asplan
viak

Kartlegging senterstruktur og handel

Dokument 1 – Kunnskapsgrunnlag for Regional plan for arealbruk og mobilitet i Grenland

asplan
viak

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Telemark fylkeskommune
Tittel på rapport:	Kartlegging senterstruktur og handel
Oppdragsnavn:	Kunnskapsgrunnlag Regional plan for arealbruk og mobilitet i Grenland
Oppdragsnummer:	651816-01
Utarbeidet av:	Gunnar Berglund og Aurora Strætkvern
Oppdragsleder:	Mette Gundersen
Tilgjengelighet:	Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
02	17. sept. 2026	Revidering etter tilbakemeldinger	GB, AS	MG, MI
01	12. jun. 2026	Nytt dokument	GB, AS	MG, ML

asplan
viak

Forord

Asplan Viak har kartlagt arealbruksendringer i Grenland i forbindelse med arbeidet med revidering av Regional plan for arealbruk og mobilitet i Grenland. Arealbruken er undersøkt gjennom tema som boligbygging, befolkningsmønster og endringer i lokalisering for ulike næringer, og understøttes av en gjennomgang av omsetningsstatistikk fra detaljvarehandelen.

Arbeidet er gjort på oppdrag fra Telemark fylkeskommune. Kartleggingene er gjennomført av Aurora Strætkvern og Gunnar Berglund, mens Mette Gundersen har ledet prosjektet og deltatt i vurderinger og kvalitetssikring sammen med Marit Langslet.

Arbeidet er utført i tett samarbeid med oppdragsgiver. Lena Straume har vært Telemark fylkeskommunes kontaktperson.

Dette dokumentet er ett av 5 dokumenter i leveransen til Telemark fylkeskommune som utgjør et faglig kunnskapsgrunnlag fr ny regional plan innen temaene handel og senterstruktur og næringsarealer.

Skien, 17. september 2026

Mette Gundersen
Oppdragsleder

Marit Langslet
Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn 4

2. Bolig og bygningsmasse 5
   - 2.1. Boliger 5
   - 2.2. Bygningsmasse 8
   - 2.3. Datagrunnlag 11

3. Befolkning 12
   - 3.1. Befolkningsmønster 12
   - 3.2. Datagrunnlag 15

4. Arbeidsplasser 16
   - 4.1. Antall ansatte totalt 16
   - 4.2. Ansatte i dagligvarehandel 19
   - 4.3. Ansatte i «annen handel» 22
   - 4.4. Lokalsentrene: ansatte i detaljhandel 25
   - 4.5. Ansatte i besøksnæringer 26
   - 4.6. Datagrunnlag 29

5. Metode – kartlegging av senterstruktur 30

6. Omsetning, detaljhandel og servering 32
   - 6.1. Detaljhandel på kommunenivå 32
   - 6.2. Detaljhandel på delområdenivå 40
   - 6.3. Netthandel 42
   - 6.4. Metode - omsetningsstatistikk 43

1. Bakgrunn

Bystrategi Grenland har siden 2008 vært et forpliktende samarbeid mellom kommunene, fylkeskommunen og staten om samordnet utvikling av areal, transport og klima. Den regionale planen for samordnet areal og transport i Grenland (2014–2025) har vært et sentralt virkemiddel i dette arbeidet, og har føringer for blant annet senterstruktur og lokalisering av handel og tjenesteyting. Den regionale planen er nå under revisjon for kommunene Skien, Porsgrunn og Siljan.

I Nasjonal transportplan 2025–2036 er Grenland utpekt som ett av ni prioriterte byområder for inngåelse av byvekstavtale. Avtalene skal bidra til bedre samordning av areal- og transportpolitikken og til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk. Den nye regionale planen vil være et sentralt grunnlag for både forhandling og oppfølging av en slik avtale, og samtidig fungere som et verktøy for gjennomføring av Bystrategi Grenland 2024–2035 og Bypakke Grenland fase 2.

I planprogrammet er det pekt på behov for oppdatert kunnskap og nye faglige vurderinger som grunnlag for planarbeidet. Som del av dette kunnskapsgrunnlaget er arealbruksendringer i Grenland analysert. Analysen omfatter blant annet utvikling i boligbygging, befolkningsmønstre og endringer i lokalisering av ansatte i ulike virksomhetskategorier, og er supplert med en gjennomgang av omsetningsstatistikk fra detaljvarehandelen.

2. Bolig og bygningsmasse

2.1. Boliger

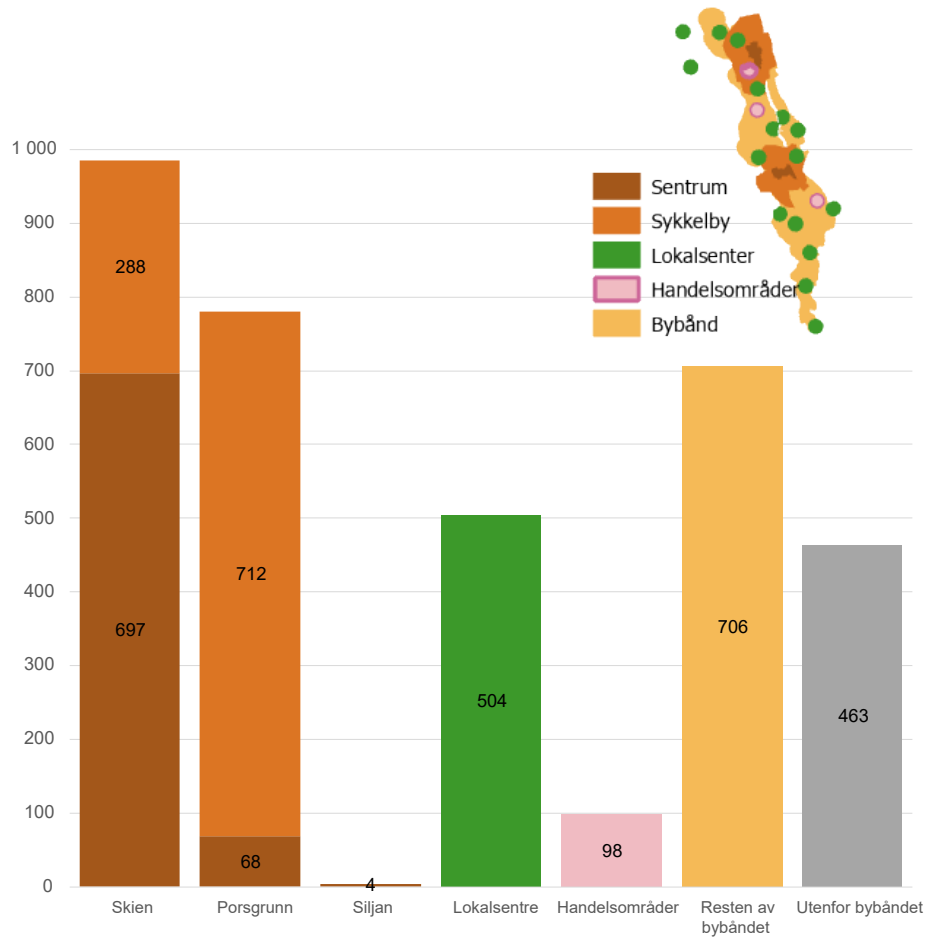
83% av de nye boligene er bygget i bybåndet og senterstrukturen.

Det er totalt tatt i bruk 3540 boliger perioden. I overkant av 350 av disse, 13 %, ligger utenfor bybåndet. Det vil si at 83 % ligger bybånd og senterstrukturen. Ser vi litt mer detaljert på det, ser vi at en stor del av boligbyggingen har foregått i og rundt bysentrumene. I Skien er det sentrum som har fått den store veksten, mens i Porsgrunn er det områdene som ligger inn mot sentrum, det som her er angitt som sykkelbyen, som har fått særlig stor vekst.

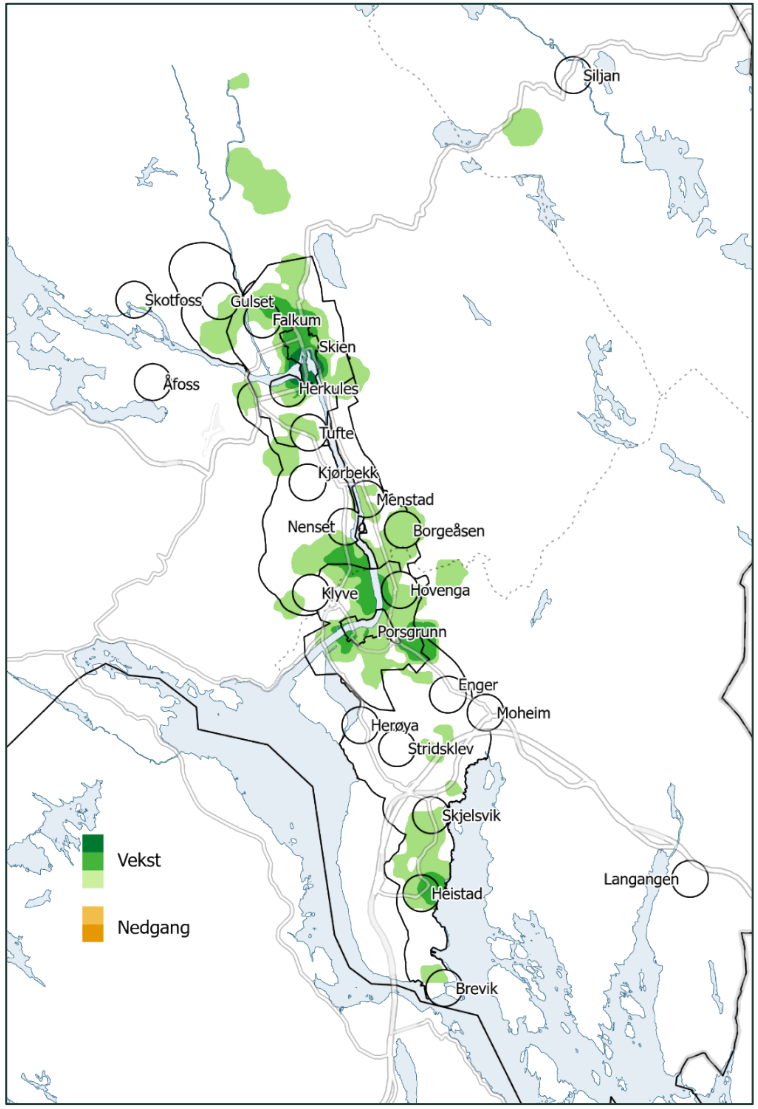
Grønnskalaen i Figur 2-2 viser tetthet av ny boligbygging. Jo mørkere grønnfarge, jo mer boligbygging. Som grafen ovenfor også viser, er det særlig høy tetthet i Skien sentrum, og inn mot Porsgrunn sentrum (sykkelbyen). Kartet gir oss også mulighet til å se mer på hvor boliger utenfor bybånd og senterstrukturen er bygget, og disse finnes det særlig nord for Skien sentrum, i tillegg til noe i Siljan og øst for Porsgrunn sentrum.

Figur 2-3 viser totalt antall boenheter i 2015 og i 2025, mens Figur 2-4 viser tetthet av boenheter slik det var i 2025. Skien sentrum, som også har hatt den største veksten i perioden, er det området med høyest tetthet av boliger i analyseområdet i 2025. Boligkonsentrasjonen er høyest i og inn mot sentrumene og jevnt høyt i bybåndet, sammenliknet med områdene rundt.

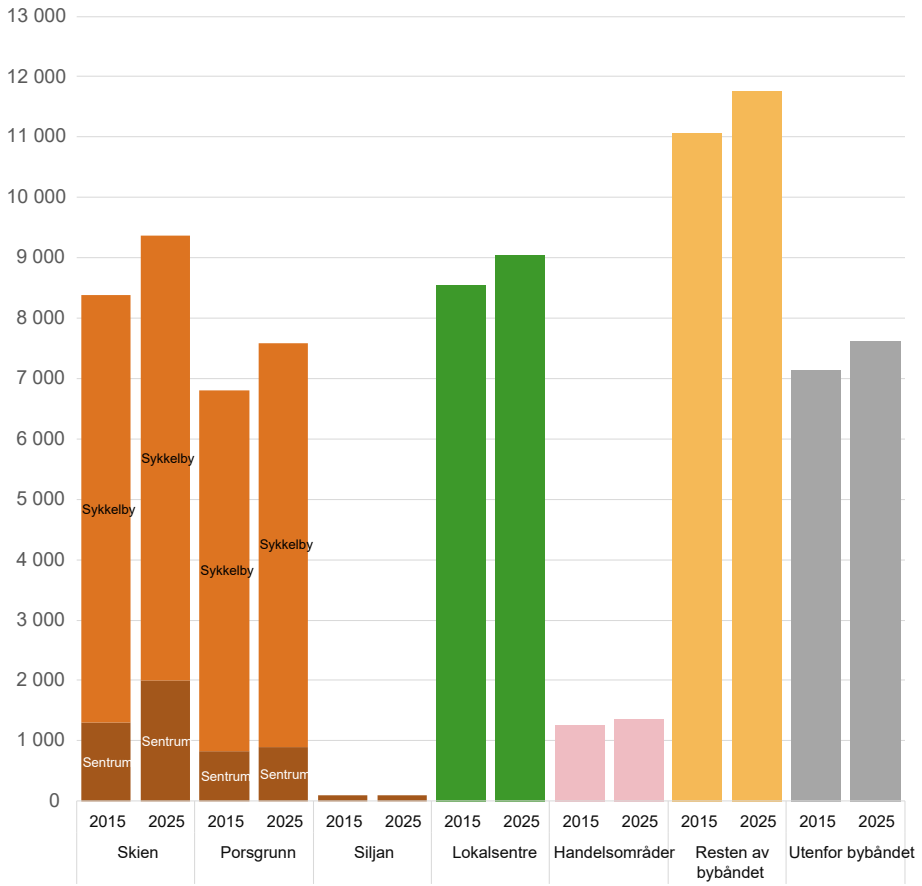
De foregående oversiktene over utvikling siste 10 år sier noe om hvordan planer og marked har virket, mens framstillingen av det totale boligmønsteret er nyttig når man skal se framover, og vurdere strukturer man ønsker å bygge videre på.



