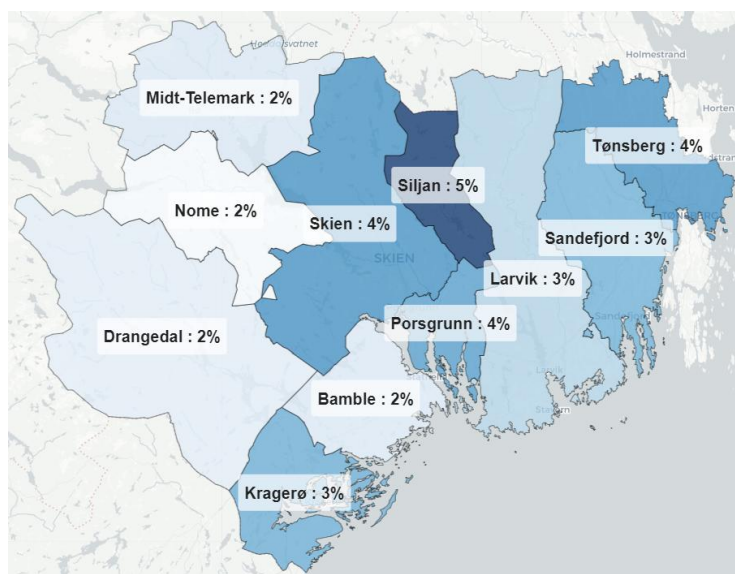
Porsgrunn er svært avhengig av arbeidsplassene i varehandel og tjenesteyting med 21 prosent av de sysselsatte i disse næringene.

Figur 4.3 Andel sysselsatte innen kundeintensiv handel, 2024



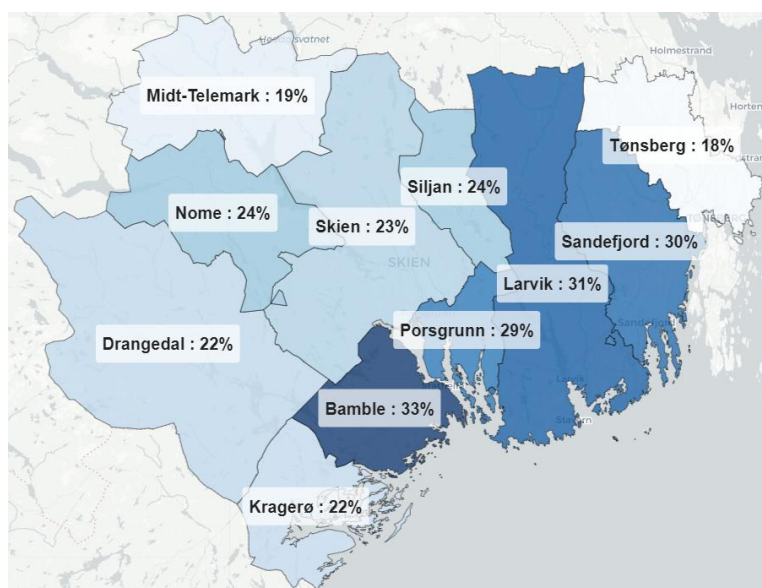
Kilde: SSB/Vista Analyse

Figur 4.4 Andel sysselsatte innen arealkrevende handel og service, 2024



Kilde: SSB/Vista Analyse

Figur 4.5 Andel sysselsatte innen flyttbar produksjon, 2024



Kilde: SSB/Vista Analyse

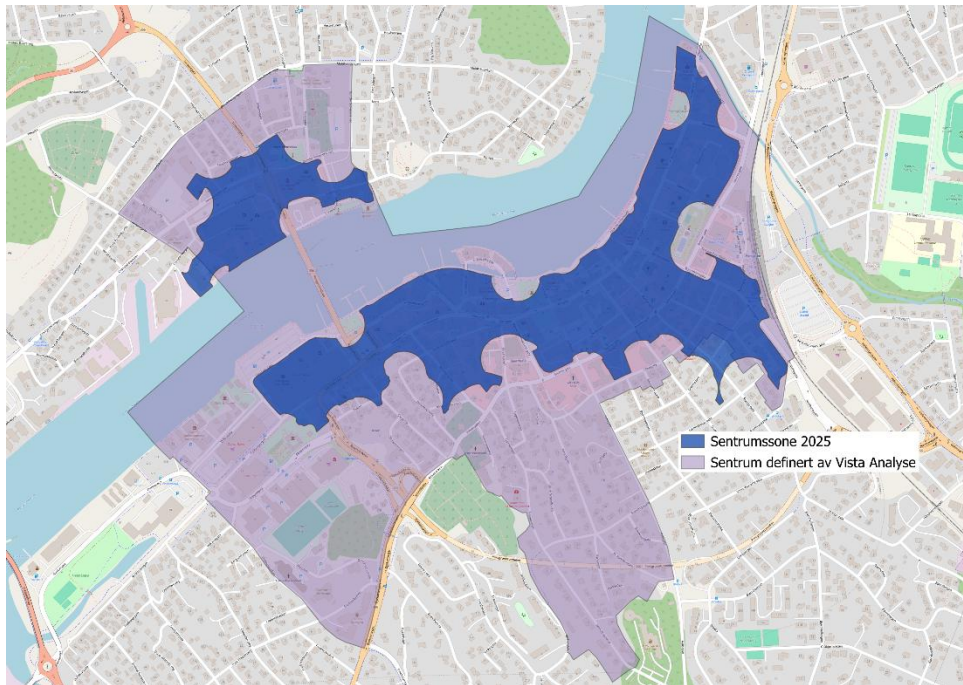
I Figur 4.5 har vi hentet ut tall for det vi har definert som «Flyttbar produksjon». Dette er virksomheter som søker seg til hovedtransportåre og søker mot rimeligere areal enn man finner i sentrumsområder. Porsgrunn har 29 prosent av sine sysselsatte i denne kategorien. Omtrent på samme nivå som de andre kommunene langs E18. Det viser hvor viktig hovedveinettet er for arbeidsmarkedet.

4.2 Sysselsatte i sentrum

Utvikling i sysselsetting i og utenfor sentrumskjernen i norske byer henter vi fra Vista Analyses statistikkdatabase SP. Figuren under viser hvordan sentrumssonen i Porsgrunn kommune er definert og hvordan vi har brukt denne soneinndelingen når vi beregner antall sysselsatte i sentrum.

Vår definisjon er basert på SSBs grunnkretser og disse strekker seg lenger ut enn kommunens sentrumsavgrensing. For Porsgrunn kommune betyr dette at bebyggelsen sørvest for Downtown er inkludert i sentrums-tallene.

Figur 4.6 Definisjon av sentrumssoner



Kilde: SSB/Vista Analyse

Figur 4.7 viser antall sysselsatte i Porsgrunn sentrum og i resten av kommunen innenfor fire næringsgrupper: dagligvarer, diverse tjenester, plasskrevende varer og utvalgsvarer.

Omsetningen av **dagligvarer** skjer i hovedsak utenfor sentrum, nær boligområdene. Sammenlignet med nabokommunen Skien (Figur 4.8) og gjennomsnittet for alle kommunene i datagrunnlaget (Figur 4.9) ligger Porsgrunn likevel betydelig høyere. Hele 30 prosent av de sysselsatte innen dagligvarer arbeider i sentrum, mot kun 13 prosent i Skien og 19 prosent i kommunene samlet.

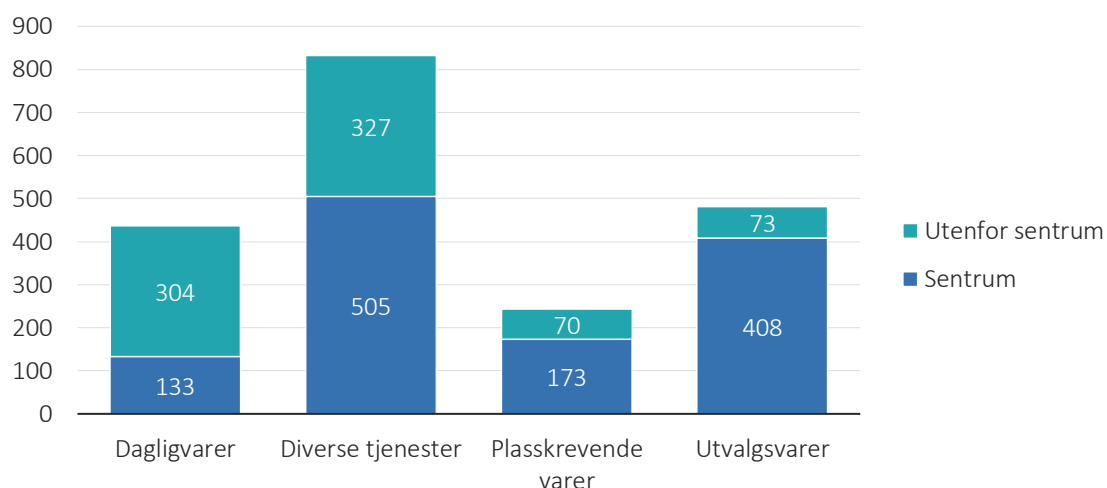
Diverse tjenester omfatter blant annet servering, frisører, treningssentre og helsetjenester. I Porsgrunn arbeider et flertall av de sysselsatte i denne næringsgruppen, 61 prosent, i sentrum. Dette er også den største næringsgruppen målt i antall sysselsatte, 505 i sentrum og 327 utenfor sentrum. Andelen ligger også høyere enn både i Skien og i gjennomsnittet for kommunene i utvalget, der fordelingen mellom sentrum og resten av kommunen er om lag 50/50.

I området sørvest for Downtown ligger flere store varehus, blant annet Power, Elkjøp og Hageland, som alle tilhører kategorien **plasskrevende varer**. Porsgrunn sentrum skiller seg betydelig fra både Skien og snittet for kommunene i utvalget. Selv om gruppen er relativt liten, med 173 sysselsatte i sentrum og 70 utenfor, utgjør de sysselsatte i sentrum hele 71 prosent. Dette er langt høyere enn i Skien, der kun 8 prosent arbeider i sentrum, og betydelig over gjennomsnittet for de øvrige kommunene, som ligger på 15 prosent.

Utvalgsvarer er en betegnelse på varer som klær, sko, ur, optikk og gaver mv som er varer som er lette å bære med deg hjem. Ofte forbindes salg av utvalgsvarer med begrepet shopping som tradisjonelt har vært tilbudt og omsatt i sentrum. I Porsgrunn er denne byfunksjonen fortsatt svært

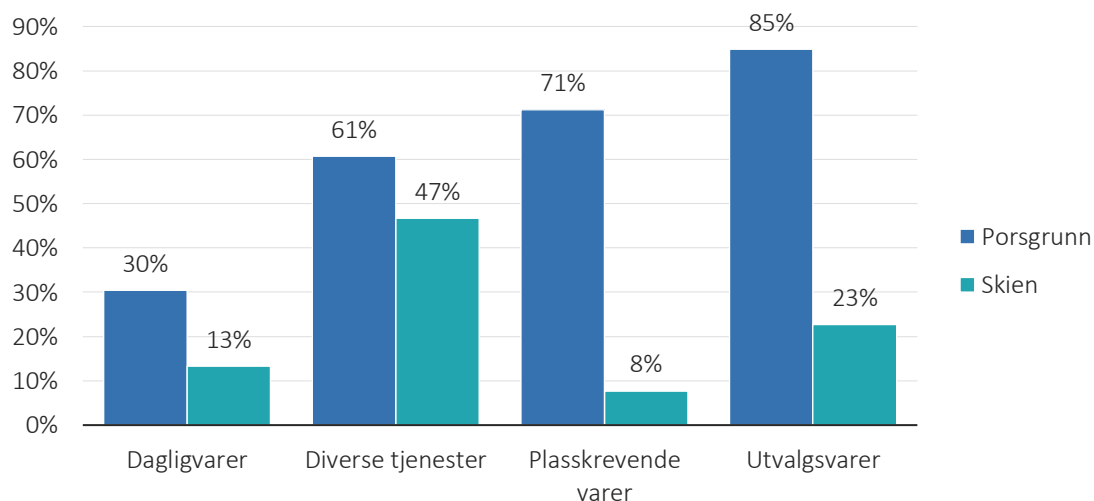
sterkt konsentrert i sentrum: 85 prosent av de sysselsatte innen utvalgsvare jobber her, mange tilknyttet kjøpesenteret Downtown. Dette skiller seg fra nabokommunen Skien, der kun 23 prosent av de sysselsatte innen samme varegruppe befinner seg i sentrum. Forskjellen kan blant annet forklares med at Skien sitt største kjøpesenter, Herkules, ligger utenfor det kommunen har definert som sentrum. Også sammenlignet med gjennomsnittet for kommunene i datagrunnlaget, der 42 prosent av de sysselsatte innen utvalgsvare jobber i sentrum (Figur 4.9), har Porsgrunn en langt sterkere sentrumsorientert handel i denne varegruppen.

Figur 4.7 Antall sysselsatte i Porsgrunn sentrum og ellers i kommunen, 2023.



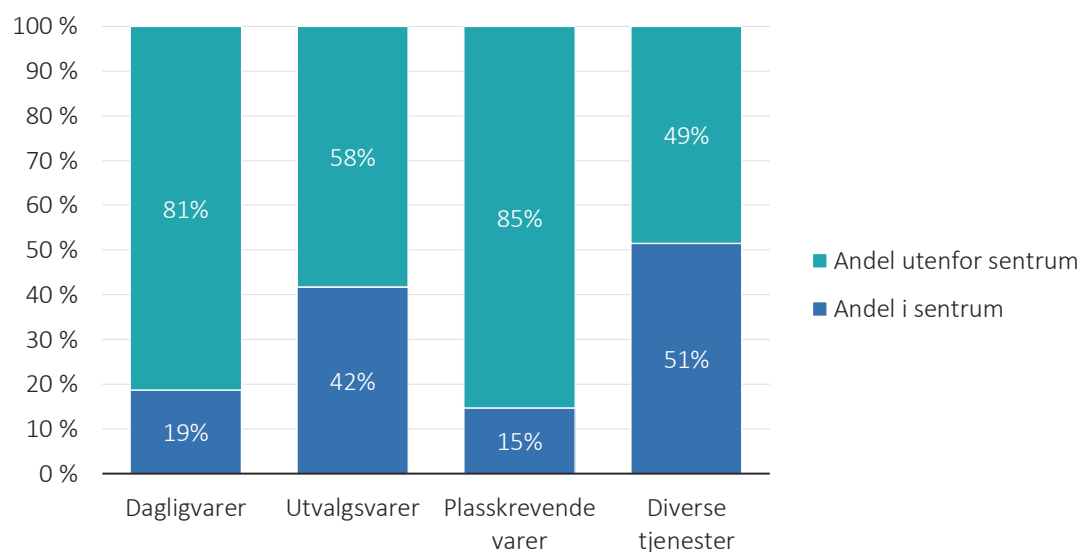
Kilde: SSB/Vista Analyse

Figur 4.8 Andel sysselsatte i Porsgrunn og Skien sentrum, 2023



Kilde: SSB/ Vista Analyse

Figur 4.9 Andel sysselsatte i sentrum og resten av kommunen, totalt for alle kommunene inkludert i datagrunnlaget, 2023.