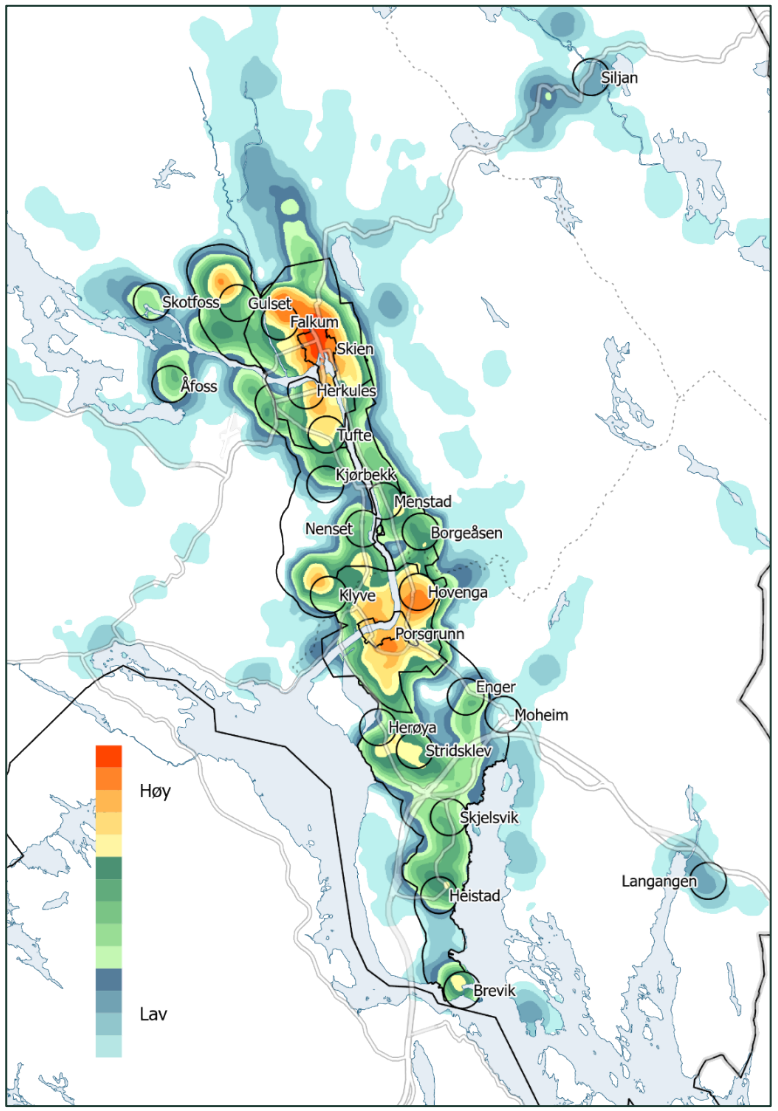
Figur 2-1 Boligbygging (antall boenheter) tatt i bruk fra og med 01.2015 til og med 08.2025. Datakilde: Matrikkelen



Figur 2-2 Tetthet av boligenheter tatt i bruk fra og med 01.2015 til og med 08.2025. Datakilde: Matrikkelen



Figur 2-3 Antall boligenheter 2015 og 2025 etter beliggenhet i senterstrukturen. Kilde: Matrikkelen



Figur 2-4 Tetthet av boligenheter, 2025. Datakilde: Matrikkelen

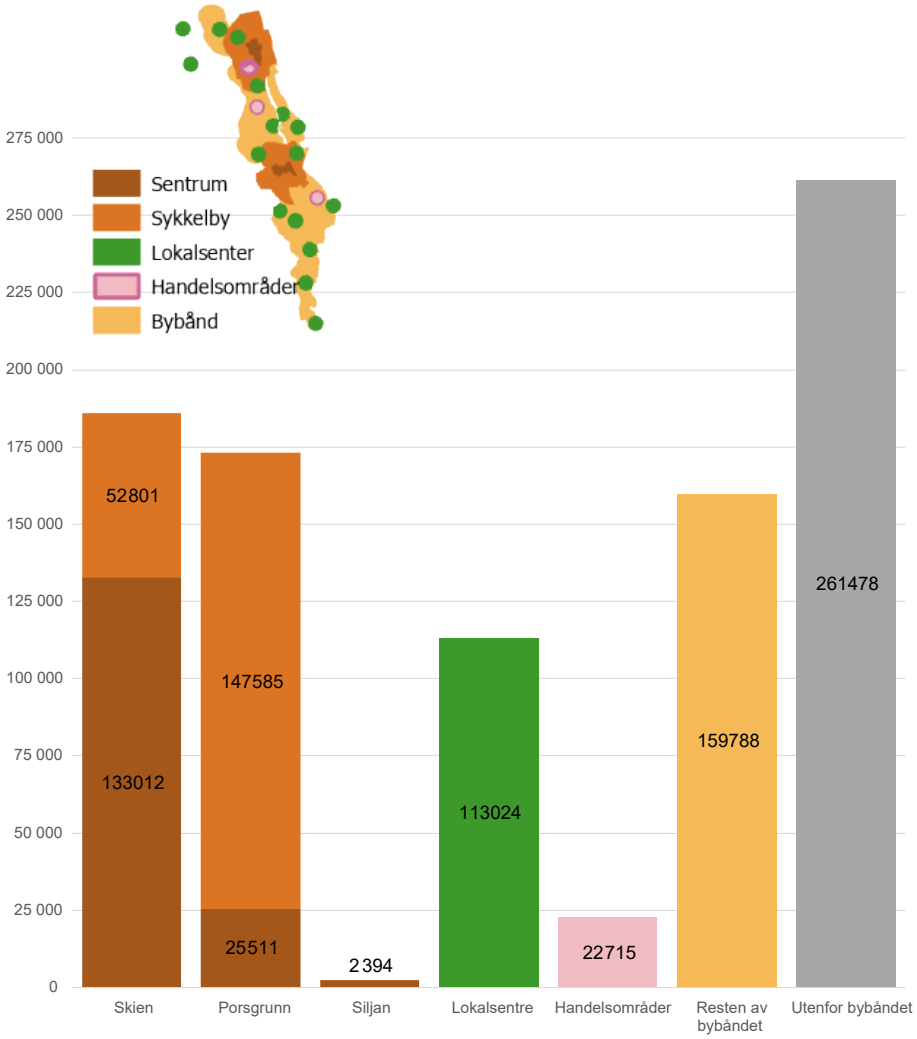
2.2. Bygningsmasse

De tettest bebygde områdene i Grenland er Skien og Porsgrunn sentrum. Men en stor andel av ny bygningsmasse er bygget utenfor senterstrukturen.

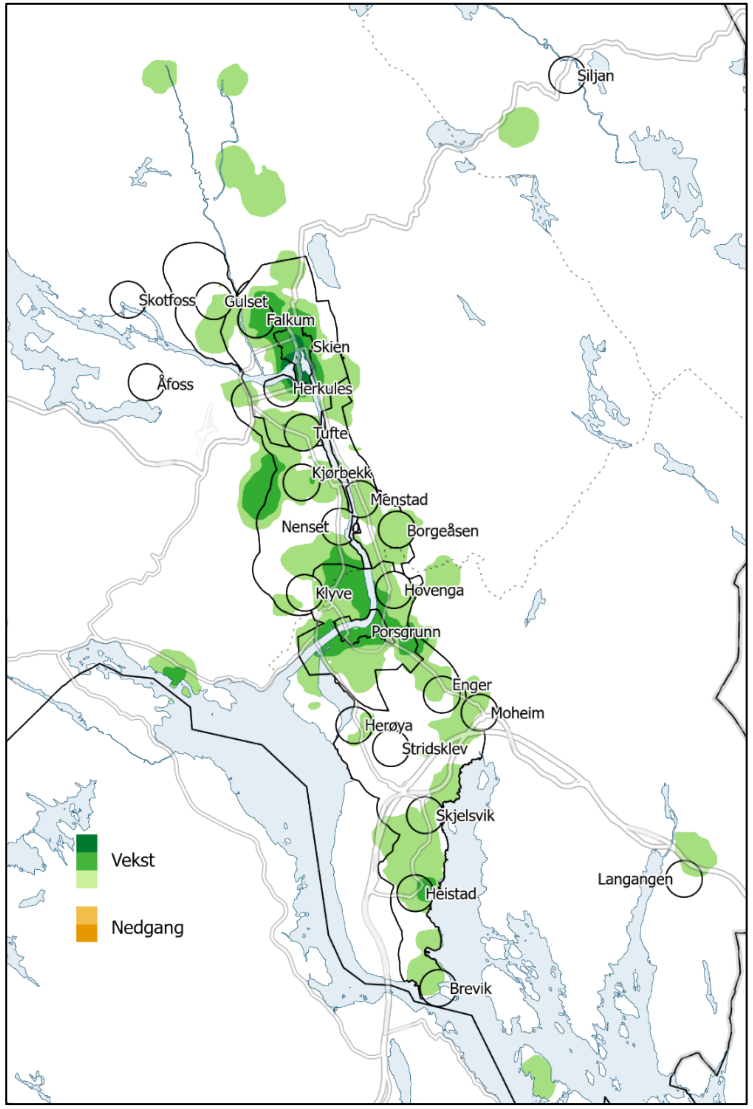
Begrepet bygningsmasse viser her til antall m² bruksareal, uavhengig av bygningstype. Det omfatter dermed blant annet boliger, næringsbygg, offentlige bygg, forretninger og lagerlokaler. I likhet med kartleggingen av boliger, er også denne kartleggingen basert på datagrunnlag fra Matrikkelen.

Når vi ser på bygningsmasse tatt i bruk fra 2015 til 2025 (Figur 2-5 og Figur 2-6), ser vi at en stor andel av den nye bygningsmassen ligger utenfor senterstrukturen, spredt på flere steder i alle kommunene. Dette kan naturlig henge sammen med at arealkrevende virksomheter, med stor bygningsmasse, gjerne lokaliseres perifert mens mer arealeffektive virksomheter eller bygninger typisk lokaliseres sentralt. I Skien har en stor del av bygningsmassen blitt oppført i sentrum, mens i Porsgrunn har det samme skjedd inn mot sentrum, her kalt sykkelbyen.

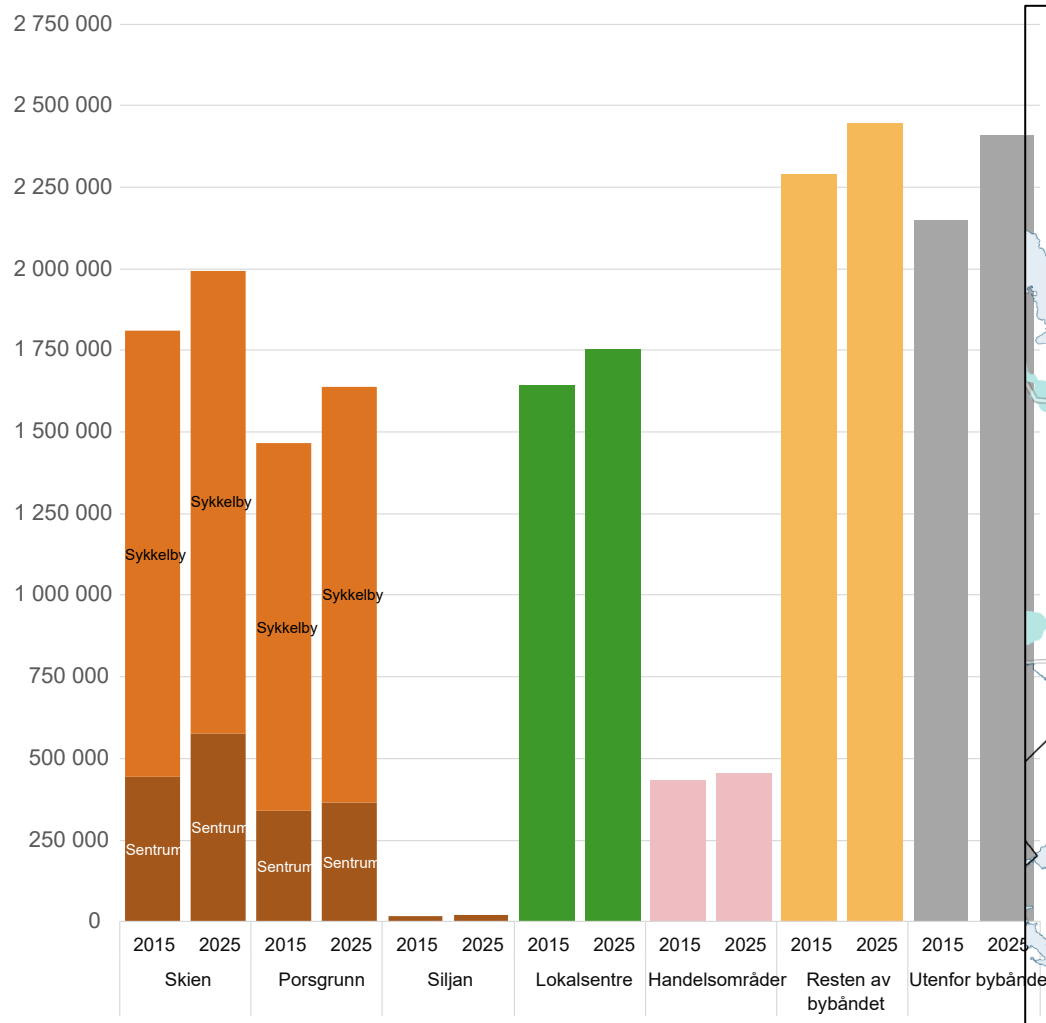
Figur 2-7 og Figur 2-8 viser all bygningsmasse og hvordan den er fordelt i analyseområdet. Det tettest bebygde området er Skien sentrum, og deretter Porsgrunn sentrum.