Kilde: SSB/ Vista Analyse

- *Porsgrunn har et sterkt og bredt sentrum sammenlignet med både Skien og andre kommuner i datagrunnlaget. En større andel av sysselsettingen ligger i sentrum, på tvers av næringsgrupper. Særlig innen tjenester, plasskrevende varer og utvalgsvare er sentrums-konsentrasjonen høy, drevet blant annet av Downtown og handelparken sørvest for sentrum.*

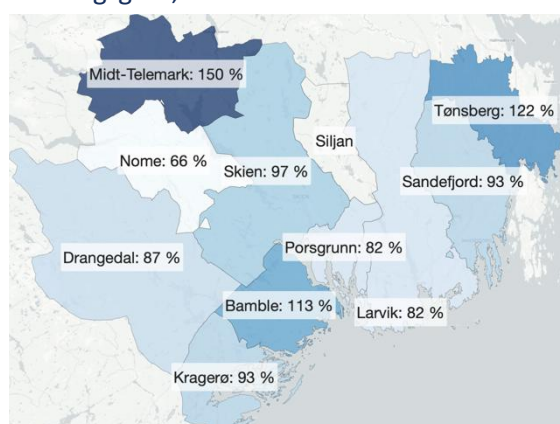
5 Utfordringer i varehandelen

I dette kapitlet ser vi på utvikling i varehandelen i regionen i perioden 2015 til 2024. Videre har vi beregnet dekningsgrader for ulike vareslag. Dekningsgrad måles som andeler relatert til forventet omsetning basert på snitt tall for landet.

5.1 Stor underdekning av varehandel i Porsgrunn

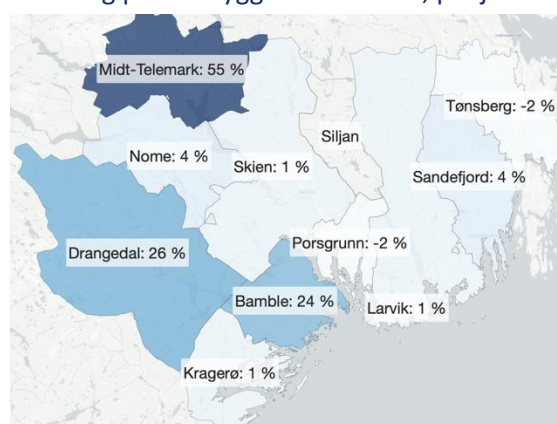
Figur 5.1 Omsetning i detaljvarehandelen untatt netthandel og drivstoff, kun fysisk butikkhandel

Dekningsgrad, 2024.



Kilde: SSB/Vista Analyse

Utvikling per innbygger 2015-2024, prisjustert.

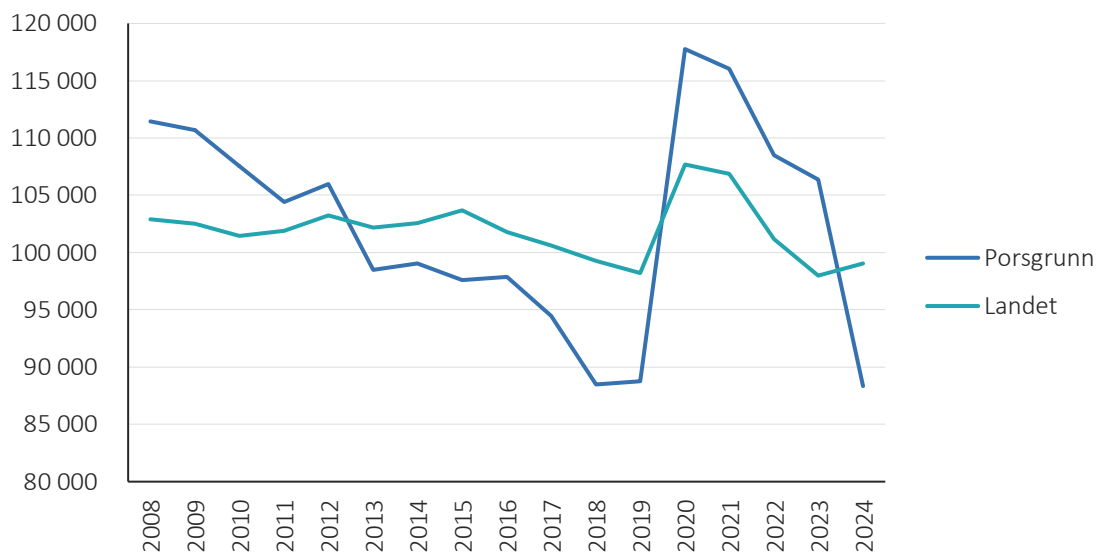


Kilde: SSB/Vista Analyse

Figur 5.1 viser dekningsgraden i detaljhandelen for Porsgrunn og de omkringliggende kommunene. Det er underdekning i de aller fleste kommunene rundt Porsgrunn, utenom Bamble. Årsaken kan dels henge sammen med lavere forbruk eller høy andel netthandel. Bamble har hatt en sterk vekst. Kan der forklares med den nye handelsparken Langrønningen?

Figur 5.2 viser utviklingen i omsetning i detaljvarehandelen, eksklusiv netthandel og drivstoff, målt per innbygger i Porsgrunn sammenlignet med landsgjennomsnittet i perioden 2008-2024. Porsgrunn hadde gjennom store deler av perioden en høyere omsetning per innbygger, men utviklingen er preget av betydelige svingninger. Fra 2008 til 2018 faller omsetningen i Porsgrunn jevnt, mer enn nedgangen på landsbasis, som holder seg relativt stabil. I 2019 til 2021 er det et betydelig hopp i Porsgrunns omsetning, som kan knyttes til pandemiperiodens midlertidige forbruksmønstre, før nivået igjen faller bratt tilbake mot 2023-2024.

Figur 5.2 Omsetning i detaljvarehandelen unntatt netthandel og drivstoff per innbygger for Porsgrunn og landet. 2008 – 2024.

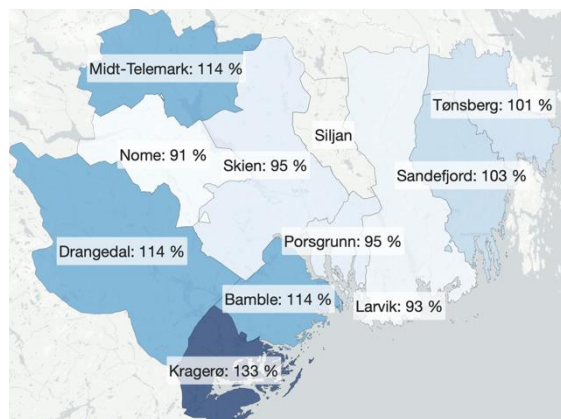


Kilde: SSB/Vista Analyse

Kommuner med høy andel turister har en langt høyere omsetning innen dagligvarer enn kommuner uten reiselivsdestinasjoner. Normalt ligger omsetning av dagligvarer nær 100.

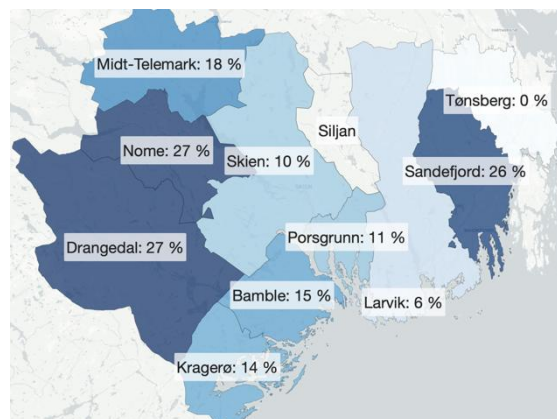
Figur 5.3 Omsetning i dagligvarehandel, kun fysisk butikkhandel. Kommuner rundt Porsgrunn.

Dekningsgrad, 2024.



Kilde: SSB/Vista Analyse

Utvikling per innbygger 2015-2024, prisjustert.



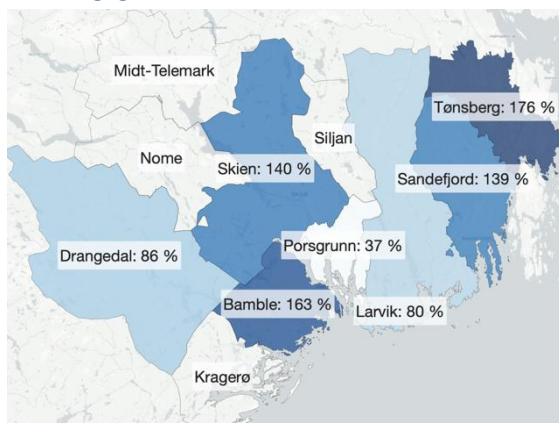
Kilde: SSB/Vista Analyse

Figur 5.4 viser omsetning innen jernvarer, byggevarer, fargehandel mv. I denne statistikken inngår blant annet byggevarehus, Biltema, Jula, Rusta, Jernia og Fargerike. Den omfatter både forretninger som skal være lokalisert i sentrum, men også forretninger som kan etableres under kategorien plasskrevende.

- *Porsgrunn har en betydelig underdekning av jernvarer, byggevarehus, fargehandel med videre. Lekkasjen går blant annet til Skien som har en handelseksport på 40 prosent. Begge kommuner har tapt omsetning i perioden 2015 til 2024 i forhold til Bamble som har hatt en vekst på 69 prosent.*

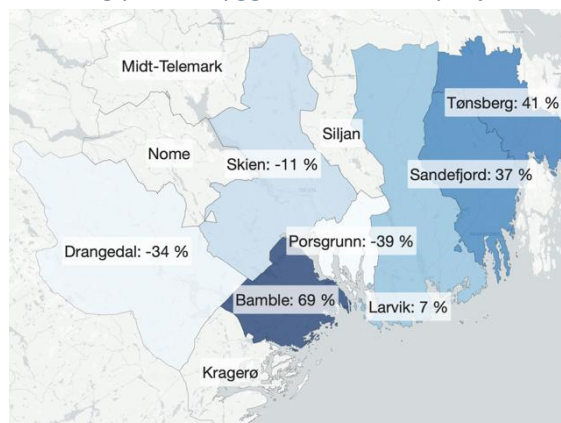
Figur 5.4 Omsetning i jern, bygg og farge. Kommuner rundt Porsgrunn.

Dekningsgrad, 2024.



Kilde: SSB/Vista Analyse

Utvikling per innbygger 2015-2024, prisjustert.



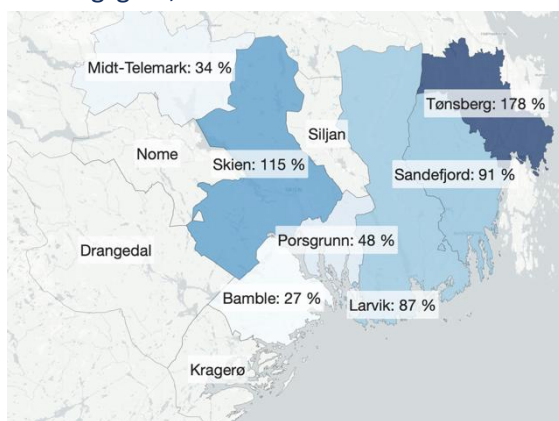
Kilde: SSB/Vista Analyse

Underdekningen er også betydelig innen elektrisk husholdning, interiør og innbo med en eksport av kjøpekraft på hele 52 prosent, høyst sannsynlig går lekkasjen til Skien med Herkules og Kjørbekk. Denne kategorien varer omfatter møbelvarehus og forretninger som omsetter elektriske artikler og elektronikk, men også mindre konsepter innen husholdning, glass og utstyr.

- *Underdekningen er på hele 52 prosent i Porsgrunn innen elektrisk husholdning, interiør og innbo. Det har vært en negativ utvikling siden 2015 med en nedgang på 53 prosent*

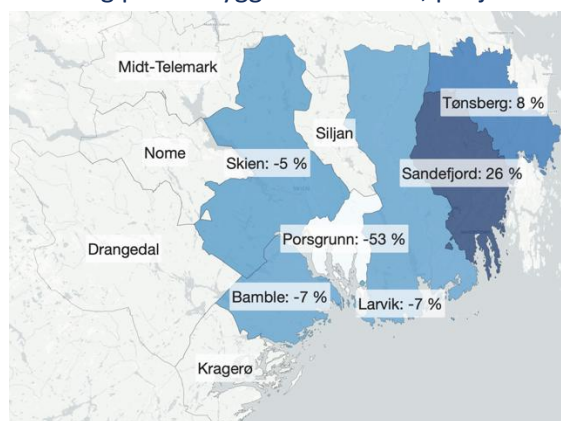
Figur 5.5 Omsetning i El. husholdning, interiør og innbo. Kommuner rundt Porsgrunn.

Dekningsgrad, 2024.



Kilde: SSB/Vista Analyse

Utvikling per innbygger 2015-2024, prisjustert.



Kilde: SSB/Vista Analyse

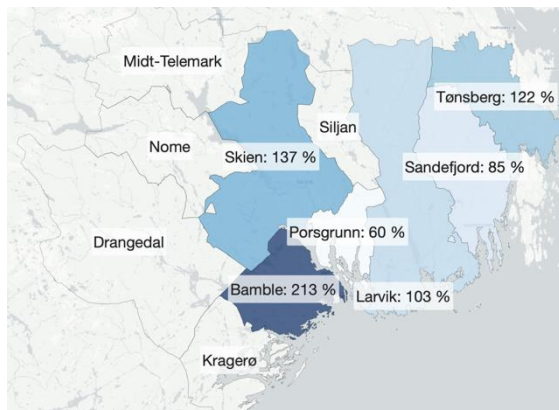
I kategorien bredt utvalg i SSBs varehandelsstatistikk omfatter en blanding av konsepter som er litt vanskelig å definere. Her finner vi blant andre Europris som er stor aktør.

Det er grunn til å være noe skeptisk til resultatene i denne kategorien ettersom den omfatter mer en sekkepost av ulike forretninger enn de vi normalt omtaler som bredt utvalg. De fleste av dem ligger under byggevarerhus.

- *Underdekning for Porsgrunn på 40 prosent for kategorien bredt utvalg.*

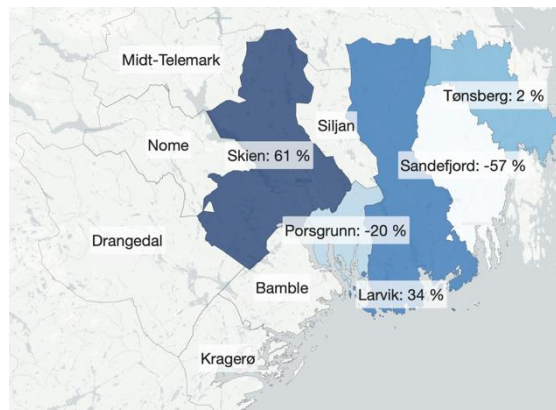
Figur 5.6 Omsetning i bredt vareutvalg. Kommuner rundt Porsgrunn.

Dekningsgrad, 2024.



Kilde: SSB/Vista Analyse

Utvikling per innbygger 2015-2024, prisjustert.



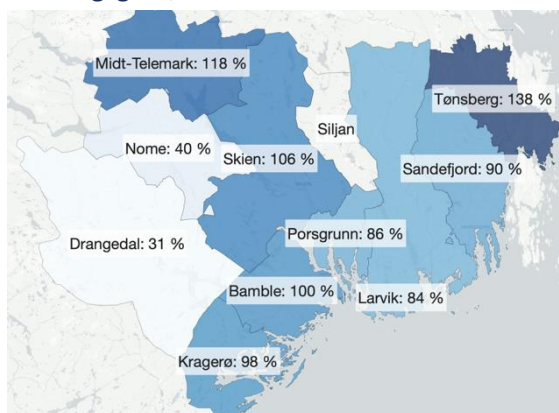
Kilde: SSB/Vista Analyse

Skien og Tønsberg er de viktigste handelsstedene for shopping, men Porsgrunn med Down Town scorer relativt godt til ikke å være regionsenter og samtidig være en del av en båndby.