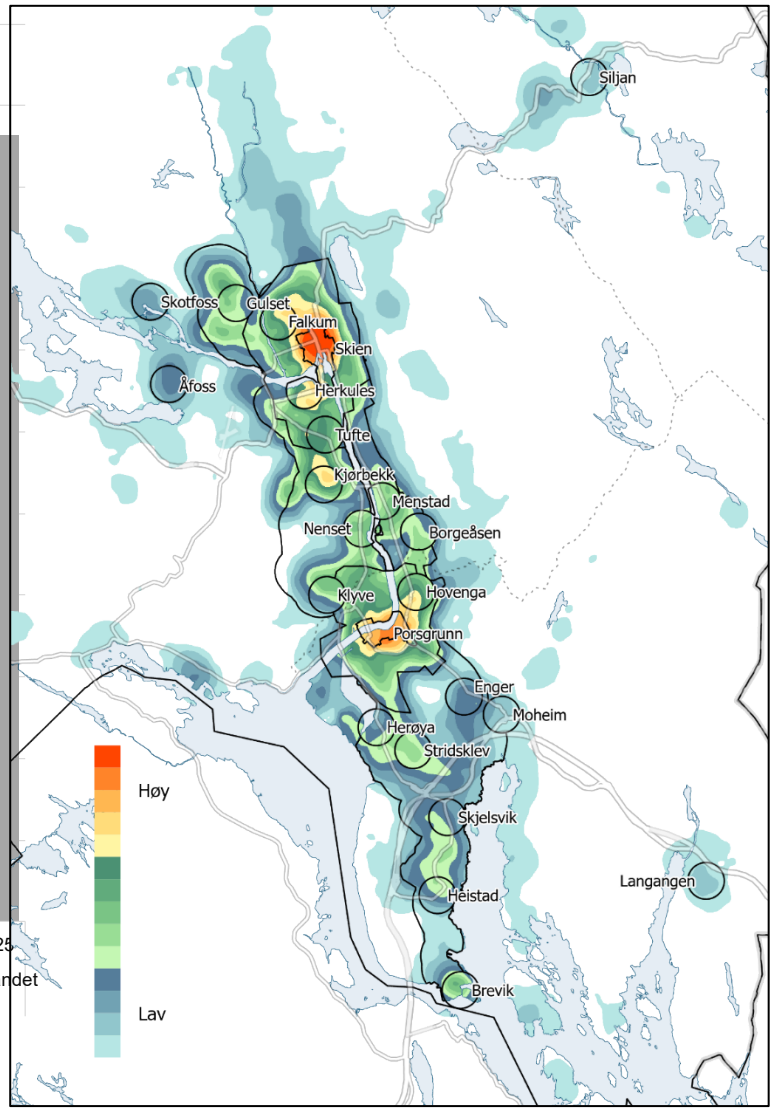
Figur 2-5 Bruksareal (m²) i all bygningsmasse tatt i bruk fra 2015 til 2025, etter beliggenhet i senterstrukturen. Datakilde: Matrikkelen



Figur 2-6 Tetthet i bruksareal (m²) i all bygningsmasse tatt i bruk fra og med 2015. Datakilde: Matrikkelen



Figur 2-7 Bruksareal (m²) i all bygningsmasse i 2015 og 2025 etter beliggenhet i senterstrukturen. Datakilde: Matrikkelen



Figur 2-8 Tetthet av bruksareal (m²) i all bygningsmasse, 2025. Datakilde: Matrikkelen

2.3. Datagrunnlag

For å kartlegge utvikling innenfor bolig og bygningsmasse har vi benyttet Norges offisielle eiendomsregister, Matrikkelen. Denne føres av de ulike kommunene, og inneholder opplysninger om alle bygg i landet. Vi har benyttet to datafelt fra matrikkelen, antall boenheter og totalt bruksareal.

Matrikkelen er i utgangspunktet et godt datagrunnlag for denne type kartlegginger. Alle bygg har en dato for når den ble tatt i bruk, og det er derfor mulig å benytte samme datakilde for å kartlegge to tidspunkt, slik vi har gjort. Alle bygg er representert ved et geografisk punkt, og datakilden er dermed geografisk nøyaktig.

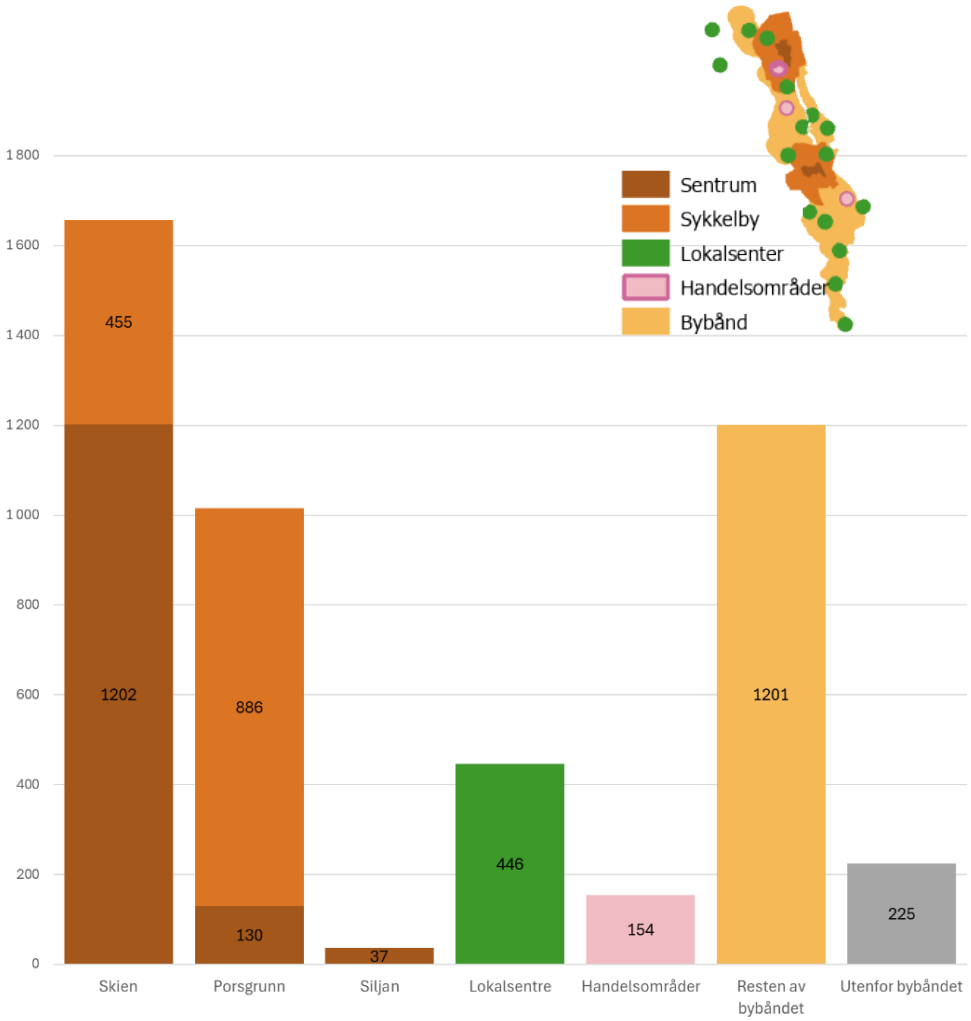
Som med alle databaser, vil det være mulig å finne feil og mangler. Det kan være feil ved enkeltoppføringer, det kan være rutinefeil eller mangelfull oppdatering fra kommunene. Vi har ikke gjort en detaljert undersøkelse av datakvaliteten for dette prosjektet.

3. Befolkning

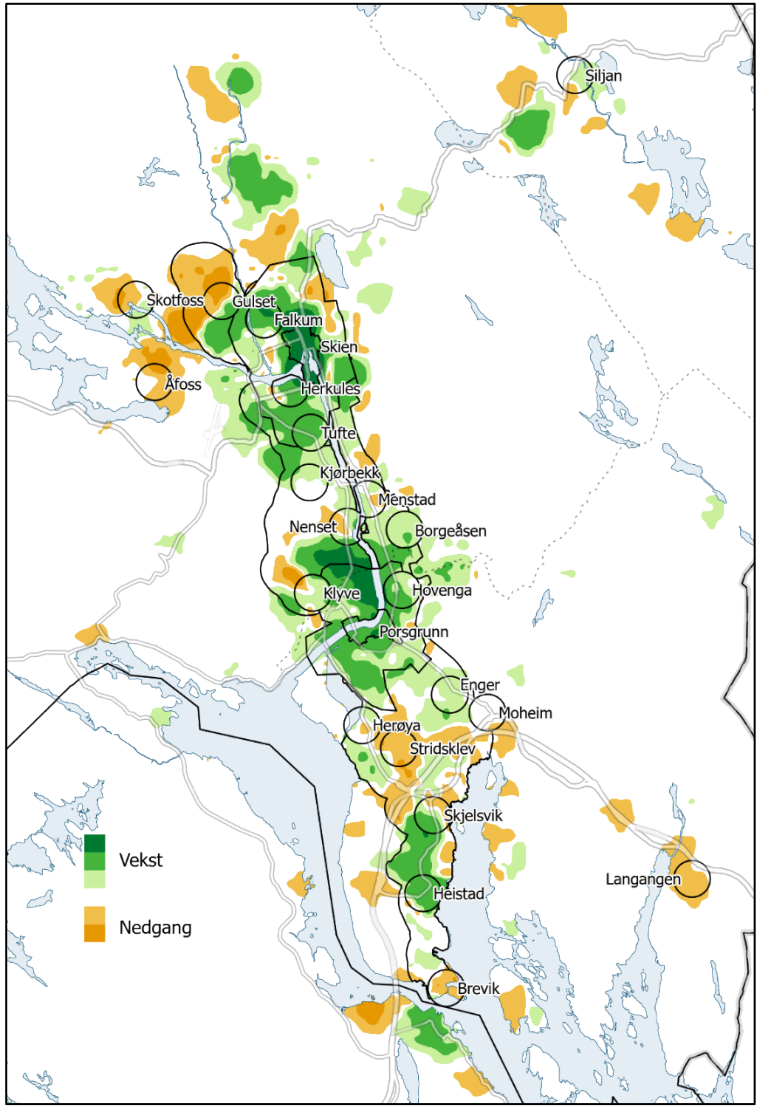
3.1. Befolkningsmønster

Det har vært høyest befolkningsvekst i og rundt bysentrumene og generelt i bybåndet.

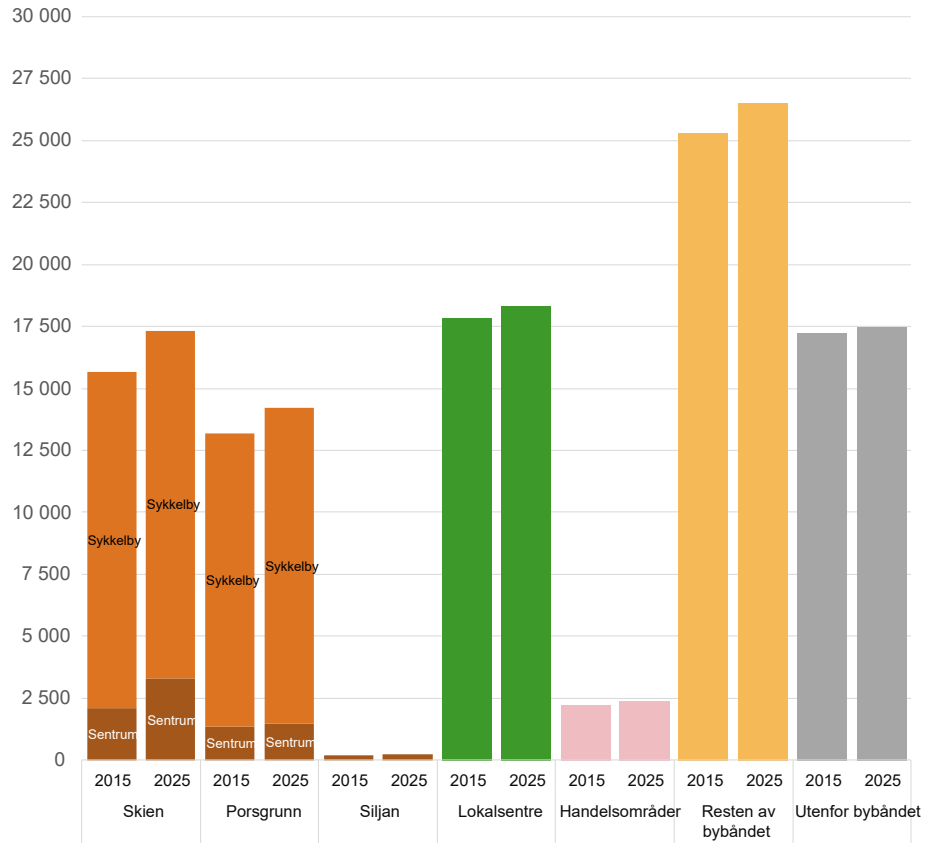
Endringen i antall bosatte, altså befolkningsveksten eller nedgangen i befolkning, i perioden 2015 til 2025, framgår av Figur 3-1. Høyest befolkningsvekst ser vi i Skien, særlig i Skien sentrum. I Porsgrunn har veksten vært høyest inn mot sentrum (sykkelbyen). Samtidig har det vært en betydelig befolkningsvekst også generelt i bybåndet. Figur 3-2 er en mer detaljert framstilling av hvor veksten og nedgangen har kommet. Her ser vi at enkelte områder har hatt en nedgang, eksempelvis nordvest for Skien sentrum og sør for Porsgrunn sentrum. Årsakene kan være sammensatte, men en mulig forklaring kan være lokale demografiske bølger. Hvis et område i sin helhet blir utviklet og tatt i bruk i løpet av en relativt kort periode, og særlig dersom boligene er relativt like, vil de ofte tiltrekke seg en befolkning i samme alder og livssituasjon. Eksempelvis kan en demografisk bølge oppstå hvis mange barnefamilier flytter inn og barna senere flytter ut i mer eller mindre samme tidsperiode.



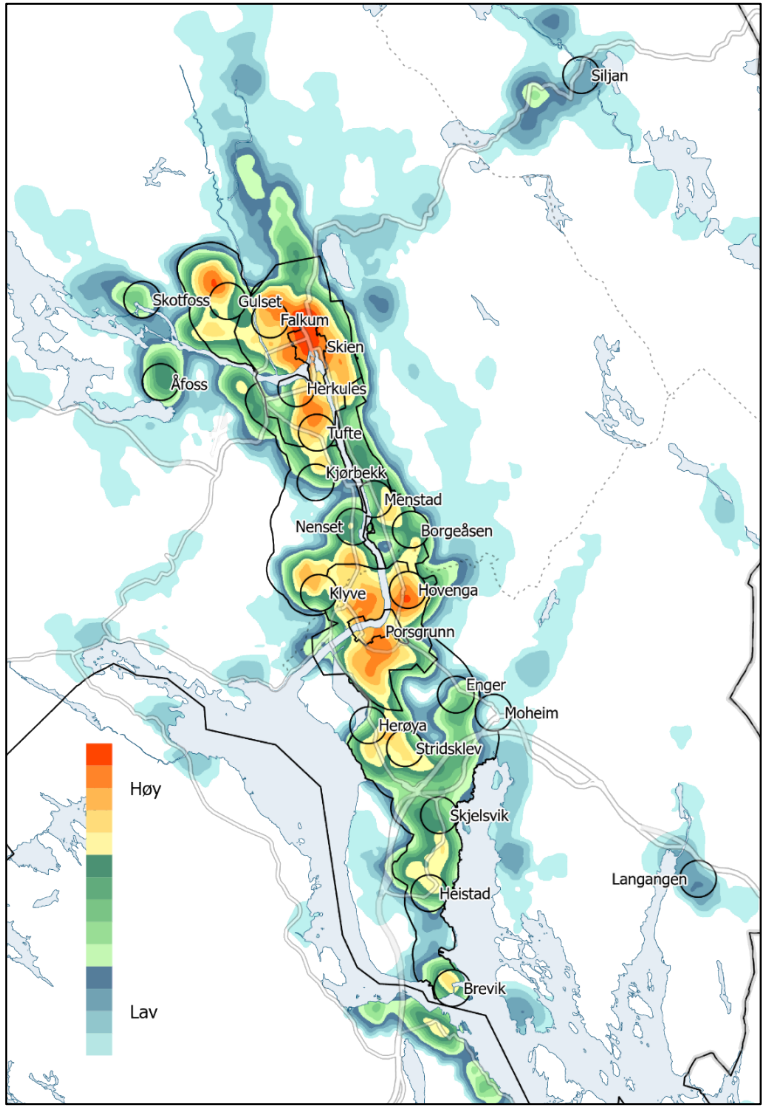
Figur 3-1 Endring i antall bosatte i ulike deler av senterstrukturen, 2015 til 2025. Datakilde: SSB, befolkning på 250m. rutenett



Figur 3-2 Endring i befolkningstetthet, fra 2015 til 2025. Datakilde: SSB, befolkning på 250m. rutenett.



Figur 3-3 Befolkning (antall) i 2015 og 2025, etter bosted i senterstrukturen. Datakilde: SSB, befolkning på 250m rutenett.



Figur 3-4 Befolkningstetthet 2025. Datakilde: SSB, befolkning på 250m. rutenett.

3.2. Datagrunnlag

Kartleggingen av befolkningsmønsteret i 2015 og 2025 er basert på befolkningsdata på rutenett fra SSB. Rutenettet har et detaljnivå på 250 * 250 meter, og for hver rute er det summert befolkning som har bosted innenfor ruta. Vi har benyttet datasett med befolkning fra 2015 og 2025.

I vår analyse har vi benyttet et senterpunkt i hver rute som representant for alle bosatte i ruta. Det vil si at dersom senterpunktet faller innenfor f. eks bybåndet, blir befolkningen i den aktuelle ruta registrert i bybåndet, selv om deler av ruta og potensielt deler av befolkningen, ligger utenfor bybåndavgrensningen. Dette gjør at befolkningskartleggingen er mindre nøyaktig geografisk enn f.eks. kartleggingen av antall boenheter.

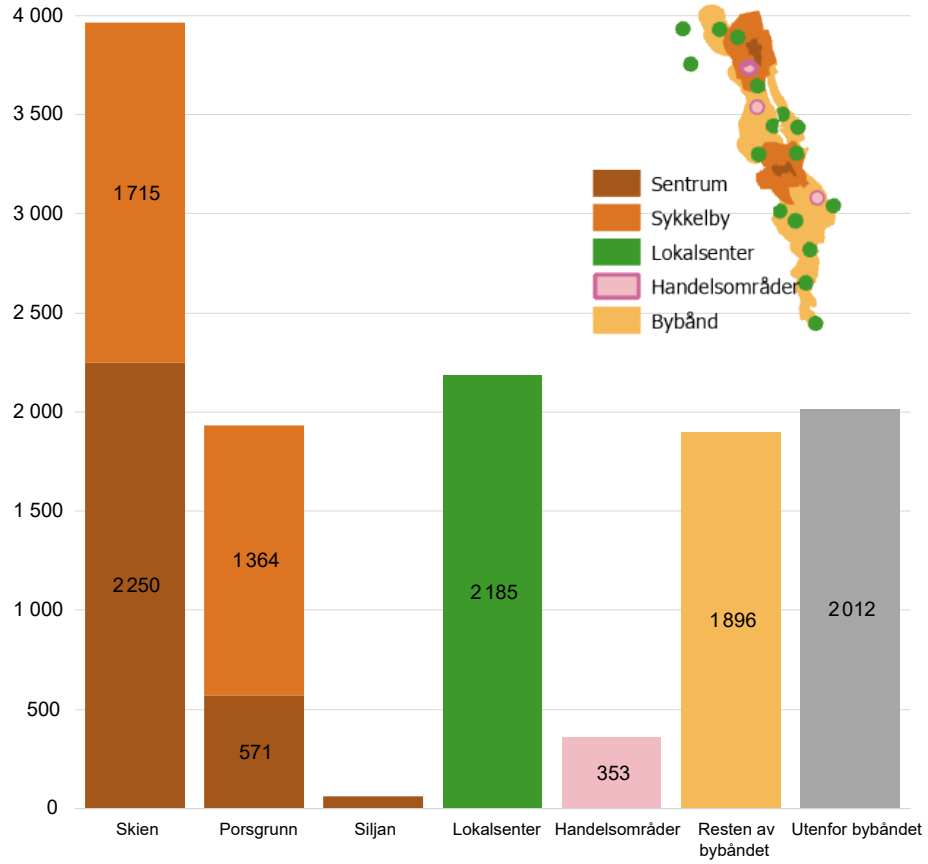
4. Arbeidsplasser

4.1. Antall ansatte totalt

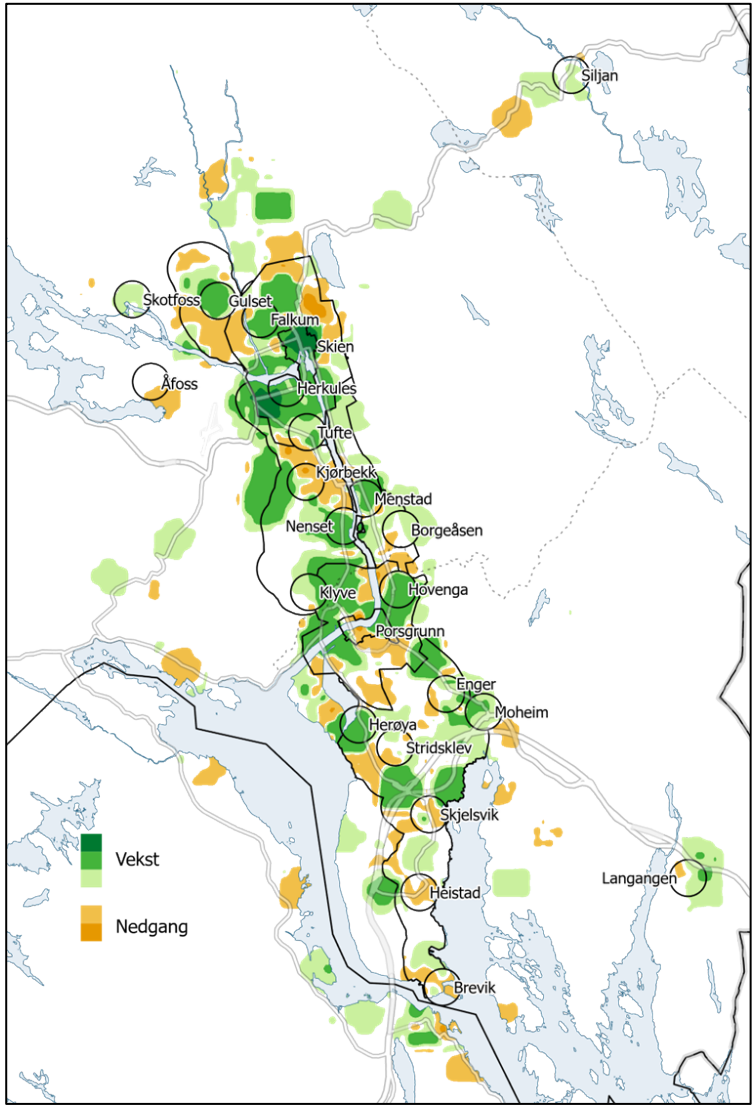
Det har vært tydelig vekst i ansatte i og rundt bysentrumene, særlig i Skien.

En stor del av veksten i ansatte har foregått i og rundt bysentrumene, spesielt i Skien, og særlig i Skien sentrum, som har hatt en vekst på over 2000 ansatte i perioden (Figur 4-1). Veksten i Porsgrunn har vært lavere, og primært kommet i områdene rundt sentrum (sykkelbyen). Også lokalsentrene, resten av bybåndet og områdene utenfor bybåndet har hatt en tydelig vekst. Figur 4-2 viser endringen i mer detalj, og vi ser at området rundt sykehuset i Skien har hatt en særlig høy vekst, mens det er et sammensatt bilde av oppgang og nedgang i antall ansatte gjennom hele bybåndet.