- *Omsetningen innen utvalgsvare er relativt god, med en egendekning på 86 prosent, som gir en handelslekkasje på 14 prosent. Den kan skyldes økt netthandel.*

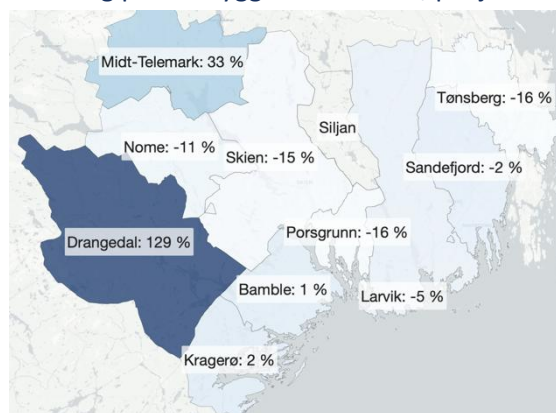
Figur 5.7 Omsetning i utvalgsvare. Kommuner rundt Porsgrunn.

Dekningsgrad, 2024.



Kilde: SSB/Vista Analyse

Utvikling per innbygger 2015-2024, prisjustert.



Kilde: SSB/Vista Analyse

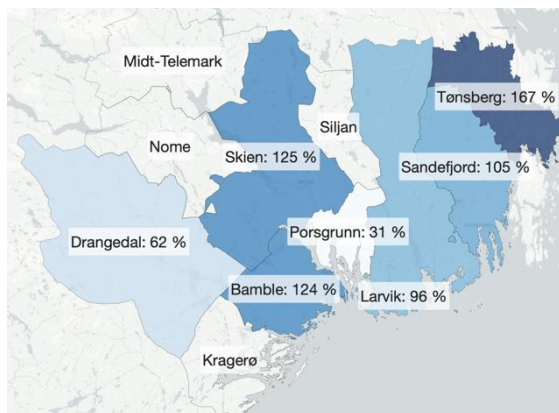
Porsgrunn har lav omsetning i netthandel, kun 13 prosent av landssnittet. Sandefjord har etablert seg som en stor aktør innen netthandel, blant annet komplett.no, fjellsport.no og skittfiske.no. Betydelig mer netthandel enn de andre kommunene som også ligger langs E18.

Kategorien plasskrevende varer er en sammenstilling av flere vareslag som i mange fylker er definert som plasskrevende, herunder trelast, byggevarer, planter og møbler. Flere av kommunene i regionen (Tønsberg, Sandefjord, Bamble, Skien) har overdekning innen plasskrevende varehandel. Porsgrunn har betydelig lavere omsetning innen denne kategorien enn i kommunene rundt, som Skien og Bamble.

- *Porsgrunn har en underdekning på hel 69 prosent innen plasskrevende varehandel. Lekkasjen går til Skien.*

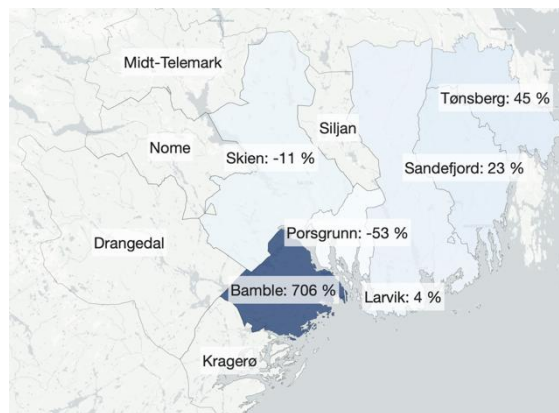
Figur 5.8 Omsetning innen plasskrevende varehandel. Kommuner rundt Porsgrunn.

Dekningsgrad, 2024.



Kilde: SSB/Vista Analyse

Utvikling per innbygger 2015-2024, prisjustert.



Kilde: SSB/Vista Analyse

6 Hva skjer med sentrum?

I dette avsnittet oppsummerer vi noen hovedtrekk i utviklingen og virkninger for sentrum generelt sett. I lys av situasjonen og utviklingen i Porsgrunn, er det relevant å se nærmere på noen generelle trekk.

6.1 Hvilke utviklingstrekk ser vi i dag?

Over de to siste tiårene har det skjedd store endringer i bruk av sentrum:

- Ny bruk av by- og tettstedssentrum
- Økt andel småvarer hos de butikkene som er definert som plasskrevende bidrar til økt konkurranse mot de små sentrumsbutikkene.
- Økt netthandel gir økt prispress – nettbutikkene har størst kundeomland
- Sterke klyngedannelser med samlokalisering i handelsparker – alle vil være der «de andre er»
- Forbruksendringer fra varer mot tjenester i bysentrum og generelt

I det følgende beskriver vi denne utviklingen med noen eksempler.

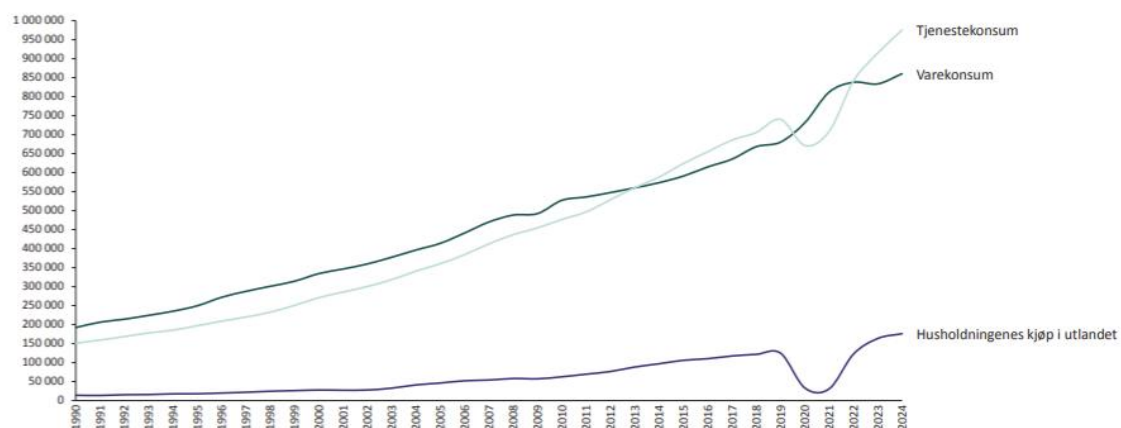
6.2 Varekonsumet går ned – tjenester i vekst; fint for sentrum

De siste årene har vi sett en endring i husholdningenes forbruk der en økende andel av forbruket går til kjøp av tjenester på bekostning av varer, se figurene under. Den første figuren trekker opp utviklingen fra 1990 som viser hvor mye forbruket til husholdningene har økt de siste 35 årene. Etter 2013 har det skjedd en endring der husholdningenes konsum endres fra et høyere varekonsum til et høyere tjenestekonsum. Figurene viser en nedgang i tjenesteyting under nedstengningen gjennom pandemien, men etter pandemien ser vi at tjenestekonsumet stiger igjen, slik det har gjort siden 2013. Se Figur 6.1 og Figur 6.2 og Figur 6.3.

Når en økende andel av handelen etableres utenfor sentrumssonen, åpner denne utviklingen nye muligheter for sentrum. Dette er godt nytt for sentrumsutvikling i byer og tettsteder. Når kunden kjøper tjenester konsumeres den på stedet og man behøver ikke bil. I tillegg er tilbudet gjerne forbundet med at kunden oppholder seg lenger på stedet og sånn sett bidrar mer til aktivitet og liv i sentrum.

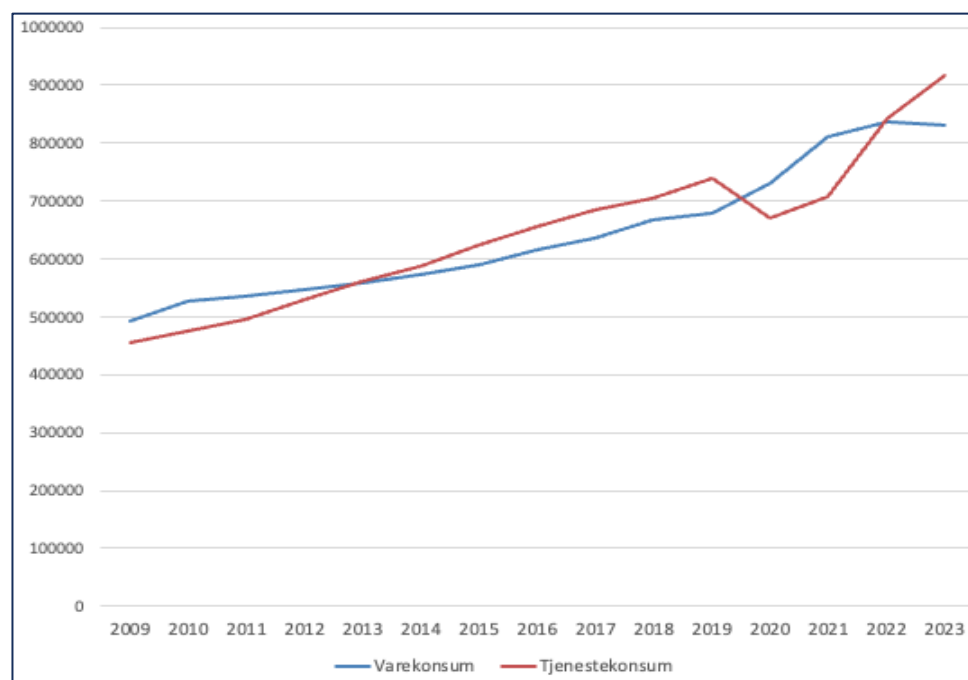
- *Mange byer har merket en tydelig overgang til et aktivt uteliv med kultur, servering og aktiviteter de siste årene. Butikkhandelen forsvinner. Ofte ser vi at lokaler endrer innhold fra butikk til servering. Foran viste vi tall fra Virke der Telemark og Vestfold har hatt en nedgang i antall butikker på 10 prosent de siste årene.*

Figur 6.1 Utvikling i vare- og tjenestekonsumet 1990 til 2024



Kilde Virke analyse og SSB

Figur 6.2 Utvikling i konsum i husholdninger. Utgift per år. 2009 til 2023.



Kilde SSB og Vista Analyse

I praksis betyr disse utviklingstrekkene at vi handler mindre varer, vi bruker sentrum mer som en møteplass og vi gjør mer av handelen i de store forretningene med bredt utvalg.

Figur 6.3 Endringer forbruket påvirker bysentrum

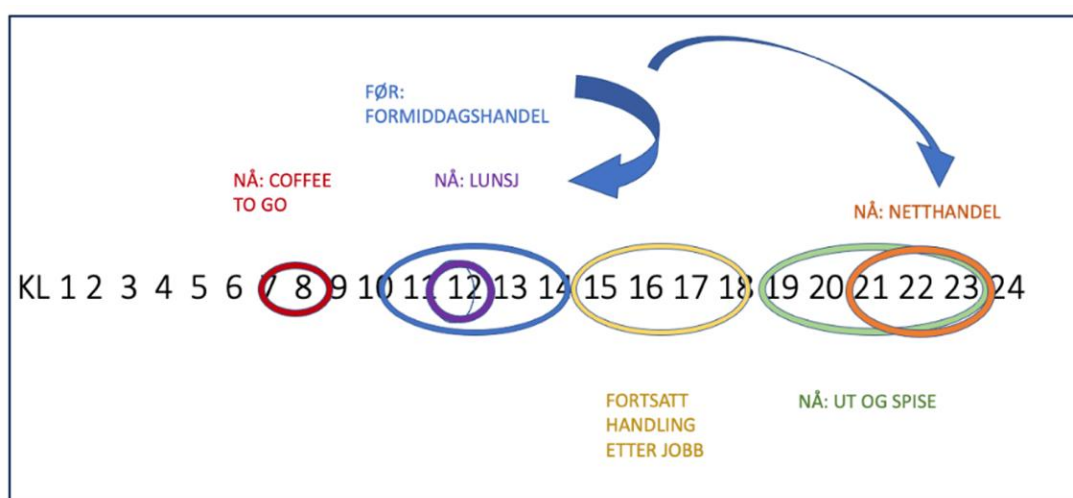


Kilde Vista Analyse

Ny bruk av sentrum

I figuren under har vi illustrert hvordan handlemønsteret har endret seg gjennom døgnet og hvordan bruken av sentrum endres. Mens hjemmeværende husmødre tidligere handlet i bysentrum på formiddagen, er handlefrekvensen i dag hyppigst på ettermiddagen samtidig som netthandelen ofte foregår på kveldstid. Samtidig er kanskje hjemmeværende småbarnsforeldre vel så mye på kafe om formiddagen som på shopping. Bysentrum brukes på en annen måte og til andre tider på døgnet når alle voksne er i arbeid på formiddagen. Bysentre som stenger rett etter arbeidstid blir tapere, mens handelsparker med lang åpningstid, blir vinnere.

Figur 6.4 Bruk av bysentrum gjennom dagen – før og nå.

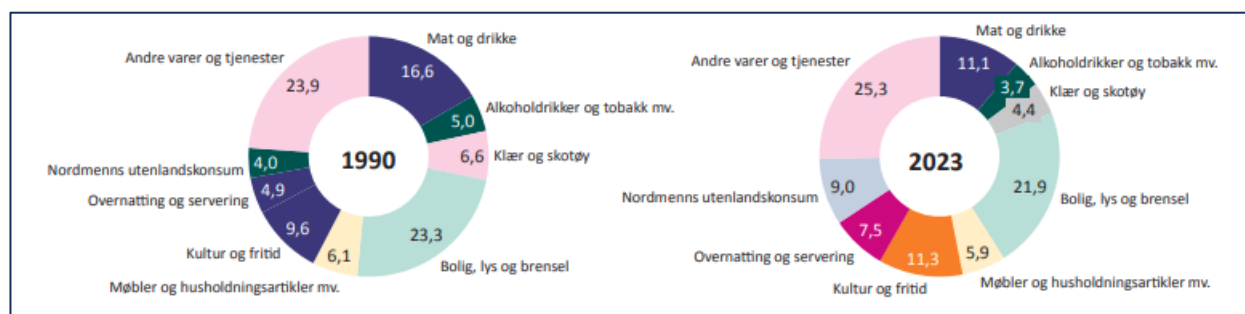


Kilde Vista Analyse

- Det er i dag en endring i bruk av sentrum mot økt bruk på kveldstid og med nytt innhold i sentrum.

Konsumet har samtidig endret innhold innen de to kategoriene varer og tjenester. Og det er særlig kultur og fritid, overnatting og servering og utenlandskonsumet som øker mest. Se Figur 6.5. Det gjenspeiler det vi har vist foran, og illustrerer hvordan det påvirker bruken av sentrum.

Figur 6.5 Utvikling i privat konsum etter utvalgte kategorier. 2024.

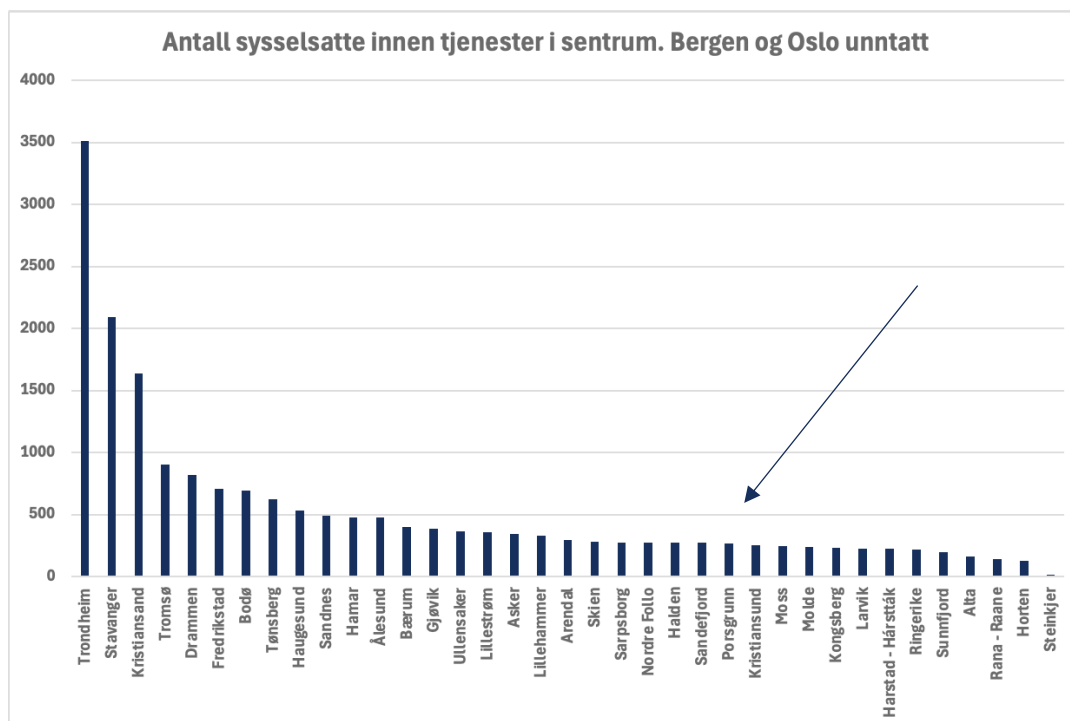


Kilde Virke Analyse og SSB

Rent statistisk synliggjøres disse trendene med tall fra de 36 største byenes sentrum på antall arbeidsplasser innen varehandel og tjenesteyting. I Figur 6.6 viser vi antallet sysselsatte i 36 byers

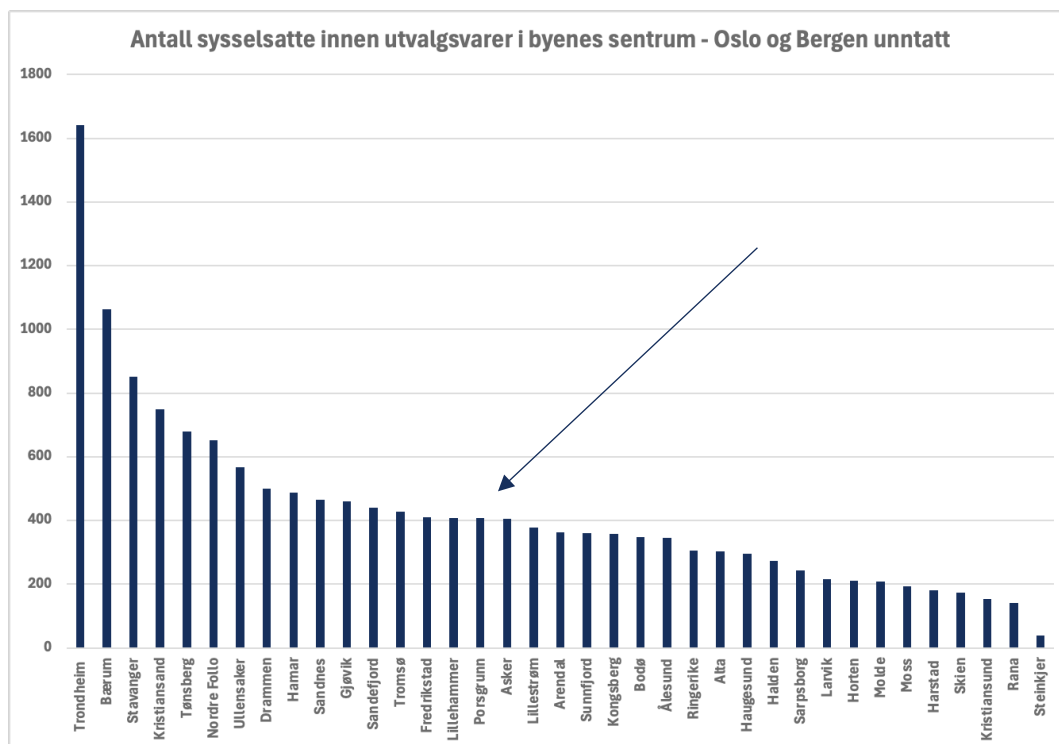
sentrum. Porsgrunn og Skien har i liten grad tatt ut det potensialet som ligger i servering og opplevelser i sentrum når vi ser i forhold til andre byer. Porsgrunn sentrum fungerer som et godt handelssted med mange sysselsatt i varehandelen i sentrum sett i relasjon til andre byer.

Figur 6.6 Antall sysselsatte innen tjenesteyting i byens sentrum. Etter kommune. 2023



Kilde Vista Analyse/SSB

Figur 6.7 Antall sysselsatte innen utvalgsvarer i byens sentrum. Etter kommune. 2023



Kilde Vista Analyse/SSB

- *Det som karakteriserer de byene som har hentet ut høyest omsetning for tjenester er byer som har lagt stor vekt på utvikling av et attraktivt sentrum. Flere byer har tilrettelagt områder med høy attraktivitet i sentrum, de har tatt vare på historisk bygningsmasse og de har differensiert innholdet og den romlige fordelingen av ulike funksjoner.*

En nedgang av omsetning i handel, som skjer i alle norske byer, kan ikke alene knyttes til mer sentrumsektorn handel, men til hvordan sentrum utvikles og tilrettelegges. Det handler om å øke sentrums attraktivitet, innhold og funksjoner.

Byenes sentrum som tidligere skulle tilby handelsvarer, tilbyr i dag færre varer og langt flere tjenester. Det samme skjer i de største kjøpesentrene. Tilbud av tjenester så som servering, frisør, helsetjenester, kultur og opplevelser kan gi sentrum ny giv. Årsaken er at de store kjøpesentrene også har serveringssteder og tjenestetilbud. Det har vært nedlagt et betydelig arbeid med sentrumsutvikling for å øke attraktiviteten hos de som har lyktes. En annen fellesnevner er at møteplassene i sentrum ligger innenfor et kompakt og tydelig definert område med en profil/identitet.

- *Bruk av byens sentrum endrer karakter fra å være et sted man handlet på formiddagen, til et sted med mange kveldstilbud. Kommuner som har arbeidet for utvikling av sentrum som attraktiv møteplass har hentet ut størst effekt.*
- *I en utvikling av Herøya lokalsenter som møteplass blir det viktig å ha fokus på høy romlig kvalitet. Det bør stilles store krav til romlig utforming, fravær av vind (trekk) og god tilgang til sol både til morgenkaffen, formiddags sandwichen og til pizza med barna på ettermiddagen. Etablering av store handelsbokser bør ikke forringe muligheten til å skape gode møteplasser.*

6.3 Redder handelen sentrum?

Med utgangspunkt i det faktum at omsetningen i varehandelen reduseres, er spørsmålet hva kan redde byers og tettsteders sentrum dersom varehandelen ikke kan det?

Bakgrunnen for målet om å trekke handelsvirksomhet til bysentrum er at det bidrar til økt sentrumsaktivitet (økt bruk av sentrum). En undersøkelse gjennomført i England for noen år siden, hadde en mer nyansert analyse av hva som skaper vitalitet i bysentrum. (Sivaev, 2013) Den konkluderte med at antall arbeidsplasser lokalisert i sentrum er en kritisk suksessfaktor for bysentrums vitalitet. Og viktigst av disse er kontorarbeidsplassene for både offentlig og privat sektor. Å lokalisere kontorarbeidsplassene i sentrum av byer og tettsteder gir flere kunder i bysentrum, noe som igjen gir godt grunnlag for handel og service. Analysen fra England konkluderer med at de mest vitale bysentrene er de som har et høyt antall kontorarbeidsplasser ved de kollektive knutepunktene. En slik lokalisering bidrar til økt bruk av kollektive transportmidler (reduisert bilbruk) hos de ansatte og et bedre grunnlag for handel og service i bysentrum forårsaket av at det er flere folk i gatene. Det er altså viktigere å lokalisere kontorarbeidsplasser i sentrum enn varehandel. Etterspørsel etter handelstjenester, servering o.a. kommer som en konsekvens av at det er mennesker i sirkulasjon i området.

Urbaniseringsgraden påvirkes av flere faktorer. Med mer attraktive og funksjonelle bykjerner, flere arbeidsplasser i sentrum og bedre kollektivtransport, følger en økende interesse hos unge for å bo urbant, og for kunnskapsarbeidere for å arbeide urbant. Dette gjør at bosettingen i

økende grad klumper seg i eller nær byene. Tidligere industriområder har blitt transformert til boliger, offentlige rammebetingelser har reversert utflytting av varehandelen fra sentrum og bedre kollektive transportmidler har bidratt til bedre tilgjengelighet til bysentrum.

➤ *En utvikling av attraktive møteplasser gir økt bokvalitet*

6.4 Det er lett å gjøre feil

Handelen er i transformasjon og dermed utvikles og tilpasses stadig nye handelskonsepter etter markedets preferanser. Byene vokser, trafikkvolumet øker og dermed øker behovet for tiltak som reduserer biltrafikk, økt bruk av kollektive transportmidler og flere og bedre nærtilbud som kan nås til fots og sykkel.

Lokalisering av ulike handelskategorier – sett fra tiltakshavers side - skjer etter samme tenkning som annen næringsaktivitet – og lokaliseringen differensieres slik at handelstilbud som er transportskapende gjerne lokaliseres utenfor sentrumskjernen. Store dagligvareforretninger lokaliseres også lett tilgjengelig med bil, ettersom dagligvarer er tunge/har stort volum. Dessuten har dagens dagligvarekonsepter ikke tilpasset fasade mot gateplan og stimulerer ikke positivt til strøgsgatevirksomhet. En av de store utfordringene er at butikkene ikke ser på sentrum som en attraktiv lokalisering og dermed får vi forvitring selv med store offentlige investeringer i gateplan. I sentrum i Strømmen har kommunen opprustet gaten, men likevel gir ikke kravet om næring i første etasje et godt bygulv. (Se Figur 6.8) Dette handler også om byggenes kvalitet/attraktivitet.

Figur 6.8 Eksempel på forvitring i sentrum. Strømmen sentrum.



Foto Vista Analyse

➤ *En økende andel av ulike arealkrevende handel foregår i big-boxes i utkanten av de fleste større byer. De er populære for innbyggerne som søker godt utvalg, gode priser og god tilgjengelighet. Og de egner seg godt i big-boxes slik at de ikke tar opp areal i strøgsgatene. Det er imidlertid viktig at de har inngangspartier ut mot ett felles torg, at de tar hensyn til turveier og gangakser, at de har noe beplantning og at bygget er ryddig og ordentlig.*

7 Hvordan utvikle Herøya som lokalsenter?

I dette kapitlet drøfter vi utfordringer og muligheter rundt utviklingen av Herøya som lokalsenter. Tilfredsstiller lokalsenteret målene til kommunen om et funksjonelt og attraktivt lokalsenter, slik ambisjonen var da områdeplanen ble vedtatt i 2012? Hvilke muligheter ligger i tiltakshavers planer og vil disse planene stimulere ønsket utvikling?

7.1 Herøya lokalsenter

Mål for lokalsentrene

Målene for lokalsentrene i Porsgrunn kommune er beskrevet av kommunen i Forslag til arealstrategi og planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel 2024-2036 som følger: (Porsgrunn kommune, 2024)

Utvikle lokalsentre med gode bo- og nærmiljø

Funksjonelle lokalsentre er kompakte og har alle «hverdagsfunksjoner» som skole, annen offentlig og privat tjenesteyting, fritidsaktiviteter og dagligvare. Tilbudet skal være dimensjonert for å dekke det lokale behovet. Med kort avstand mellom målpunkt legges det til rette for å gå og sykle og redusere korte bilreiser, og det skal være god tilgang til kollektivtilbudet. God bokvalitet og variasjon i boligtype, størrelse og pris, samt nærhet og tilgjengelighet til lokale møteplasser og til blågrønn struktur kjennetegner også et funksjonelt og attraktivt lokalsenter. Trafikksikkerhet og støybegrensning er også faktorer som har betydning for bokvalitet. Muligheter for sosiale møter, fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøet bidrar til bedre folkehelse.

Disse målene – eller ambisjonene – legger rammer og krav både til privat sektor og offentlig sektor der offentlig sektor har ansvar for flere av deloppgavene.

- *Utvikling av funksjonelle og attraktive lokalsentre forutsetter et godt samarbeid mellom offentlig og privat sektor der privat sektor utvikler kommersielle tilbud og offentlig sektor sørger for torg, møteplasser, turstier, idrettsanlegg mv*

Det ble laget en områdereguleringsplan for Herøya allerede i 2011 (Porsgrunn kommune, 2012). Hensikten var å få en god arealstruktur på boligområdene som preges av eneboliger og rekkehus. Målet med planen var at den skulle være retningsgivende for videre stedsutvikling og «*etablering og fornying av lokalsenter*» som skulle ha fjordkontakt. Mål og hensikt med områdereguleringen var som følger:

6.2. Mål og hensikt med områdereguleringsplanen

Reguleringsplan for Herøya skal være retningsgivende for videre stedsutvikling på Herøya og arbeidsredskap ved etablering av bebyggelse og infrastruktur samt sikring av grønne områder og karakteristiske bygg.

Planen er utarbeidet for å legge til rette for:

- Fortetting innenfor eksisterende boligområder gjennom fradeling og økt utnyttelse.
- Bevaring og opprusting av verneverdig bebyggelse og bygningsmiljø.
- Etablering av nye boligområder.
- Etablering og fornying av lokalsenter.
- Legge til rette for økt tilgjengelighet for lek og rekreasjon
- Legge til rette for bekkeåpning og øvrige flomveger
- Legge til rette for en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling på Herøya

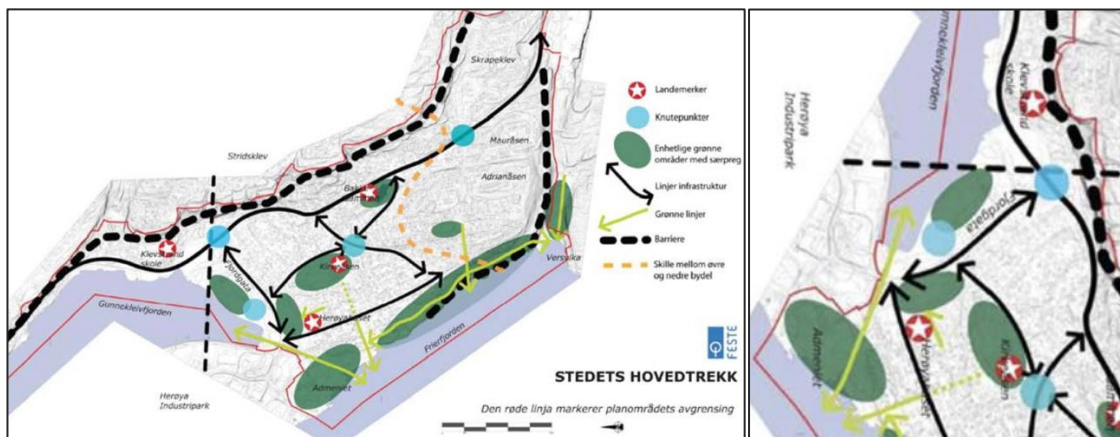
Det tas opp mange tema i planen, og om sentrum står følgende:

Strandlinjen mot Gunnekleivfjorden har derimot en annen karakter. Det flate strandlinjen og områdene mellom Fjordgata og Gunnekleivfjorden er lite opparbeidet. Nærbutikken ligger i dette området med tilhørende parkeringsplasser. For øvrig ligger idrettsanleggene med ballbaner og klubbhus på denne strandsletta. Området har en tilfeldig og stedvis forslummet karakter. Selve strandlinjen har innslag av sivbelter og øvrig vannvegetasjon og sett sammen med de nærliggende industriområdene på Herøya og utflytende idrettsområdene blir det en kontrastfylt opplevelse å være på dette stedet.