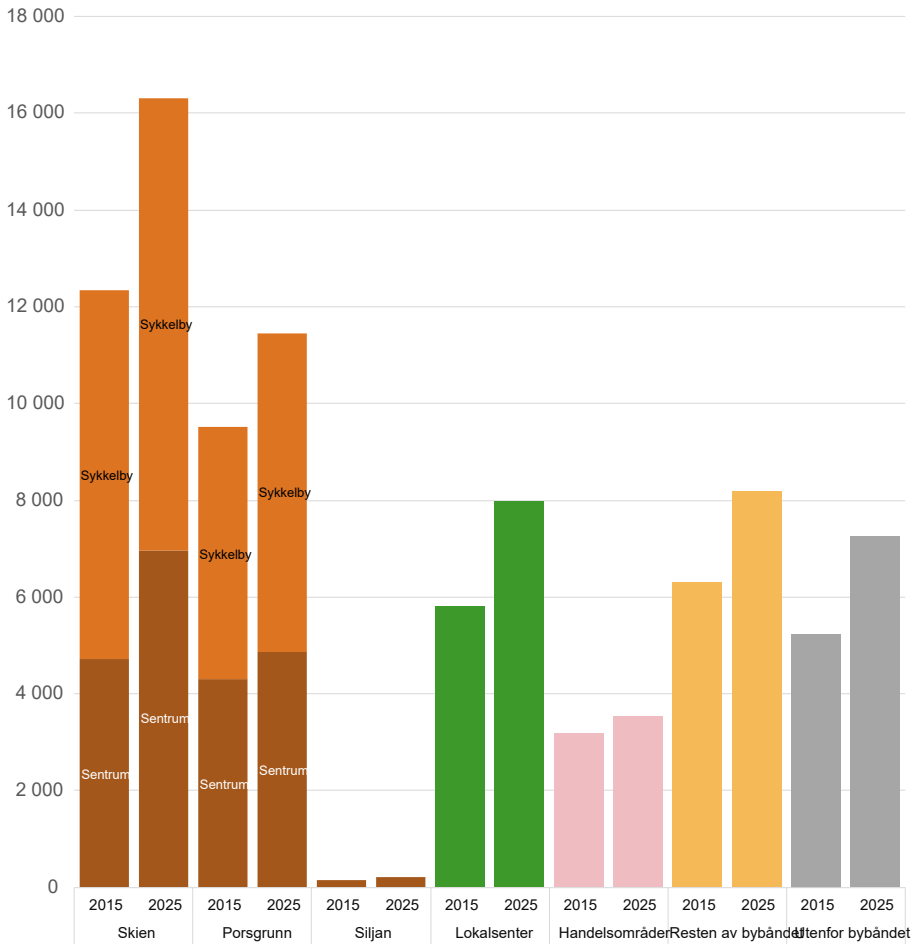
Figur 4-4 viser alle arbeidsplasser slik det var i 2025, og Skien og området rundt Skien sentrum peker seg ut som de tyngste arbeidsplasslokaliseringene i regionen, men i Porsgrunn er det Porsgrunn sentrum og Herøya som har de høyeste tetthetene av ansatte uavhengig av bransje.



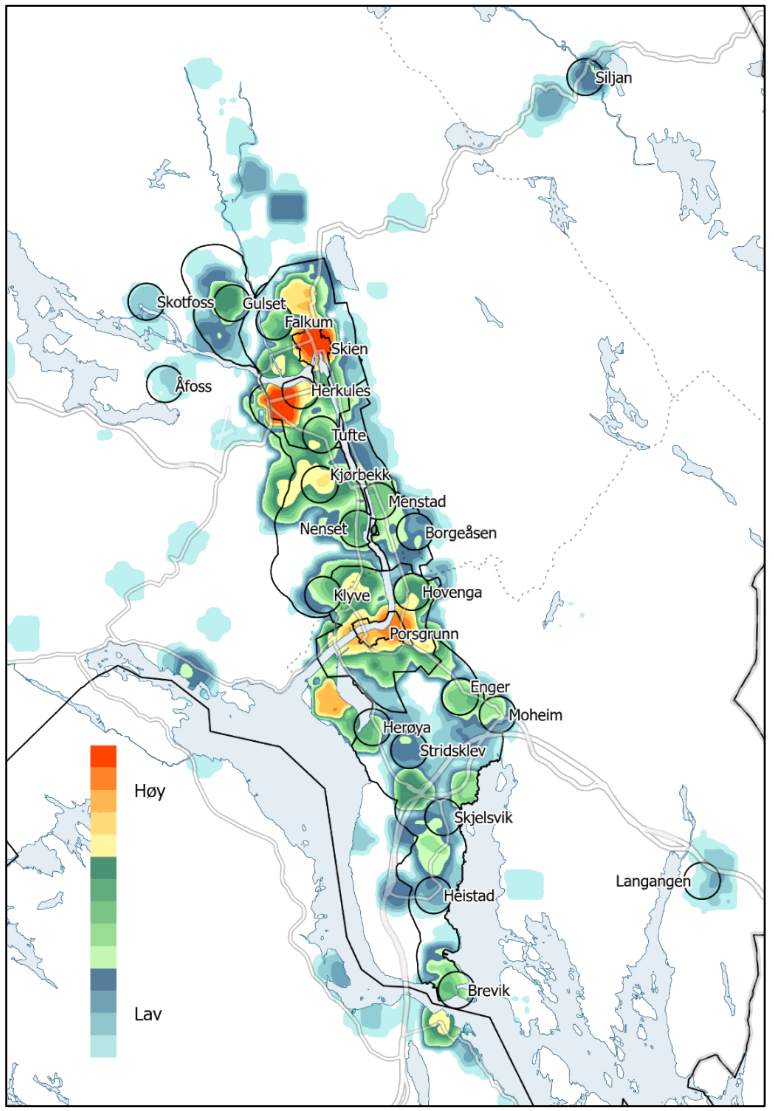
Figur 4-1 Endring i antall ansatte, uavhengig av næringsinndeling, fra 2015 til 2025. Datakilde 2015: SSB virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregister/Brønnøysundregistrene.



Figur 4-2 Endring i tetthet av ansatte, fra 2015 til 2025. Datakilde 2015: SSB virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregisteret/Brønnøysundregistrene.



Figur 4-3 Antall ansatte 2015 og 2025, etter arbeidsplasslokalisering i senterstrukturen. Datakilde 2015: SSB virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregisteret/Brønnøysundregistrene.



Figur 4-4 Tetthet av ansatte etter arbeidssted, 2025. Datakilde: Enhetsregisteret/Brønnøysundregistrene

4.2. Ansatte i dagligvarehandel

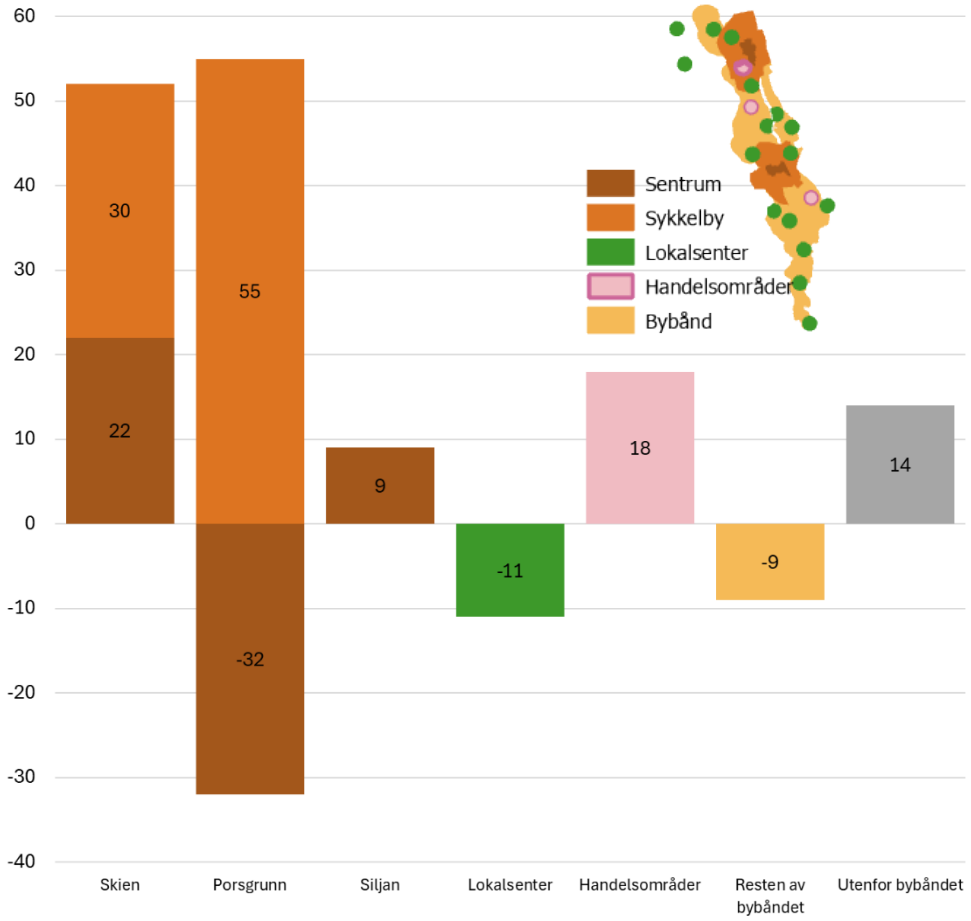
Dagligvaretilbudet i Grenland er fordelt i by- og lokalsentre gjennom hele bybåndet. Det har vært små endringer siste tiårsperiode.

Dagligvarehandel er en del av handelen der det er et relativt likt tilbud i de fleste butikker. Det betyr at mange handler i sitt lokalområde og at dekning i alle deler av bystrukturen dermed ofte er ønskelig for å begrense transportbehovet.

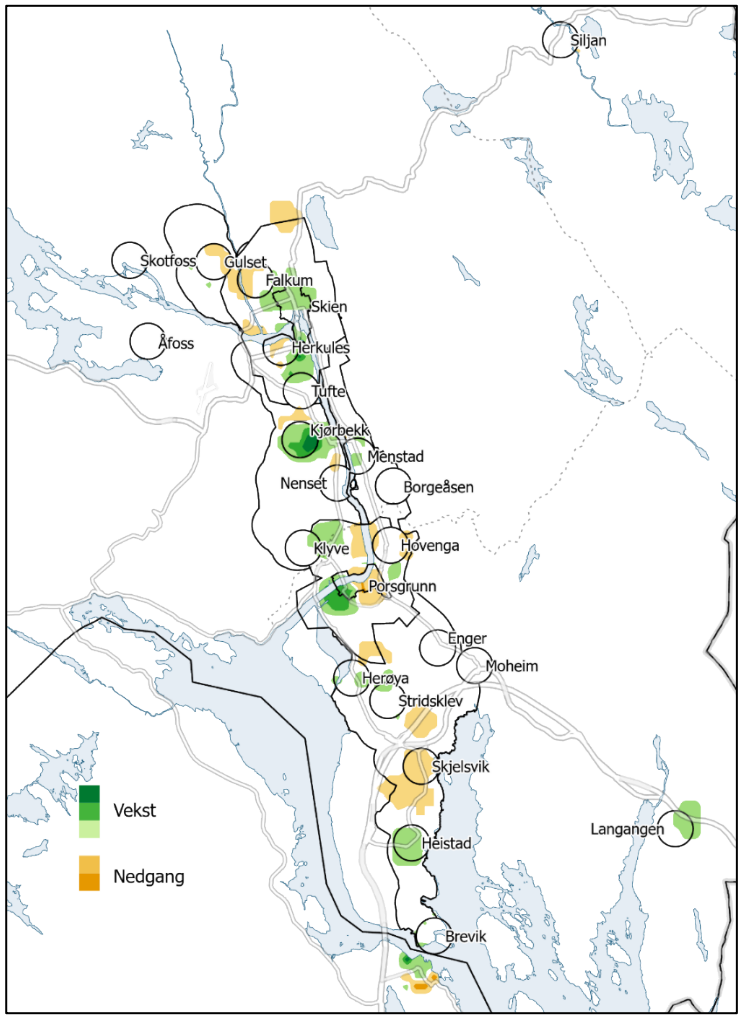
Fra 2015 til 2025 viser kartleggingen av ansatte innenfor detaljleddet av dagligvarehandelen en vekst på ca. 100 ansatte. Det betyr at det er lave tall for hver lokaliseringskategori. Det er verdt å merke seg at eventuelle endringer i praksis for deltidsarbeid og lignende kan påvirke tallene, ettersom tallgrunnlaget begrenser seg til antall ansatte, uten opplysninger om stillingsprosent.

I Skien sentrum og inn mot sentrum (sykkelbyen) har det vært en samlet vekst på ca. 50 ansatte, mens det har vært nedgang i Porsgrunn sentrum og oppgang i områdene rundt Porsgrunn sentrum. I de andre kategoriene har det kun vært mindre endringer.

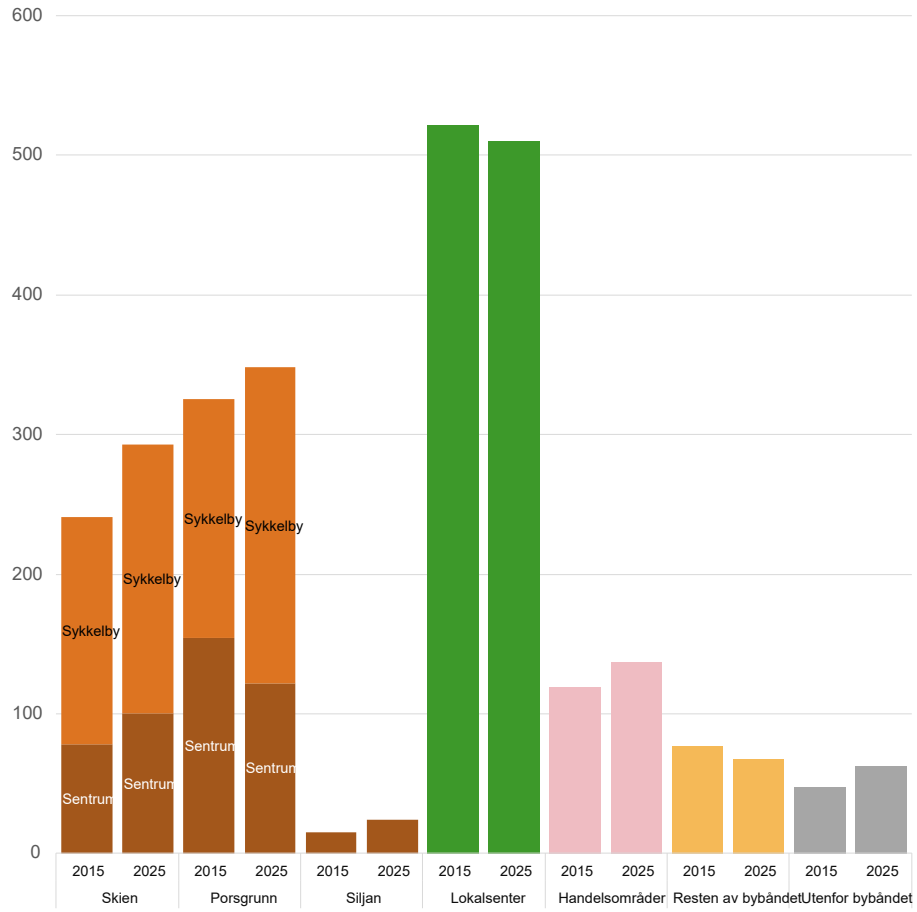
Figur 4-7 viser totalt antall ansatte i detaljleddet av dagligvarehandelen i 2015 og 2025. En stor andel er lokalisert i lokalsentrene, og kartet som viser situasjonen i 2025 (Figur 4-8) viser en jevn distribusjon med tilbud spredt på en rekke senterområder gjennom hele bybåndet.



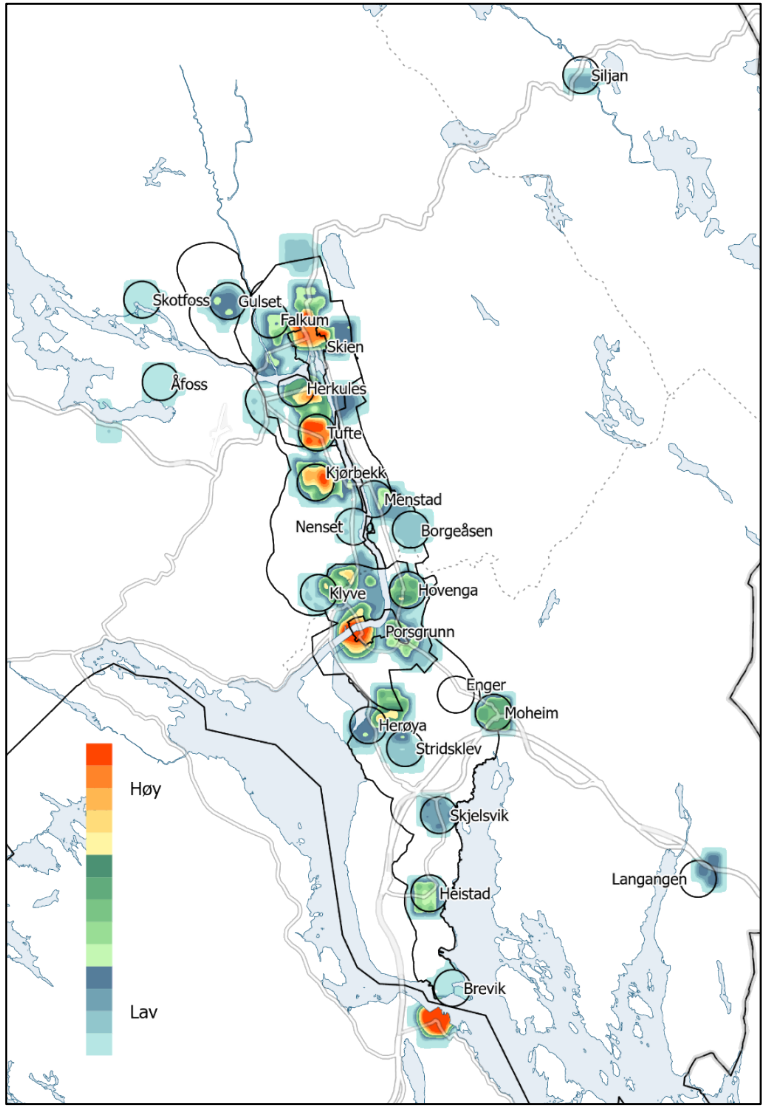
Figur 4-5 Endring i antall ansatte i dagligvarehandel (detaljleddet), fra 2015 til 2025. Datakilde 2015: SSBs virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregisteret/ Brønnøysundregistrene.



Figur 4-6 Endring i tetthet av ansatte i dagligvarehandel (detaljleddet), fra 2015 til 2025. Datakilde 2015: SSB virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregisteret/ Brønnøysundregistrene.



Figur 4-7 Ansatte i dagligvarehandel (detaljleddet), 2015 og 2025, etter arbeidssted i senterstrukturen. Datakilde 2015: SSB virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregisteret/Brønnøysundregistrene.



Figur 4-8 Tetthet av ansatte i dagligvarehandel (detaljleddet) 2025. Datakilde: Enhetsregisteret/Brønnøysundregistrene.

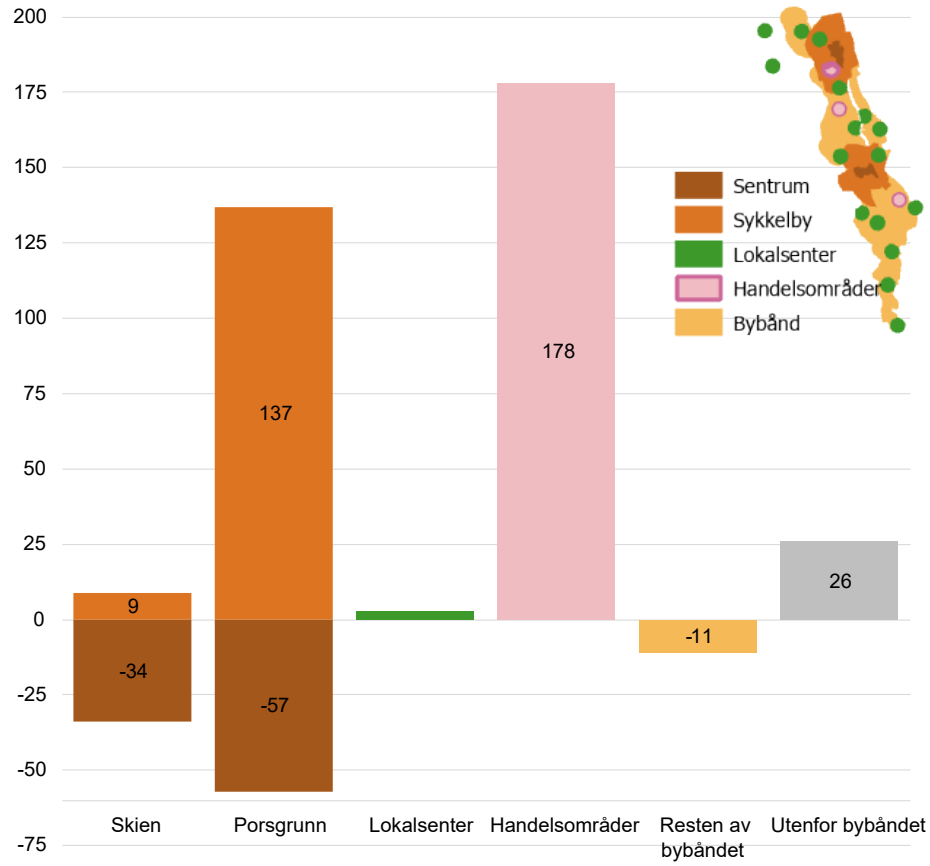
4.3. Ansatte i «annen handel»

Handelsområdene har hatt stor vekst i antall ansatte, mens bysentrumene har hatt en nedgang.

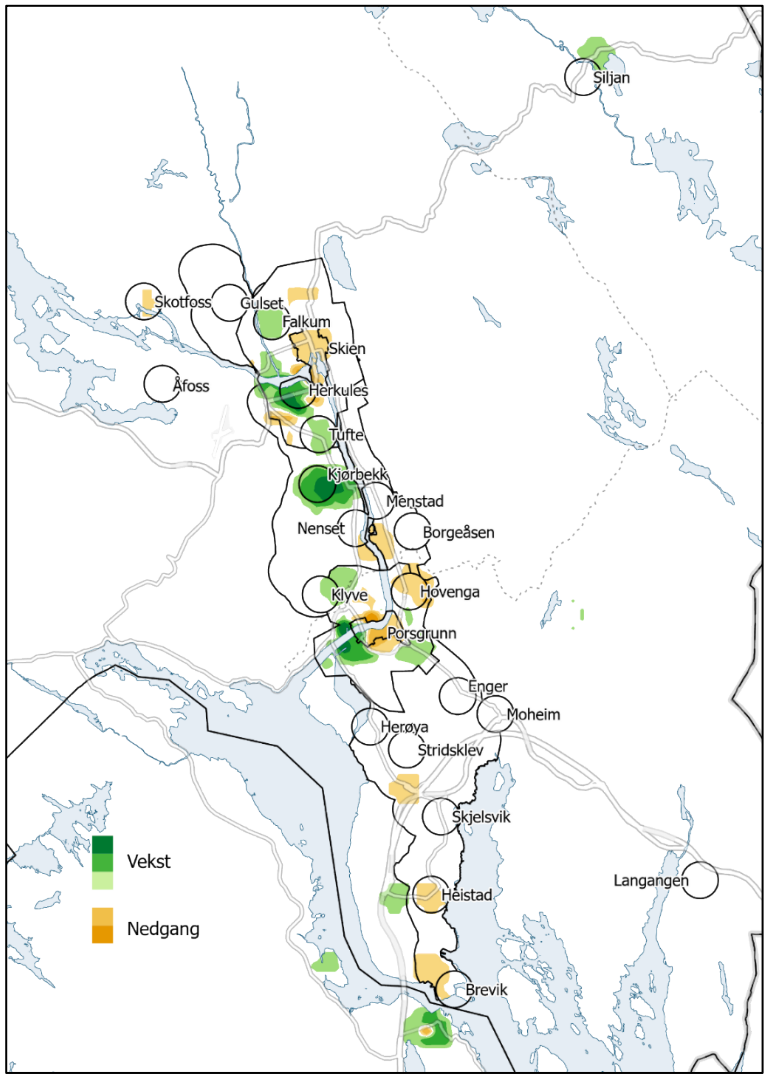
Kategorien «annen handel» omfatter all detaljhandel med unntak av dagligvarehandel. Denne delen av detaljhandelen har gjerne et mer regionalt marked og kundegrunnlag enn dagligvarehandel, på grunn av spesialisering og bredde i tilbudet.

Når vi ser på veksten, er det tydelig at den har foregått i de definerte handelsområdene mens sentrumene har hatt en nedgang (Figur 4-9). I endringskartet (Figur 4-10) går det fram at Kjørbekk har hatt en tydelig vekst, mens også Herkules i Skien og området vest for Down Town i Porsgrunn også har hatt noe vekst. Herkules er definert som et handelsområde, mens Down Town ikke er det. Down Town ligger akkurat innenfor sentrumsavgrensingen, mens områdene like vest for Down Town, som også har en del handel, ligger utenfor, i kategorien «sykkelbyen» (Figur 4-9.)