I planforslaget er det foreslått et turdrag ut mot Gunnekleivfjorden og småbåthavn og park nær utløpet av kanalen mot Frierfjorden. Det er også her det ble foreslått hotell, servering mv. Dette er altså foreslått etablert utenfor sentrum. Småbåthavna er etablert, men det er verken hotell eller servering i området 14 år senere. Senterområdet er definert å ligge sør for idrettsbanen. Her ligger en dagligvareforretning i dag. Torget er plassert i krysset Gunnigata/Sam Eydesgate, også dette langt fra sentrum.

- *I områdeplanen er det lagt opp til tre «knutepunkt» spredt over området, hvorav to i det definerte sentrumsområdet.*

Figur 7.1 Overordnet planskisse for Herøya lokalsenter og øvrig planstruktur



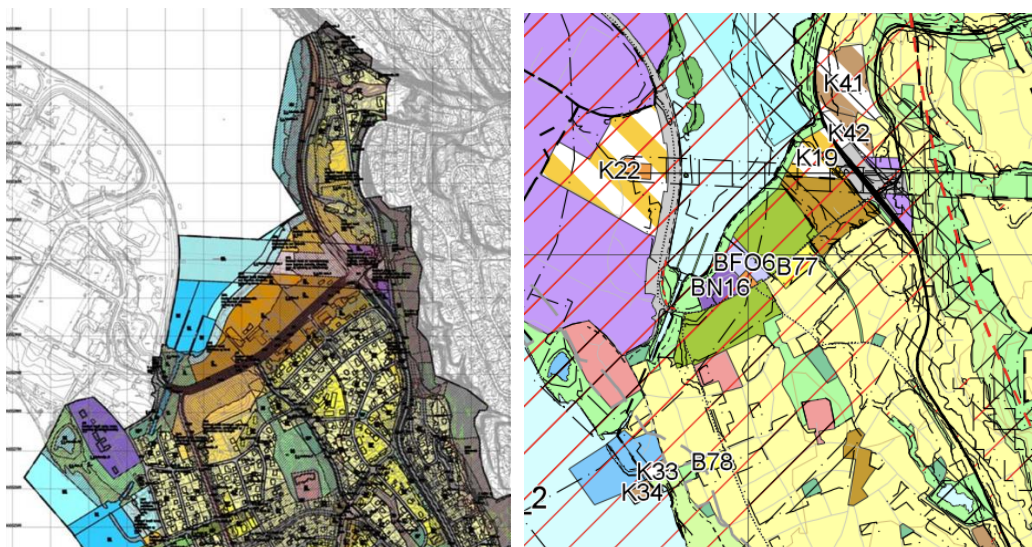
Kilde: Porsgrunn kommune

I områdeplanen ble det definert et lokalsenter med rom for «lokalsenterfunksjoner og nye boliger». Videre står det under målformuleringer at «de grønne og blå strukturene i området er bevart og utviklet videre i planforslaget».

Reguleringsbestemmelser og endringer Herøya lokalsenter

Det er foretatt endringer i reguleringsbestemmelsene for lokalsenterets omfang. I arealplan fra 2012 er et betydelig større område definert som sentrum enn det som fremgår av gjeldende arealplan. Det opprinnelige sentrumskjernen ser ut til å ikke lenger ligge i dagens sentrumssone. I sentrums yttersone mot nord går en høyspentlinje som reduserer dette områdets egnethet for et torg.

Figur 7.2 Tidligere og gjeldende arealplan



Kilde Porsgrunn kommune 2011 og 2025

I sentrum (gjeldende brun sone) er formålene *forretning, bolig, kontor, tjenesteyting, hotell, bevertning og bensinstasjon*. Området som tiltaket omfatter, ligger i ytterkant av (nord for) det som er definert som sentrumssone i dag. Her er det regulert for *plasskrevende forretning, kontor og idrettsanlegg*.

Bilde på dagens situasjon

Vi har hentet ut noen foto fra google maps i bildene under. Det er lite her som indikerer en satsing på utvikling av Herøya lokalsenter med møteplass for lokalsamfunnet. De store høyspentmastene som går over lokalsenter-området, bidrar heller ikke til at Herøya lokalsenter fremstår som et attraktivt område.

Figur 7.3 Dagligvare mv utenfor sentrumssonen (REMA)



Kilde google maps

Figur 7.4 Definert «knutepunkt» i områdeplanen – Kryss Sam Eydes gate/Gunnigata



Kilde google maps

Figur 7.5 Planlagt turdrag langs fjorden – ikke realisert



Kilde google maps

Figur 7.6 Bilder fra det definerte sentrumsområdet (KIWI) – høyspent reduserer potensialet. Utnyttet grøntområde.



Figur 7.7 Potensial som møteplass innenfor sentrumssonen – bespisning vis a vis Kiwi. Utnyttet uterom



Kilde google maps



7.2 utfordringer og muligheter Herøya lokalsenter

Svakheter

I områdeplanen fra 2012 står det at «*området har en tilfeldig og stedvis forslummet karakter. Selve strandlinjen har innslag av sivbelter..... og utflytende idrettsområde blir det en kontrastfylt opplevelse å være på dette stedet*». Med utgangspunkt i det som vises på google maps i bildene over, ser det ikke ut til at området har endret karakter fra det som ble beskrevet i 2012. Oppsummert:

- *En har verken lyktes med å etablere hotell, kontor, boliger eller forretning utover de to dagligvareforretningene som ligger i området*
- *Lokalsenterområdet er redusert fra 72 til 24 dekar*
- *De to serveringstilbudene er ikke samlokalisert – ett i sentrum og ett utenfor*
- *Det er ingen torg eller attraktive møteplasser i området*
- *Turdraget som kunne gått langs fjorden er aldri realisert*
- *Uterommet holder en svært lav standard – og preg av forslumming*
- *Mye areal står uutnyttet*
- *Lav romlig kvalitet reduserer potensialet for investorers interesse for etablering av hotell.*
- *Svært begrenset potensial for interesse fra kontorbedrifter for etablering – kontorbedrifter søker mer pulserende miljø*
- *Svært begrenset handelstilbud bidrar til handlereiser ut av Herøya-området*
- *Høyspentlinje setter barrierer for bruk av området*
- *Spredt parkering og oppbevaring av diverse utstyr bidrar til at området fremstår rotete.*

Muligheter

Med utgangspunkt i målene for utvikling av lokalsentrene i Porsgrunn, slik de er definert i plan, drøfter vi i dette avsnittet hvilket mulighetsrom som ligger i lokalsenteret Herøya. Målformuleringen i plan er som følger:

Utvikle lokalsentre med gode bo- og nærmiljø

Funksjonelle lokalsentre er kompakte og har alle «hverdagsfunksjoner» som skole, annen offentlig og privat tjenesteyting, fritidsaktiviteter og dagligvare. Tilbudet skal være dimensjonert for å dekke det lokale behovet. Med kort avstand mellom målpunkt legges det til rette for å gå og sykle og redusere korte bilreiser, og det skal være god tilgang til kollektivtilbudet. God bokvalitet og variasjon i boligtype, størrelse og pris, samt nærhet og tilgjengelighet til lokale møteplasser og til blågrønn struktur kjennetegner også et funksjonelt og attraktivt lokalsenter. Trafikksikkerhet og støybegrensning er også faktorer som har betydning for bokvalitet. Muligheter for sosiale møter, fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøet bidrar til bedre folkehelse.

For at Herøya lokalsenter skal kunne utvikles til at lokalsenter i tråd med målsettingene både fra 2012 og fra senere kommunale planer, ligger det et potensial for et godt samarbeid mellom offentlig og privat sektor der man enes om hvor torg/møteplass skal ligge. Nå er det to definerte knutepunkt utenfor sentrumssonen og en av dagligvareforretningene ligger også utenfor sentrumssonen.

- *Kommuner som har lyktes med næringsvekst, har hatt et godt samarbeid mellom offentlig og privat sektor. Videre er det svært viktig for næringslivet med attraktivt sentrumsområde.*

Vi har vurdert følgende som muligheter for Herøya lokalsenter:

- *Idrettsbane og båtsport i sentrums randsone – det er potensial for opprydding og oppstramming av arealene ved enkle arealmessige tiltak.*
- *Potensial for åpning mot fjordfronten med turdrag.*
- *Potensial for utvikling av Fjordgata med miljøelementer slik at gata fremstår – og innbyr – som hovedgate*
- *Det foregår servering langs Fjordgata som kan være utgangspunkt for utvikling mot en mer attraktiv møteplass.*
- *Dersom uterommene rustes opp vil det kunne tiltrekke seg nye tilbydere av varer og tjenester som frisør, helse mv – privat sektor kan ikke alene påta seg ansvar for uterommene.*
- *Tiltakshaver har planer om å utvikle for et bedre handels- og servicetilbud som leverer gunstige priser, bygger et ryddig bygg og bidrar med en ryddig struktur med front mot Kiwi og på den måten skaper et lite handelssted som Herøya lokalsenter trenger. Det gir og en samlokalisering av handelstilbud og gode muligheter for ytterligere utvikling.*

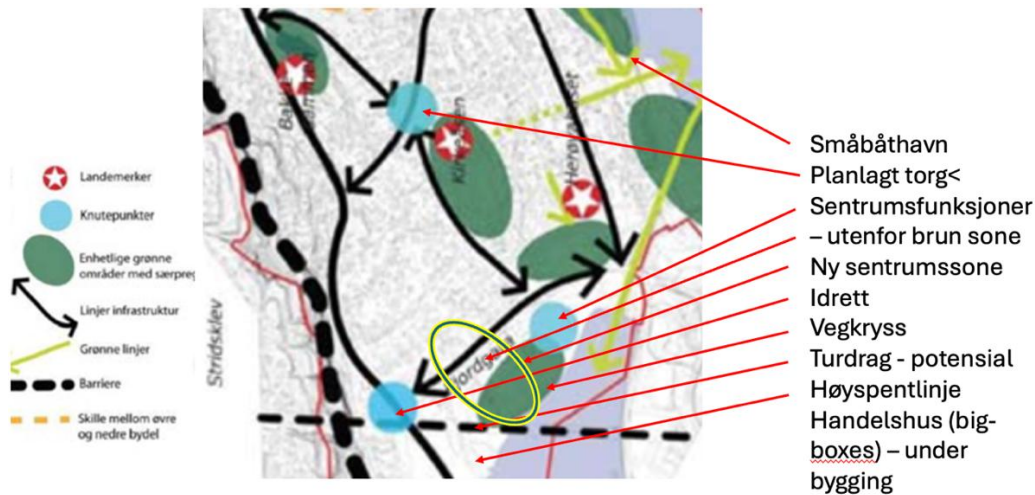
Figur 7.8 Tiltakshavers planer – bidrar med oppstramming av område med «forslummet karakter»



Kilde tiltakshaver

I figuren under har vi sammenfattet dagens situasjon. Det viser at flere av de funksjonene som har en naturlig tilhørighet til et lokalsenters sentrum, faktisk ligger utenfor sentrum. Det viser også at flere mål fra planen i 2012 aldri er realisert, som turdrag langs fjorden, knutepunkt eller visuell opprusting.

Figur 7.9 Funksjonsfordeling i hht. områderegulering



Kilde Porsgrunn kommune + Vista Analyse

7.3 Plasskrevende eller arealkrevende?

Handel forsvinner fra gateplan og flere konsepter selger varer med bredt utvalg. Porsgrunn kommune praktiserer en definisjon av plasskrevende varer som departementet forlot allerede i 2008. For de som er så heldige og har fått betegnelsen plasskrevende har de siste 20 årene utviklet et betydelig omfang innen småvarer. Departementet sluttet å definere plasskrevende varer tilbake i 2008 fordi det ble vanskelig/umulig å skille det ene konseptet fra det andre. Plantasjen selger mer julepynt enn juletrær til jul. Maxbo selger tapet, skruer og småvarer i stor skala og forretninger som selger bilrekvisita selger både skibokser, 10-literskanner og andre tunge varer som ingen klarer å få med seg på sykkel eller buss. Det er blitt en betydelig bransjeglidning mellom konseptene og den såkalte «Grenlandsmodellen» der kommunene valgte å benytte arealomfang i stedet for plasskrevende/detalj er senere tatt i bruk av mange kommuner.

Det er volumkonseptene (Rusta, Jula, Biltéma, Europris) som er vinnerne i markedet, og det er disse som har vist seg å kunne konkurrere med nettpriene. Nettaktørene kan holde lave priser fordi de er lokalisert i rimelige bygg på rimelige tomter og opererer med et stort kundeomland.

Thons kjøpesentre trekker inn stadig flere av forretninger med plasskrevende varer. Samtidig endrer Thon-gruppen innhold fra varer til tjenester uavhengig om de ligger i eller utenfor sentrum.

«Grenlandsmodellen» som har satt begrensning på nedre volum (i arealomfang) kan være krevende å bruke fordi butikkenes volum både avhenger av kundegrunnlaget, men også fordi man de siste par årene har sett at flere konsepter reduserer sine butikker i areal. Mens Biltéma en periode vurderte handelshus på 15 000 kvadratmeter, men endte opp med å beholde 7 500 som de største, så har andre redusert sine omfang fra 1200 til 900 og fra 1500 til 1200.

➤ *Flere konsepter er på vei ned med sine arealbehov som følge av et økende prispress.*

- *Det er komplisert å styre handelsutvikling og arealbruk ved definisjon av vareslag ettersom de som øker andelen småvarer mest er de som har vært definert som plasskrevende.*

7.4 Ulike aktører innen dagligvarehandel

Det er tre store aktører innen dagligvarehandel Rema, Coop og NorgesGruppen som i stor grad former stedene våre, og særlig der det er potensial for et sentertilbud. Ofte ser vi at de samlokaliserte seg, og ofte trekker de ulike kundegrupper fordi folk har en preferanse til hvilket dagligvaresortiment de foretrekker. Det hadde vært en fordel dersom REMA flyttet inn i det som i dag er sentrumssone og etablerer seg i det som blir et big-box-område i sentrums randsone.

7.5 Lokale drivkrefter er positivt

Enkelte byer og tettsteder har utviklet et tydelig sentrumsmiljø, bestående av ulike møteplasser, torg og strøgsgater. Men det viser seg at utvikling av attraktive byrom byr på store utfordringer.

I figuren under har vi tatt med et eksempel fra Rakkestad. I Rakkestad ble hovedgata gjennom sentrum tilrettelagt som miljøgate av Statens vegvesen. Tiltaket bidro til entusiasme lokalt og flere bestemte seg for å satse i sentrum. «Fru Blom» tilbyr et lite utvalg utvalgsvarer, enkel servering, bord hvor man kan sitte og lese eller jobbe. Innehaveren er møbelsnekker og selger møbler både i butikk og på nett. I tillegg tilbyr en kollega blomster som selges uten ansatte med betaling på vipps. (Vista analyse, 2019). Fru Blom er et eksempel på hvordan kombinere tilbud av varer og tjenester på mindre steder og samtidig skape attraktive møtepunkter. Et tilsvarende finner vi i miljøgaten i Stryn sentrum, der god kaffe har skapt grunnlag for den viktigste møteplassen i sentrum gjennom hverdag og helgedager.

Figur 7.10 Fru Blom i Rakkestad. Eksempel på en driver i sentrumsutviklingen.



Foto: Vista Analyse

Figur 7.11 Barista på plass i Stryn sentrum



Foto: Vista Analyse

Dette er aktører som ikke har betalingsevne for leiepriser i nye bygg. Det kan imidlertid løses ved at leieprisene holdes lave i første etasje slik at man kan utvikle for et mangfold. Asker sentrum er et godt eksempel på dette der de private eierne av bygningene i sentrum utenfor kjøpesenteret differensierer leiepriser slik at man får opp et variert tilbud som samlet seg fremstår som attraktivt.

8 Konsekvensanalyse

I dette kapitlet redegjør vi for konsekvenser av tiltaket.

8.1 Noen faglige problemstillinger

Det er flere forhold som gjør konsekvensanalyser innen varehandel som utfordrende. Innledningsvis har vi hentet ut noen eksempler.

Bransjeglikning og definisjoner

Det er krevende å definere vareslag når det er store bransjeglikninger der skillet mellom de plasskrevende forretningene (f.eks. byggevarehus og planteskoler) og ulike volum-/arealkrevende konseptene (f.eks. Biltema, Julia og Elektroimportøren) viskes ut. Det gjør det ikke lettere at de relativt like konseptene er sortert ulikt i Statistisk Sentralbyrås NACE-kode-oppsett.

Både Biltema, Julia, Thansen og Jernia selger jernvare. Biltema og Julia inngår i SSBs varehandelsstatistikk under byggevarehus, mens Jernia ligger i en underkategori med jernvarer, men på et høyere NACE-siffernivå ligger de alle i samme kategori med jernvarer, fargevarer og byggevarer, selv om de er svært ulike. Jernia søker lokaler i sentrum og i kjøpesentre, mens Biltema vil ligge i en separat Big Box langs de mest trafikkerte veiene.

Thansen inngår i statistikken som bilrekvisita. Dette er ikke samme hovedgruppe som varehandelsstatistikken. I praksis skulle derfor Thansen inngå under motorkjøretøy. Flere kommuner gjør sin egen definisjon av de ulike forretningskonseptene. Plantasjen selger mer julepynt enn planter til jul, men defineres som plasskrevende under kategorien hagesentre. Dette viser at det er vanskelig og delvis utfordrende å bruke varehandelsstatistikk på bransjenivå.

En økende andel av de fysiske butikkene har også nettbutikk eller klikk&hent. Er det naturlig å skille disse to dersom kunden henter varen fysisk i butikk?

For dagligvareforretninger er det andre utfordringer. De to konseptene til NorgesGruppen Joker og Meny er begge dagligvareforretninger, men de er helt ulike konsepter med stor variasjon i vareutvalget. Mens Meny behøver store kundegrunnlag og god parkeringskapasitet, er Joker nærmest helt bilfri og trenger et svært begrenset kundeunderlag.

Varehandel og ABC prinsippet?

Denne analysen handler om lokalisering av dagligvarer og volumkonsepter som ikke inngår under begrepet plasskrevende varer. For de nasjonale føringene om rett virksomhet på rett sted benyttes ABC prinsippet. Varehandel spenner over mange kategorier forretninger fra trelast med tunge materialer til byggevarehus med hovedandel varer som kan fraktes med kollektive transportmidler. Det spenner fra klær i spesialforretninger til klær i hypermarked. Det spenner fra mindre lampebutikker til elektrokonsepter i volumhandel. Så har man en Jokerbutikk på hjørnet opp mot de store regionale fullsortimentsforretningene på flere tusen kvadratmeter. Noe av dette vil kategoriseres som A-næringer, mens noe faller under B-kategorien, eller mellom kategori A og B. Det er

ikke gjort noen avklaringer på hvordan ulike konsepter defineres under de ulike kategoriene, og ofte ser vi at det kun er tilfeldig tolkning i en kommunes administrasjon («synsing») som legges til grunn

Hva styrker sentrum?

En annen utfordring er hvordan vi skal analysere eventuelle negative eller positive virkninger for sentrum. Vil Biltema være positivt for sentrum? Hvordan skal vi kunne vurdere virkninger for sentrum dersom det i utgangspunktet har vært fritt fram for etablering i sentrum uten at det har dukket opp investorer i sentrum på mange år? Kan vi da si at det er negativt for sentrum om det skjer en etablering et annet sted? Og hva skal til for å skape et attraktivt sentrum? Hva ligger til grunn for at handel har fått en så viktig plass når kontorarbeidsplasser, boliger, servering og kulturtilbud i praksis er (minst) like viktig for sirkulasjon i sentrum.

Fri konkurranse

I prinsippet skal det være fri konkurranse mellom ulike tilbydere. Men med systemet med beregning av dekningsgrader der tilbudet i et område skal tilpasses etterspørsel, risikerer man å nærme seg skjermet økonomi, altså at man beskytter en tilbyder mot konkurranse.

Dette er en særlig relevant problemstilling for dagligvareforretninger som ofte samlokaliserte seg og treffer ulike kundegrupper. Det har vist seg at kunder responderer ulikt på ulike merkevarer innen dagligvarer og er relativt lojale mot den merkevaren de velger. Nettopp konkurransesituasjonen i dagligvarebransjen er gjenstand for korreksjoner fra Konkurransetilsynet² som har sendt påpekning til en rekke kommuner, der de oppfordres til å fjerne regelverk som kan hindre konkurranse. Et eksempel er Tromsø som krever 1 000 meters avstand mellom dagligvareforretninger om de er lokalisert utenfor definerte sentrumsområder. Dette er begrensninger som etter Konkurransetilsynets vurdering kan begrense konkurransen. At det legges til rette for at nye butikker kan etablere seg vil skjerpe konkurransen og det er bar for forbrukerne, uttaler Konkurransetilsynet.

Non-foodandelen

Dagligvareforretningene har relativt lave marginer på en del matvarer og god fortjeneste på mange non-food-artikler. Europris og Normal er eksempler på kjeder som henter ut fortjenesten på non-food og gjør det mer krevende å for dagligvarebransjen. Betyr det at man burde trukket de store leverandørene av non-food inn i analyser av etablering av dagligvareforretninger?

8.2 Om tiltaket og utredningsalternativene

Tiltaket omfatter en utbygging av handelsenheter i et område lokalisert på naboeiendom til Herøya lokalsenter. Området er i dag regulert for kombinert formål, det det er gitt to dispensasjoner

² <https://konkurransetilsynet.no/ber-kommuner-ta-konkurransesyn/>

for volumkonsepter som er definert som plasskrevende forretning, selv om de i utgangspunktet ikke direkte inngår i definisjonen av plasskrevende varer.

På naboeiendommen som er regulert til sentrumsformål, omfatter gjeldende regulering forretning, kontor, tjenesteyting, hotell, bevertning og bensinstasjon. Her ligger i dag en stor dagligvareforretning.

Konsekvensanalysen skal utredes etter to alternativer;

0-alternativet er dagens situasjon med gjeldende regulering og der Thansen og Europris etableres. Ytterligere etablering innen plasskrevende forretning, kontor og idrett (roanlegg). Plasskrevende forretning definert etter tradisjonell definisjon.

Alternativ 1 er tiltakshavers alternativ der området omreguleres til å omfatte plasskrevende forretning med en størrelse nedad til 700 kvadratmeter forretningsflate, dagligvarer, kontor og idrettsanlegg (roanlegg). I dette alternativet er plasskrevende forretning definert som volumkonsepter, altså enheter som krever store areal (storskala handel).

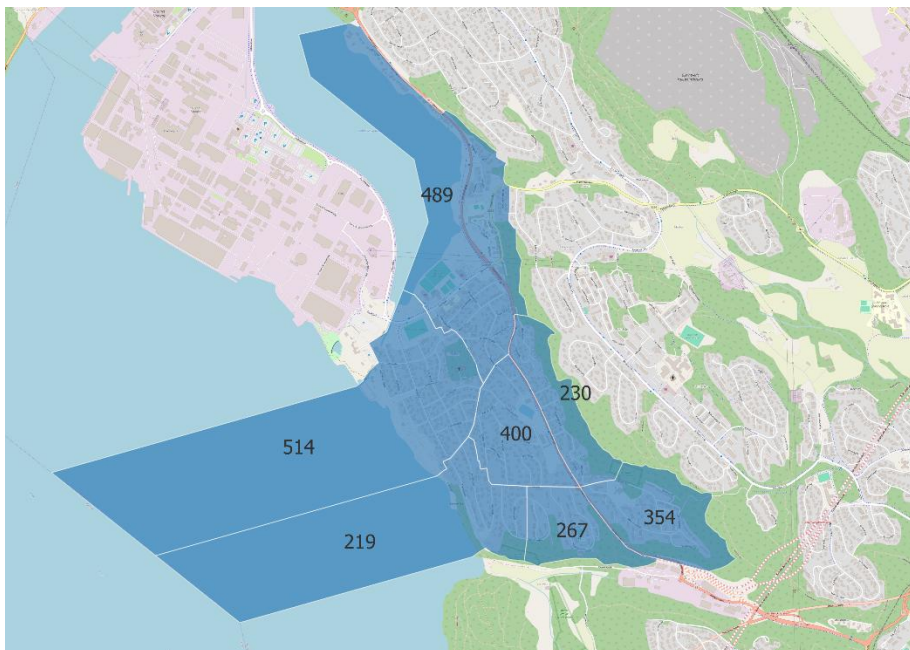
8.3 Nedslagsfelt og gjennomfartstrafikk

Herøya lokalsenter har rundt 2 500 innbyggere bosatt innenfor et naturlig kundeomland. Kundeomlandet utgjør de beboerne som naturlig vil sokne til lokalsenteret.

Herøya lokalsenters nedslagsfelt

Det lokale nedslagsfeltet er beregnet med utgangspunkt i befolkningstall på grunnkrets nivå (SSB, 2025). Området omfatter i hovedsak de nærliggende boligområdene sør for lokalsenteret, ned mot E18, på begge sider av Herøyavegen, som naturlig vil benytte tilbudet ved lokalsenteret.

Figur 8.1 Antatt lokalt kunded grunnlag for Herøya lokalsenter

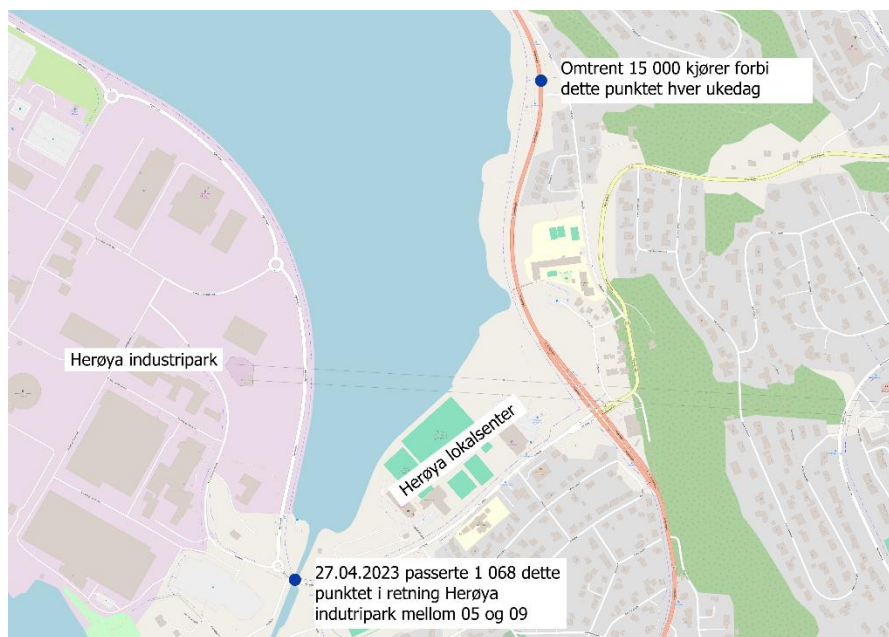


Kilde: SSB og Vista Analyse

Industriparken på Herøya

I 2025 er det registrert 109 bedrifter og 3 334 sysselsatte på Herøya (SSB). Av disse er det mange som reiser gjennom Herøya lokalsenter daglig. Trafikktellingen ved Statens vegvesens målepunkt på Herøya kanalbro har vært ute av drift siden 2023, men en registrering fra 27. april 2023 viser at 1 068 kjøretøy passerte punktet på vei inn i industriområdet mellom kl. 05 og 09 (se Figur 8.2). Det tilsvarer om lag 35 prosent av de sysselsatte i 2023. Dersom vi legger samme andel til grunn for 2025, innebærer dette at rundt 1200 sannsynligvis kjører denne ruten inn til Herøya industripark hver hverdag (man-fre).

Figur 8.2 Trafikkmålinger



Kilde: Statens Vegvesen/Vista Analyse

Gjennomfartstrafikk langs Herøyavegen

Omtrent 15 000 kjøretøy passerer Herøya lokalsenter hver hverdag på Herøyavegen, ref. Figur 8.2. Dette er den raskeste kjøreruten fra E18 til Porsgrunn sentrum, og det er også mange boligfelt langs veien. Det aktuelle området vil være godt synlig for mange av de som passerer, noe som øker sannsynligheten for at folk stopper for å handle sammenlignet med om området hadde ligget lenger inne mor Herøya industripark.

Figur 8.3 Utsikt fra Herøyavegen mot Herøya lokalsenter



Kilde: Google maps

8.4 Herøya lokalsenter

Herøya lokalsenter skal dekke de lokale behov innen handel og dagligvare, tjenesteyting og service slik det er definert av kommunen (Figur 8.4). I området er det i dag to dagligvareforretninger, tilbud innen fastfood og ulike idrettstilbud.

➤ *Man er langt unna målene som er satt for lokalsenter*

Figur 8.4 Porsgrunn kommunes ambisjon for Herøya lokalsenter



Kilde Porsgrunn kommune

8.5 Kundeomlandet og bedriftenes nedslagsfelt

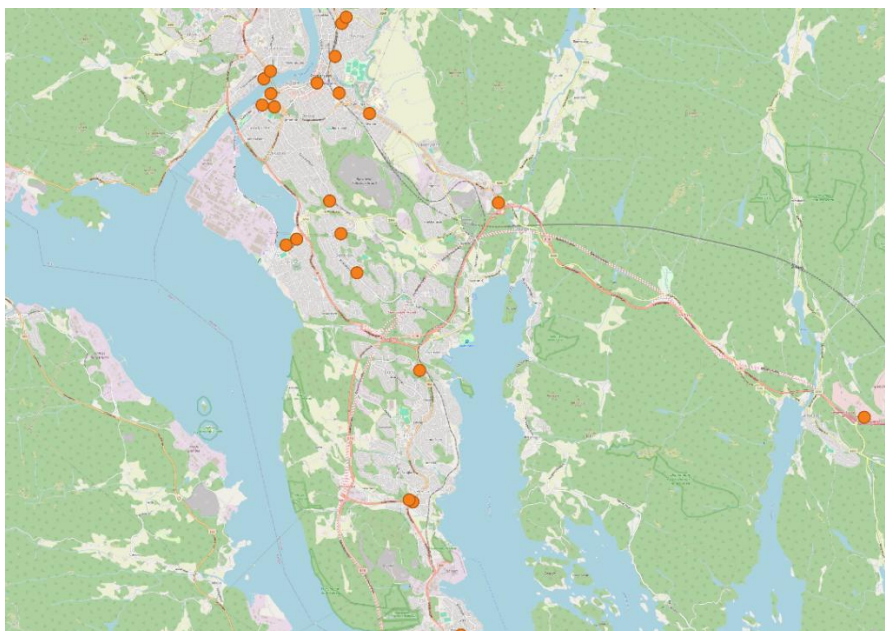
Hvor store nedslagsfelt vil de ulike handelsenhetene som tiltaket omfatter ha?