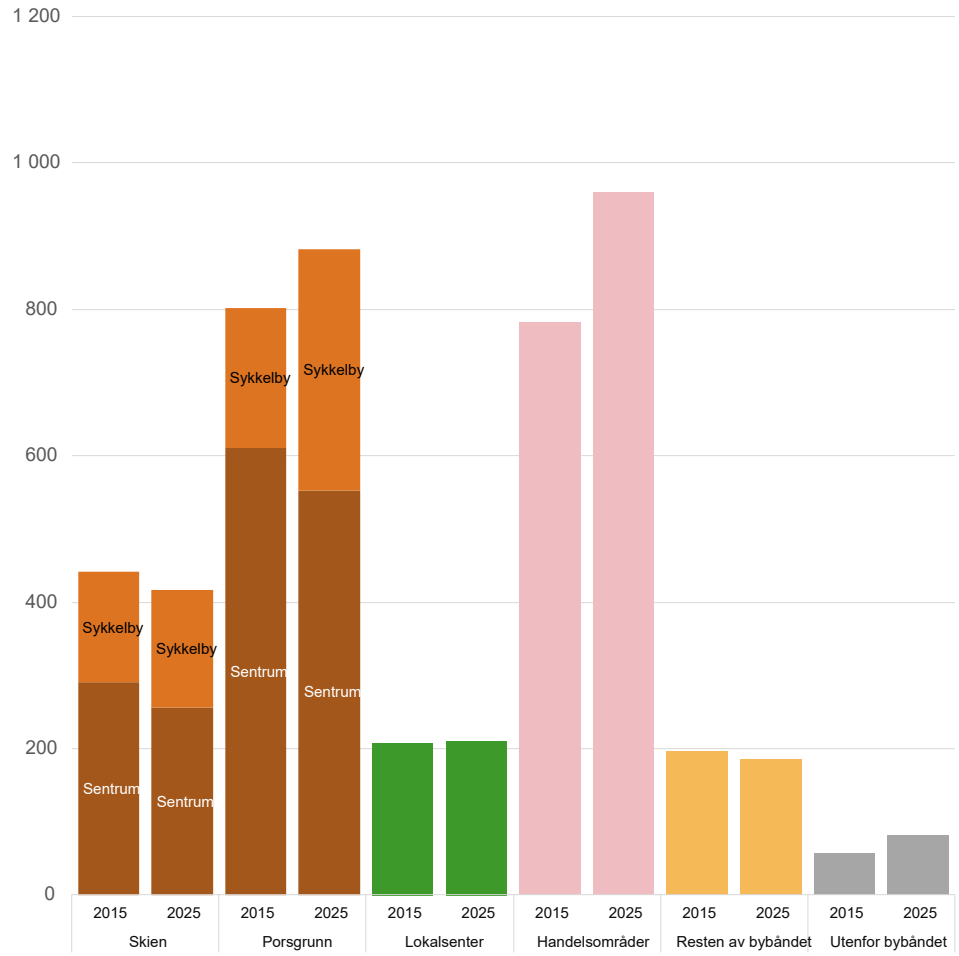
Ser vi på totalbildet av antall ansatte i «annen handel» (Figur 4-11 og Figur 4-12) går det fram at handelsområdet Herkules og områdene rundt Down Town i Porsgrunn sentrum har flest ansatte i regionen. Med den registrerte veksten er også Kjørbekk nå en tydelig handelskonsentrasjon.



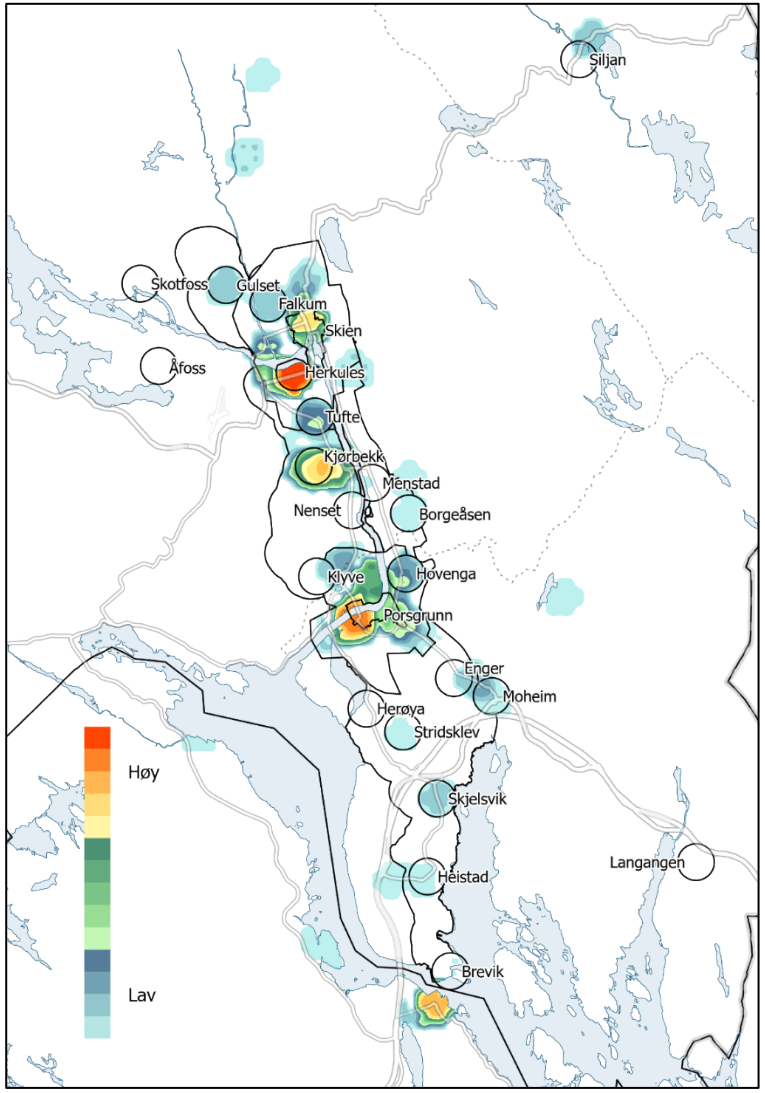
Figur 4-9 Endring i antall ansatte innen annen detaljhandel, fra 2015 til 2025. Datakilde 2015: SSB virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregister/Brønnøysundregistrene.



Figur 4-10 Endring i tetthet av ansatte i annen detaljvarehandel (dagligvarehandel er holdt utenfor), fra 2015 til 2025. Datakilde 2015: SSB virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregisteret/Brønnøysundregistrene.



Figur 4-11 Antall ansatte innen annen detaljhandel, 2015 og 2025. Datakilde 2015: SSB virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregister/Brønnøysundregistrene.



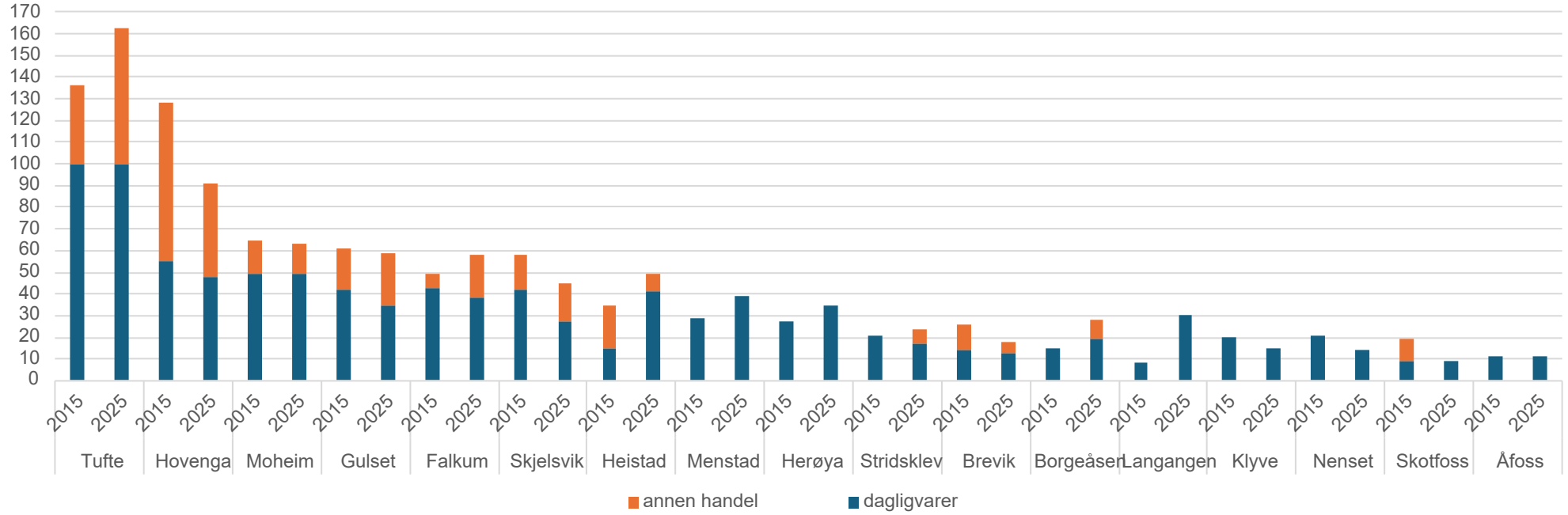
Figur 4-12 Tetthet av ansatte i annen detaljvarehandel 2025. Datakilde: Enhetsregisteret/Brønnøysundregistrene.

4.4. Lokalsentrene: ansatte i detaljhandel

Det er ingen tegn på en generell styrking av lokalsentrene som handelsdestinasjon.

Gjennomgangen i de foregående kapitlene viste at det relativt sett har vært små endringer i ansatte i detaljhandelen i lokalsentrene. Når vi ser på tallene for hvert enkelt lokalsenter, bekreftes dette. En tydelig økning i kategorien «annen handel» i flere lokalsentre, ville vært en indikator på at tilbudet i lokalsentrene økte. Vi ser ikke en slik generell tendens.

Det er stor forskjell på størrelsen på lokalsentrene (når vi kun måler ansatte i detaljhandelen), men endringene fra 2015-2025 er små. Tufte har hatt størst vekst, og veksten har kommet innenfor «annen handel». På Hovenga har endringen vært motsatt, en nedgang i «annen handel», mens dagligvarehandelen er omtrent den samme i 2025 som i 2015. På Heistad har antall ansatte i dagligvarehandelen mer enn doblet seg, mens det har vært en nedgang i «annen handel». I Brevik og Skottfoss har bredden i tilbudet gått ned, ved at «annen handel» har minsket eller blitt borte.



Figur 4-13 Antall ansatte innen detaljhandel, 2015 og 2025, fordelt på dagligvarer og annen handel. Datakilde 2015: SSB virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregister/Brønnøysundregistrene.

4.5. Ansatte i besøksnæringer

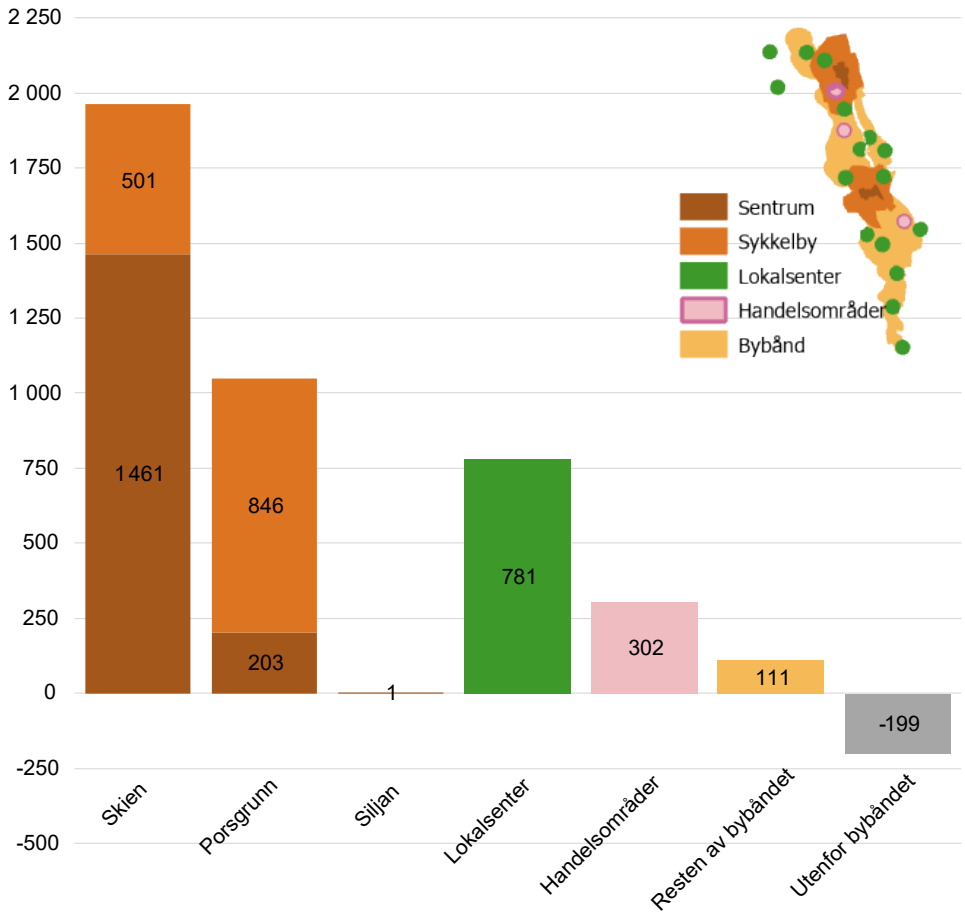
Det er Skien sentrum og områdene rundt Porsgrunn sentrum som særlig har hatt vekst i besøksintensive næringer.

Som uttrykk for ansatte i besøksnæringer, har vi tatt kartlagt ansatte innenfor kategorien A-virksomheter, hentet fra metodikken fra Veileder om bruk av ABC-prinsippet (Asplan Viak 2024). A-virksomheter er virksomheter med høy tetthet av ansatte og mange besøkende pr. dag, og gjerne med særlig regional funksjon. Disse virksomhetene omfatter blant annet detaljvarehandel (utenom dagligvarer og plasskrevende varegrupper), offentlig tjenestetilbud med kommunal/regional funksjon, kultur, service og servering, samt større kontorvirksomheter.