Dagligvare

Nedslagsfeltet til dagligvarebutikker er i hovedsak lokalt og avgrenset til korte reiseavstander. Dagligvarer er høyfrekvente innkjøp, og kundene velger som regel den butikken som ligger nærmest hjemmet, arbeidsplassen eller en typisk hverdagsreisevei. Dette gjør at nedslagsfeltet normalt omfatter nærområdets beboere, samt et visst tilleggsgrunnlag fra gjennomreisende dersom butikken ligger langs en hovedvei. Størrelsen på nedslagsfeltet påvirkes av konkurransesituasjonen og butikk tettheten i området, men det er generelt mer begrenset sammenlignet med vareslag der kundene er villig til å reise lenger for å handle. Dagligvarebutikker er altså hverdagsfunksjoner som først og fremst betjener et nært og stabilt kundegrunnlag.

Her er det viktig å merke seg Konkurransetilsynets påpekninger (ref. kapittel 8.1) om at det er viktig med konkurranse i dagligvaremarkedet.

Figur 8.5 **Dagligvareforretninger i Porsgrunn kommune**



Kilde: *Open street map*

Thansen – spesialist på bilrekvisita

Thansens nye butikk ved Herøya lokalsenter vil ha 500 m² butikkareal, 350 m² lager og noe i underkant av 100m² verkstedhall.

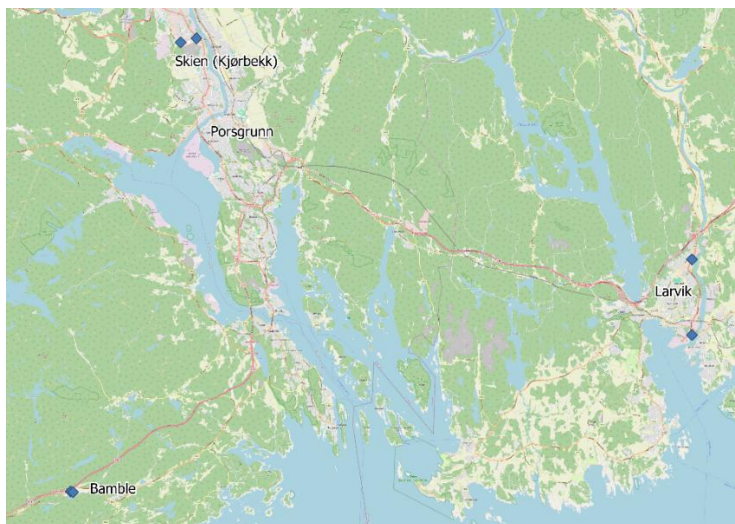
Figur 8.6 Eksempel på innhold i en Thansen-butikk



Kilde: Thansen

Thansen er en landsdekkende kjede med hovedvekt på salg av bilrekvisita og bildeler, men tilbyr også et bredt vareutvalg innen hjem- og fritidssegmentet. Thansen har økt omsetningen på landsbasis hvert år siden 2020³. Kjeden oppgir selv at bildeler utgjør den klart største delen av omsetningen. Dette er typiske «sjeldenkjøps»-varer med relativt lav omsetning per innbygger, og som ofte har få konkurrenter i et geografisk marked. Slike vareslag kjennetegnes ved at kundene er villige til å reise over større avstander for å handle, noe som gir et betydelig utvidet kundegrunnlag sammenlignet med mer hverdagsrettet detaljhandel. Butikkkonseptet retter seg derfor i mindre grad direkte mot den umiddelbare lokalbefolkningen.

Figur 8.7 Thansen og Biltema i kommunene rundt Porsgrunn



Kilde: Vista Analyse

I dag er det verken etablert Biltema eller Thansen i Porsgrunn kommune. Den nye butikken på Herøya vil dermed ha et stort nedslagsfelt og vil kunne trekke trafikk til området utenom det som allerede passerer langs veinettet.

Det ble gitt dispensasjon for etablering av Thansen i Fjordgata 17. Vedtaket fr 2025 er fremgåar av figuren under (Porsgrunn kommune, 2025). Kommunen har åpnet for et utvidet begrep av

³ Kilde: Proff.no, regnskapstall for Thansen, hentet november 2025

plasskrevende varer til begrepet plasskrevende forretning som er mer å forstå som arealkrevende handel.

Figur 8.8 Vedtak om dispensasjon for Thansen

Det ble fattet følgende vedtak, sak 51/25:

«Klagen tas til følge.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 1.2 i bestemmelsene til detaljreguleringsplan for Fjordgata 13-17, planid. 3806 424.

Eiendommen 55/478 er i reguleringsplanen hovedsakelig regulert til bebyggelse og anlegg, delvis med underformålet sentrumsformål og delvis med underformålet kombinerte formål: forretning / kontor / idrettsanlegg. Dispensasjonen gjelder den delen av tomten som er regulert til forretning / kontor / idrettsanlegg.

Vilkår: Det samlede handelsarealet for etablering av Europris (tidligere innvilget dispensasjon) og Thansen (denne klagen) skal ikke overstige 3000 m2.

Begrunnelse: Detaljreguleringsplanen for Fjordgata 13-17 åpner for at det kan etableres plasskrevende forretning på tomten. Intensjonen med bestemmelsen var å tilrettelegge for forretninger som ut fra sin størrelse vanskelig lar seg innpasse i kommunens definerte senterstruktur eller bykjerne. Kommuneplanens bestemmelser knyttet til plasskrevende varer var ikke ment å skulle gjøre seg gjeldende for dette området. Utvalget for miljø og byutvikling anser derfor ikke at hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon for etablering av forretning for detaljhandel for Europris og Thansen med maksimumsstørrelse på 3 000 m².

Eiendommen ligger i direkte kontakt med lokalsenteret Herøya. Målet for lokalsenteret er i områdeplanen for Herøya uttalt å være at det langs Fjordgata bør tilrettelegges for publikumsbasert virksomhet, mens bakenforliggende arealer bør være virksomhet for mer arealkrevende handel eller kontorer. En etablering av Europris i dette området anses for å bygge opp under målsetningen i områdeplanen, noe som vurderes som en samfunnsmessig fordel. Tilsvarende vurderes at hoveddelen av vareutvalget til Thansen må anses for å være plasskrevende.

Utvalg for miljø og byutvikling kan ikke se at det skal være spesielle samfunnsmessige ulemper ved å innvilge dispensasjon. De samfunnsmessige fordelene anses derfor for å være klart større enn ulempene.»

Europris – hverdagsbehov innen food og non-food

Den nye Europris-forretningen ved Herøya lokalsenter vil ha en butikkflate på 1 200m² og et lager på 250m².

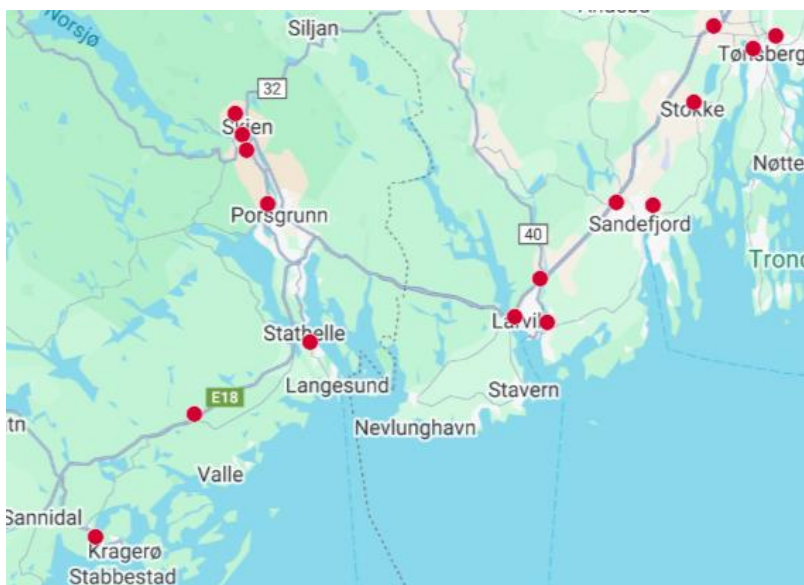
Figur 8.9 Eksempel på innhold i en Europris forretning.



Kilde: Europris kundeavis uke 48, 2025

Nedslagsfeltet til en Europris-butikk er i hovedsak lokalt, men kan strekke seg noe lenger enn for dagligvarehandel. Vareutvalget består i stor grad av produkter som dekker hverdags- og ukentlige behov, som dagligvarer, husholdningsartikler og rengjøringsmidler (Figur 8.9). Figur 8.10 viser at det er langt færre Europris-butikker enn dagligvarebutikker, noe som isolert sett gir hvert utsalgssted et større geografisk nedslagsfelt. Samtidig konkurrerer Europris med flere andre konsepter som tilbyr deler av det samme varesortimentet, som Jula, Rusta, Normal og Clas Ohlson. Konkurransen bidrar til å begrense det reelle nedslagsfeltet, som i stor grad er forankret i nærområdet, med noe ekstra kundetilfang ved f.eks. kampanjer. Men i hovedsak kan en konkludere med at Europris retter seg mot et kundeomland som tilsvarer lokalsenteret.

Figur 8.10 Europris-butikker i Porsgrunn og nærliggende kommuner, 2025.



Kilde: Europris

Dispensasjonen for Europris ble vedtatt i 2024 (Porsgrunn kommune, 2024).

Figur 8.11 Disposisjon om søknad om etablering av Europris

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet i møte den 09.04.24 klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av detaljhandel.

Det ble fattet følgende vedtak, sak 28/24:

«Sak 2524.Klagen tas til følge. I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon for etablering av forretning for detaljhandel med minimumsstørrelse på 1 000 m².

Begrunnelse:

Detaljreguleringsplanen for Fjordgata 13-17 åpner for at det kan etableres plasskrevende forretning på tomten. Intensjonen med bestemmelsen var å tilrettelegge for forretninger som ut fra sin størrelse vanskelig lar seg innpasse i kommunens definerte senterstruktur eller bykjerne. Kommuneplanens bestemmelser knyttet til plasskrevende varer var ikke ment å skulle gjøre seg gjeldende for dette området. Utvalget for miljø og byutvikling anser derfor ikke at hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon for etablering av forretning for detaljhandel for Europris med minimumsstørrelse på 1 000 m².

Eiendommen ligger i direkte kontakt med lokalsenteret Herøya. Målet for lokalsenteret er i områdeplanen for Herøya uttalt å være at det langs Fjordgata bør tilrettelegges for publikumsbasert virksomhet, mens bakenforliggende arealer bør være virksomhet for mer arealkrevende handel eller kontorer. En etablering av Europris i dette området anses for å bygge opp under målsetningen i områdeplanen, noe som vurderes som en samfunnsmessig fordel. Utvalg for miljø og byutvikling kan ikke se at det skal være spesielle samfunnsmessige ulemper ved å innvilge dispensasjon. De samfunnsmessige fordelene anses derfor for å være klart større enn ulempene.»

Kilde: Porsgrunn kommune

8.6 Muligheter i lokalsenteret

Med tilbydere som Thansen og Europris kan det vekke interesse for flere aktører å etablere seg i et lokalsenter på Herøya. Utviklingen av Herøya lokalsenter har ikke gått som planlagt, men med tilbud på nabotomten vil det kunne komme flere interessenter. Under drøfter vi muligheten for flere typer tilbud.

Dagligvarer

Det er en underdekning av dagligvarer i Porsgrunn kommune, med et nivå som ligger fem prosent under landsgjennomsnittet (Figur 5.3). På Herøya finnes det i dag rundt 1 750 m² forretningsflate med dagligvare. Nærområdet har ca. 2 500 innbyggere (Figur 8.1), og basert på landsgjennomsnittet for omsetning per person tilsvarer dette et potensial for om lag 2 500 m² med dagligvarer. Denne beregningen inkluderer ikke den passerende trafikken eller arbeidsplassene i Herøya Industripark, som begge bidrar til et ytterligere kundegrunnlag. En ny dagligvarebutikk med omtrent 750 m² salgsflate vil bidra til å dekke dagens underdekning.

- *Det beste alternativet vil være om den eksisterende butikken kunne flytte inn mot lokalsenteret.*

Elektriske husholdningsapparater og interiør

Porsgrunn kommune har en betydelig underdekning innen elektriske husholdningsapparater, interiør og innbo (Figur 5.5). Omsetningen innen denne varekategorien er kun 52 prosent av landsgjennomsnittet. Innen denne kategorien finner vi mindre elektronikkbutikker som Power og Jysk. Begge disse er godt egnet i et lokalsenter.

Bredt utvalg

Porsgrunn kommune har også en underdekning innen bredt vareutvalg på 40 prosent (Figur 5.6). Butikkene kjennetegnes av et bredt og prisgunstig vareutvalg. Som lavpriskjeder konkurrerer de på volum og lave priser, og tiltrekker seg derfor kunder som ellers ville handlet hos jernvare-, dagligvare- eller møbelbutikker. Dette er konsepter som f.eks. Europris, Rusta, Nille m fl. Europris er allerede inne, men lokalsenteret kan gjerne suppleres med flere innen denne kategorien.

Byggevarer/jernhandel

Det er lav omsetning innen bygg- og jernvare per innbygger i Porsgrunn kommune og det er en underdekning på hele 63 prosent sammenlignet med landsgjennomsnittet (Figur 5.4). Utviklingen de siste ti årene har også vært negativ og det er betydelig handelslekkasje til nabokommunene. Et lokalsenter er i mindre grad egnet for byggevareforretning, men en mindre jernvare og/eller fargevare vil være positivt.

Gjenbruk, sykkelverksted mv

Lokalsentre bør utvikles for mer enn tilbud av varer. Et sykkelverksted eller en gjenbruksenhet for klær er eksempler på mulige nye tilbydere.

Torg, lekeplasser, treningssenter og møteplasser

I utviklingen av et lokalsenter er det viktig at kommunen tar ansvar og bidrar med tilrettelegging av et torg med møteplass og etableringen av turstien langs fjorden. En slik utvikling kan skje i samarbeid med utbyggere, men må avtales tidlig i planfasen. Når nye private aktører kommer på banen kan det åpne for et stedlig løft.

Bakeri med kafe og pizza

Vi ser at etablering av et bakeri med kafe på formiddagen og pizza på kveldene har vist seg å stimulere til økt bruk av sentrum. Det er allerede et take away tilbud og dette bør innlemmes i planene gjerne med opprusting utendørs.

Positive konsekvenser for utvikling av Herøya lokalsenter

- *Oppsummert kan vi konkludere med at en utvikling for et arealkrevende handelstilbud på et område som grenser inn mot lokalsenteret vil kunne gi det løftet som trengs for å utvikle Herøya lokalsenter i tråd med målene. Aktørene vil være der det er likeartet virksomhet, slik at investeringer kan vekke interessen fra andre.*

8.7 Konsekvenser

I denne konsekvensanalysen gjør vi en drøfting av tiltaket opp mot ulike mål for sentrumsutvikling, handel og tjenester slik de er formulert på de tre forvaltningsområdene.

Vi sammenfatter analysen i et tabellarisk oppsett der hvert mål stor for seg uten at det er gjort en vektning mellom dem. Det er satt opp en kolonne for alternativ 0 og en for alternativ 1.

SWOT-analyse

SWOT-analysen gir en oversikt over styrker, svalheter, muligheter og trusler for Herøya lokalsenter.

Styrker

- En tydelig definert senterstruktur langs et bybånd
- Planer for utvikling av Herøya lokalsenter
- Herøya lokalsenter er nært knyttet til Herøya industripark
- Andelen sysselsatte i kunnskapsbedrifter er høy, høyest i regionen.
- Antall sysselsatte innen utvalgsvarer i Porsgrunn sentrum er tilfredsstillende, ligger ca. midt på sammenlignet med de andre kommunene i datagrunnlaget.

Svakheter

- Planene om utvikling av Herøya lokalsenter er ikke innfridd.
- Herøya lokalsenter mangler kvaliteter som er nødvendige for å skape en god møteplass for lokalbefolkningen. Mål om boligbebyggelse og utviklingen av et attraktivt lokalsenter er ikke innfridd.
- Det er en svært lav andel sysselsatt innen kundeintensiv handel.
- En stor underdekning av varer på 18 prosent (detaljhandel totalt) og omsetningen målt per innbygger har gått ned betraktelig fra 2020 til 2024.
- Innenfor elektrisk husholdning, innbo og interiør er underdekningen på hele 48 prosent, og den er sunket med omtrent 50 prosent fra 2015 til 2024.
- Underdekning i kategorien bredt utvalg på 40 prosent.
- Antall sysselsatte innen tjenesteyting i Porsgrunn sentrum er blant de laveste av de 36 største byene i landet. Noe som tyder på at Porsgrunn ikke har klart å ta ut det potensialet som ligger i byutvikling gjennom attraktive tilbud utover handel som ligger i sentrum.
- Det mangler en arealeffektiv og tett struktur i lokalsenteret.
- Det er ingen torg eller attraktive møteplasser i området.

Muligheter

- Idrettsbane og båtsport i sentrums randsone - det er potensial for opprydding og oppstramming av arealene ved enkle arealmessige tiltak.
- Potensial for åpning mot fjordfronten med turdrag.
- Potensial for utvikling av Fjordgata med miljøelementer slik at gata fremstår - og innbyr - som hovedgate
- Det foregår servering langs Fjordgata som kan være utgangspunkt for utvikling mot en mer attraktiv møteplass.
- Dersom uterommene rustes opp vil det kunne tiltrekke seg nye tilbydere av varer og tjenester som frisør, helse mv – privat sektor kan ikke alene påta seg ansvar for uterommene.
- Tiltakshaver har planer om å utvikle for et bedre handels- og servicetilbud som leverer gunstige priser, bygger et ryddig bygg og bidrar med en ryddig struktur med front mot Kiwi og på den måten skaper et lite handelssted som Herøya lokalsenter trenger. Det gir og en samlokalisering av handelstilbud og gode muligheter for ytterligere utvikling.

Trusler

- Området som ligger tett på lokalsenteret er regulert for plasskrevende varer. Både på grunn av nedslagsfeltet til slike plasskrevende forretninger og varelevering kan dette bidra til økt trafikk, også av trailere, som ikke egner seg i et lokalsenter.
- Mangel på investorer som ønsker å etablere seg i Herøya lokalsenter
- Mangel på lokale drivkrefter som vil drive tjenesteyting lokalt – f.eks. kafe, blomster el.l.
- Ulike funksjoner i Herøya lokalsenter ligger spredt langs en lang akse og ligger til dels utenfor det som er definert som lokalsenter. De to serveringstilbudene er ikke samlokalisert – ett i sentrum og ett utenfor. Det gjør det vanskelig å utvikle et kompakt sentrum

Målanalyse

I tabellen under har vi hentet ut alle relevante mål for utvikling på statlig nivå, regionalt nivå og kommunalt nivå. Vi drøfter om tiltaket vil innfri de enkelte målene.

Tabell 8.1 Målanalyse etter de to alternativene.

Grønn= full måloppnåelse. Grå= uendret. Orange=begrenset negativ påvirkning. Rød= negativ måloppnåelse.

Type mål	Vedtatte mål	A0	A1	Forklaring
	Næringen står rustet til å møte utenlandske aktører			Å styrke det lokale handelstilbudet bidrar til å opprettholde konkurransekraften mot utenlandske aktører og netthandel. Konsepter som Thansen og Europris er i vekst (kap. 8.5). Dagligvaresektoren er i liten grad utsatt for utenlandske konkurrenter.
	Næringen utvikler bærekraftige forretningsmodeller og at forbrukerne tar miljøvennlige valg.			Ingen påvirkning.
	Næringen skal være pådriver for utvikling av attraktive sentre med gode rammebetingelser for næringen.			Med et bedre handelstilbud kan det være en pådriver for utviklingen av lokalsenteret dersom man lykkes med å utforme den nye bygningsmassen på en utadvendt måte som legger til rette for møteplasser.
Regionale	Grenland skal ha levende lokalsentre som styrker regionens attraktivitet			Etableringer i randsonen til lokalsenteret kan bidra til et mer levende lokalsenter. Dette forutsetter at det er bygg av høy kvalitet, med en utadvendt utforming som vender mot de andre handelstilbudene i sentret.
	Hele befolkningen skal ha tilgang til et godt og variert handelstilbud			Porsgrunn kommune har en underdekning av flere vareslag, se kap. 5.1. Etablering av virksomheter innen jernvare, byggevarer, bredt vareutvalg eller plasskrevende konsepter vil styrke kommunens samlede handelstilbud.
	Den videre utvikling av handel skal bidra til en mer kompakt byutvikling og reduserte utslipp.			Etablering i randsonen av lokalsenteret bidrar til en mer konsentrert arealbruk, i stedet for spredte lokaliseringer. Dette gir både lokalbefolkningen og gjennomreisende et mer samlet og tilgjengelig tilbud, og støtter opp under en mer kompakt byutvikling med potensielt lavere transportbehov og utslipp. Som vist i kapittel 7.2 er dagens tilbud i lokalsenteret relativt spredt, med betydelige uutnyttede arealer, noe som understreker behovet for fortetting.

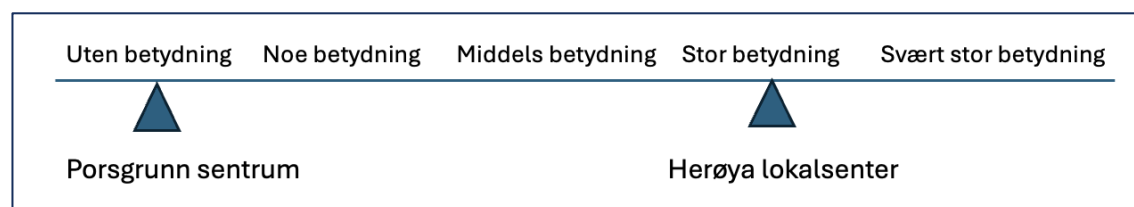
Kommunale	Skape attraktivt sentrum og fortette med kvalitet		Etter 0-alternativet vil det knyttes flere utfordringer til virkninger for lokalsenteret ettersom de tradisjonelle plasskrevende konseptene trekker store kundeomland og i mindre grad retter seg mot lokalmiljøet. Etableringen etter alternativ 1 ligger i randsonen av lokalsenteret, men kan likevel styrke sentrumsområdet dersom nye bygg utformes med inngangen orientert mot øvrige butikker og har et mindre format (700m²) enn de tradisjonelt plasskrevende. Som vist i kapittel 7.2 er det behov for kvalitetsheving og bedre sammenheng i områder, og i samarbeid med tiltakshaver kan nye bygg bidra til en oppgradering av lokalsenterets helhetlige inntrykk.
	Handel med plasskrevende varer, der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogn, landbruksmaskiner, trelast, større byggevare, hagesenter og planteskole kan etableres utenfor senterstrukturen på områder avsatt til forretning.		Etter 0-alternativet er området avsatt til tradisjonelle plasskrevende varene. Disse har normalt et større nedslagsfelt og er derfor mindre egnet til å bygge opp under et lokalsenter som bør ha konsepter med mindre format. Etter alternativ 1 vil tilbudet ved lokalsenteret være bedre tilpasset målgruppen for lokalsenteret med konsepter med mindre format (700m²)
	Ved etablering og eller utvidelse av dagligvareforretning skal etableringen ikke ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærliggende senterområder.		I 0-alternativet etableres det ikke ny dagligvareforretning. Det er beregnet et grunnlag for 2 500 m² med dagligvare i området (se kap. 8.6). I dag er det omtrent 1 750 m², noe som gir rom for å etablere ny dagligvareforretning med en salgsflate på 750 m² i tråd med forslaget i alternativ 1.
	Ved etablering og eller utvidelse av dagligvareforretning må lokaliseringen være inntil hovedvei og ha trafiksikker adkomst for gående og syklende.		I 0-alternativet etableres det ikke ny dagligvareforretning. I alternativ 1 vil lokasjonen ligge langs Herøyavegen (riksvei 36), som har rundt 15 000 passerende kjøretøy på en hverdag (kap. 8.3). Det er gang- og sykkelsti langs Fjordgata og mot boligområdene.
	Ved etablering og eller utvidelse av dagligvareforretning skal bygget tilpasses omgivelsene.		I nullalternativet etableres det ikke ny dagligvareforretning. I alternativ 1 blir det viktig å kreve en fasade av høy kvalitet ut mot lokalsenterområdet.

Funksjonelle lokalsentre er kompakte og har alle hverdagsfunksjoner som skole, offentlig og privat tjenesteyting, fritidsaktiviteter og dagligvare.			I 0-alternativet vil de nye etableringene gi området et løft som kan øke interessen for andre etableringer i lokalsenteret. Men dersom ytterligere etablering blir de tradisjonelt plasskrevende forretningene, vil effekten for en møteplass med hverdagsfunksjoner svekkes. I alternativ 1 vil det være et bredere spekter av tilbud med mindre enheter som vil være mer rettet mot lokalsamfunnet. Denne utviklingen er mer egnet for å skape lokale møteplasser.
Tilbudet i lokalsentrene skal være dimensjonert for å dekke lokale behov.			0-alternativet vil normalt rettes mot et større kundeunderlag og dermed gi mindre effekt inn mot et lokalsenter. Alternativ 1 - Det er underdekning av mange vareslag i Porsgrunn kommune, og området har kundegrunnlag for mer dagligvarehandel (kap.). Alternativ 1 bidrar derfor til et tilbud som er bedre dimensjonert for å dekke lokale behov.
Nærhet og tilgjengelighet til lokale møteplasser og til blågrønn struktur kjennetegner også et funksjonelt og attraktivt lokalsenter.			Man utvikler et område som tidligere ikke har blitt brukt. Har en positiv innvirkning dersom man legger til rette for kontakt med fjorden – gjerne med turdrag – og opparbeiding av området rundt. Dette gjelder begge alternativer.
Konsekvenser for Porsgrunn sentrum			Det er ikke identifisert noen konsekvenser for Porsgrunn sentrum. Se kap. 6. Men det blir viktig å forhindre at det etableres konsepter som krever store kundeomland; altså sjeldenkjøpsvarer.

Verdivurdering

I figuren under sammenfatter vi konsekvensene av tiltaket for Herøya lokalsenter og Porsgrunn sentrum

Figur 8.12 Verdivurdering i.hht. V712, veileder fra Vegdirektoratet



Kilde Vista Analyse

Konsekvenser

Konsekvenser 0-Alternativet

Etableringen av Thansen og Europris i Fjordgata vil gi et positivt bidrag til utviklingen av et mer levende lokalsenter og til at befolkningen får tilgang til et mer variert handelstilbud. Disse tiltakene er vedtatt, men er sentrale i det som kan utløses som «ny giv» for Herøya lokalsenter som ikke er utviklet i tråd med målene kommunen satte for mange år siden.

De to konseptene som er vedtatt med dispensasjon er godt egnet for å stimulere til ytterligere etableringer i lokalsenteret. En utvikling med plasskrevende forretninger, som normalt retter seg mot større kundeomland, kan ha en negativ effekt. Etablering av plasskrevende varer kan føre til mer trafikk, spesielt av store lastebiler i forbindelse med varelevering, som ikke er positivt for lokalsenteret.

Konsekvenser Alternativ 1

Alternativ 1 innebærer etablering av ny handel i randsonen av lokalsenteret, noe som samlet sett kan styrke senterstrukturen og bidra til et mer levende og funksjonelt lokalsenter, forutsatt at ny bebyggelse er av høy kvalitet og orienteres mot øvrige funksjoner i sentrum.

Det tredje konseptet som er aktuelt i området og som inngår som tiltakshavers planer, kan spenne fra dagligvarer, jernvare og fargehandel eller de forretningene som har bredt utvalg. Dersom en legger seg på en nedre arealbegrensning på 700 kvadratmeter vil konseptene rette seg mot et lokalt kundeomland og kunne styrke en utvikling av sentrumsformål på nabotomten. Det er mer hensiktsmessig å samle volumbaserte konsepter i ett område enn å spre dem langs hovedveier eller i andre områder uten struktur. Tiltaket bidrar også til å ta i bruk et område som i dag er lite utnyttet. Under forutsetning av at nye bygg utformes med god kvalitet og at nærområdene opparbeides, kan tiltaket ha en positiv innvirkning på lokalsenterets funksjon og attraktivitet.

Referanser

- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2025). *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2018). *Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*.
- Kommunal og moderniseringsdepartementet. (2020). *Konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven. Veileder*.
- Lovdata. (2015). *Planbestemmelser og retningslinjer for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamle og Siljan kommuner*.
- Lovdata. (2015b). *Planbestemmelser og retningslinjer for handel og tjenesteyting*.
- Miljøverndepartementet (senere KMD). (2008). *Rikspolitisk bestemmelse for etablering av kjøpesentre*.
- Miljøverndepartementet. (1999). *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre*.
- Nærings- og fiskeridepartementet. (2018). *handelsnæringen - når kunden alltid har nett*.
- Porsgrunn kommune . (2025). *Porsgrunn mot 2040. Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2040*.
- Porsgrunn kommune. (2012). *Planbeskrivelse. Områderegulering Herøya*.
- Porsgrunn kommune. (2013). *Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2025*.
- Porsgrunn kommune. (2019). *Kommuneplanens arealdel 2018-2030*.
- Porsgrunn kommune. (2024). *Forslag til arealstrategi og planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel 2024-2036*.
- Porsgrunn kommune. (2024). *Orientering om vedtak i klagesak Gbnr55/478 Fjordgata. Etablering av detaljhandel*.
- Porsgrunn kommune. (2025). *Orientering om vedtak i klagesak Gbnr 55/478 Fjordgata 17*.
- Porsgrunn kommune. (2025). *Saksframlegg Bystyret 15.05.25*.
- Porsgrunn kommune. (2025). *Saksfrmlegg formannskap og Bystyret - mars 2025*.
- Sivaev, S. o. (2013). *Beyond the Hight Street; Why our cityr centres really matter*.
- Statens vegvesen. (2018). *Konsekvensanalyser. Veiledning. Håndbok V712*.
- Telemark fylkeskommune. (2014). *Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025*.
- Telemark fylkeskommune. (2024). *Telemarksplanen. Regional planstrategi 2024-2028*.
- Vegdirektoratet. (2018). *Konsekvensutredninger. Veiledning Håndbok V712*.

Virke . (2025). *Handelsanalysen 2024-2025*.

Virke. (2021). *Handelsrapporten 2020-2021. Handlevarer i endring. Fremtidens handel*.

Vista Analyse. (2013). *Næringsutvikling i Osloregionen. Kunnskapsunderlag til regional plan for areal og transport*.

Vista Analyse. (2017). *Case Torggata. Arealbruksvirkninger av samferdselstiltak i by. VA-rapport 2017/38*.

Vista Analyse. (2018). *Mjøsbyen - sentrumshandelens posisjon i forhold til sentrumsekstern handel*.

Vista Analyse. (2018d). *Sentrumsutvikling og varehandelslokalisering i Rogaland. Kunnskapsgrunnlag for ny regional plan*.

Vista analyse. (2019). *Lyckliga gatan - arealbruksendringer av gateprosjekter*.



Vista Analyse AS
Meltzers gate 4
0257 Oslo

post@vista-analyse.no
vista-analyse.no