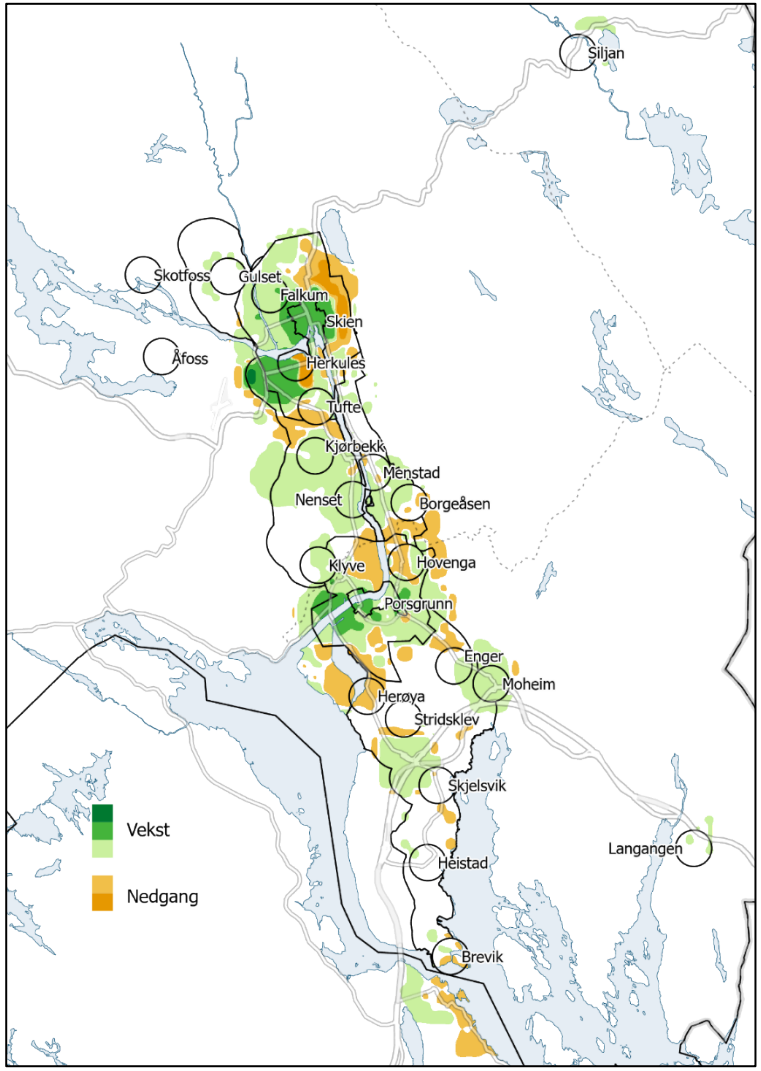
Figur 4-14 viser hvordan veksten i denne kategorien har fordelt seg på de ulike områdene i senterstrukturen. Særlig høy vekst har det vært i Skien sentrum. I Porsgrunn ser vi at veksten primært har kommet i området rundt sentrum (sykkelbyen).

Ser vi på endringskartet (Figur 4-15), finner vi vekst i området rundt sykehuset i Skien, og vest for Porsgrunn sentrum. Vi ser også en viss nedgang i enkelte områder, både rundt sentrumene, men også utenfor bybåndet enkelte steder. Overordnet har det altså foregått en sentralisering av disse virksomhetene. Men ser vi mer detaljert på det, hadde bildet vært enda mer positivt dersom veksten primært hadde kommet helt sentralt i bysentrumene og tett på togstasjonene.

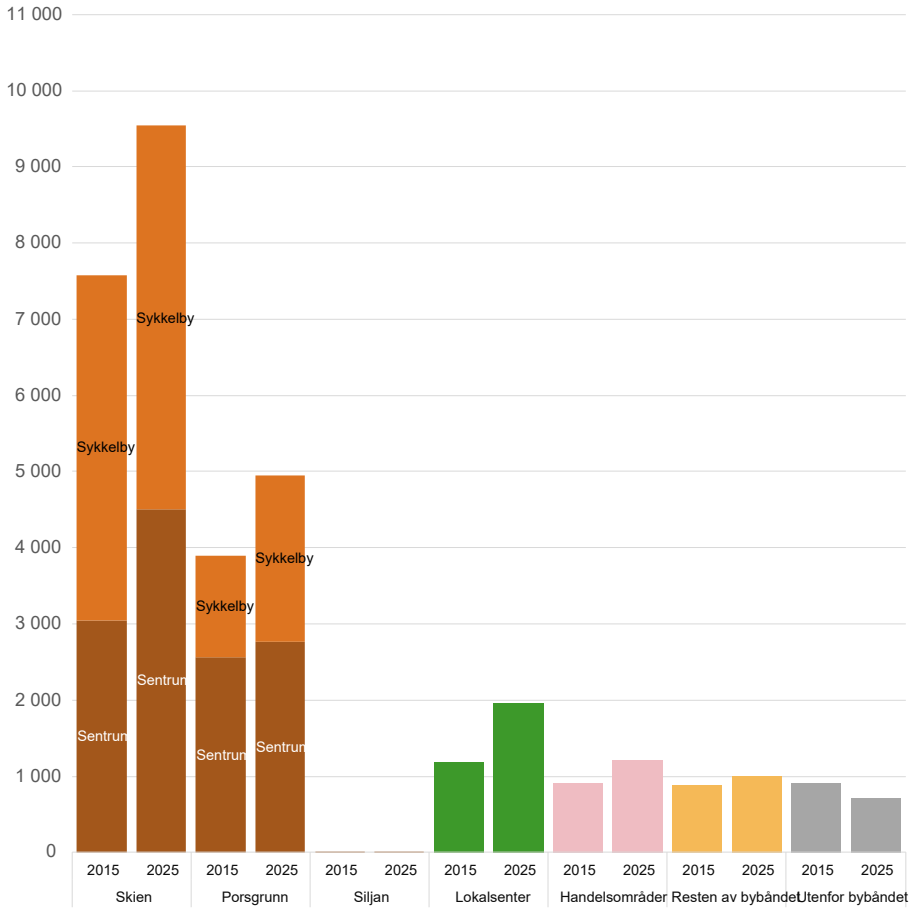
For å se framover, er det særlig viktig å se på det samlede mønsteret slik det er i dag. Figur 4-17 er et kart som viser det samlede lokaliseringsmønsteret for A-næringer slik det var i 2025, mens Figur 4-16 viser fordelingen i kategorier i senterstrukturen. En særlig høy konsentrasjon av ansatte i A-næringer finner vi i Skien sentrum og rundt sykehuset, og i Porsgrunn sentrum og områdene rundt.



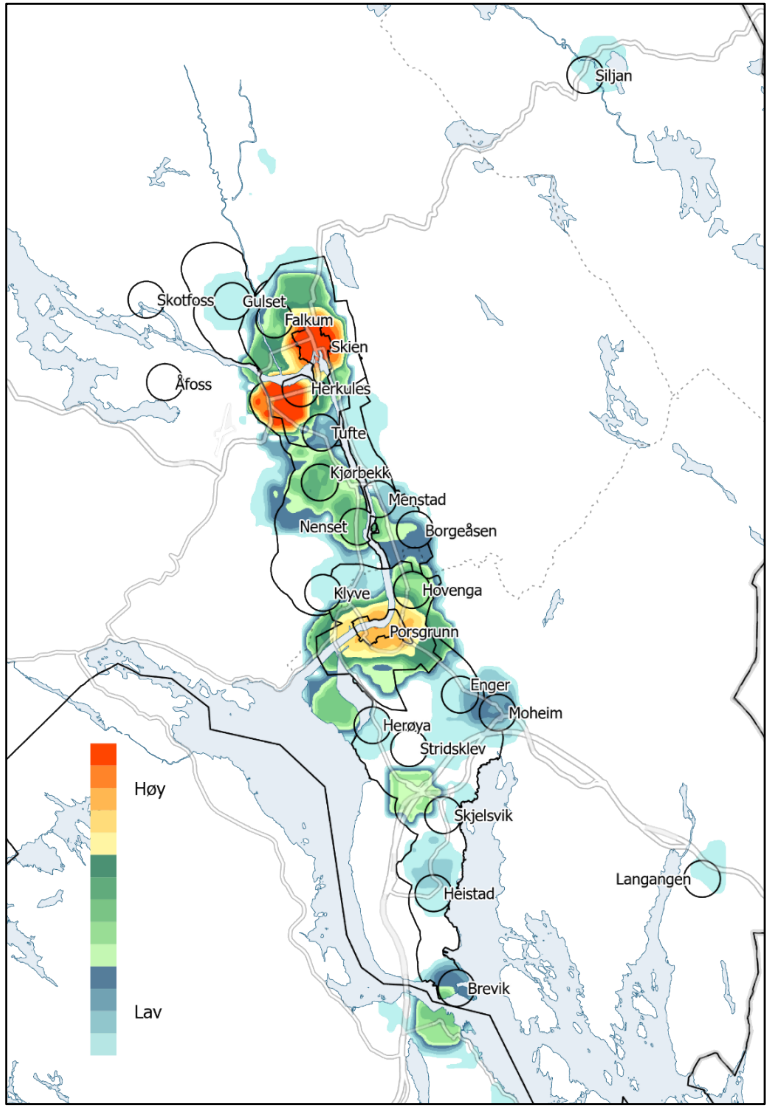
Figur 4-14 Endring i antall ansatte i besøksintensive virksomheter fra 2015 til 2025. Datakilde 2015: SSB virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregisteret/Brønnøysundregistrene.



Figur 4-15 Endring i tetthet av ansatte i besøksintensive virksomheter, fra 2015 til 2025. Datakilde 2015: SSB virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregisteret/Brønnøysundregistrene.



Figur 4-16 Antall ansatte i besøksintensive virksomheter 2015 og 2025, etter arbeidsplasslokalisering i senterstrukturen. Datakilde 2015: SSB virksomhetsregister, datakilde 2025: Enhetsregisteret/Brønnøysundregistrene.



Figur 4-17 Tetthet av ansatte i besøksintensive virksomheter etter arbeidssted, 2025. Datakilde: Enhetsregisteret/Brønnøysundregistrene

4.6. Datagrunnlag

For å kartlegge arbeidsplassmønsteret i analyseområdet, har vi tatt utgangspunkt i register over virksomheter fra 2015 og 2025. For 2015 har vi benyttet SSBs virksomhetsregister, innkjøpt fra SSB i 2016, mens for 2025 har vi benyttet Enhetsregisteret, nedlastet fra Brønnøysundregistrene. Begge datasettene har samme datakilde, men ettersom de er innhentet fra ulike aktører og på ulikt tidspunkt, har det ikke vært mulig å få komplett oversikt over mulige forskjeller i eventuell kvalitetsheving, rutiner for registrering og lignende. Dette kan påvirke det endelige resultatet av kartleggingen. Enkel manuell gjennomgang av begge datakildene har imidlertid ikke avdekket store avvik.

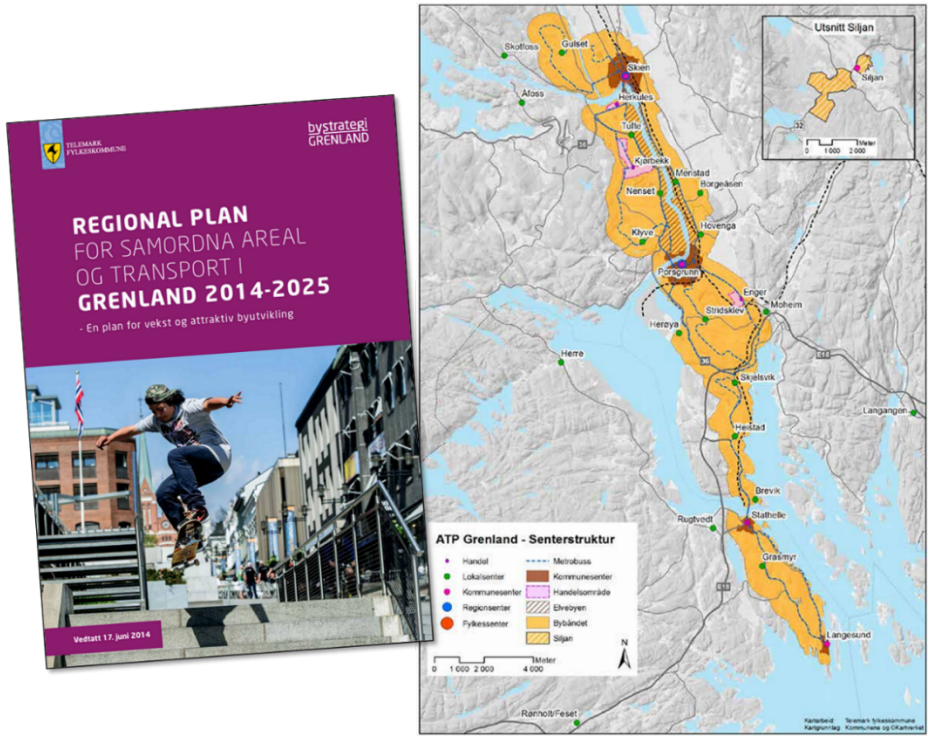
For begge datakilder er det særlig tre opplysninger som er viktige og har betydning for kvaliteten på kartleggingen:

- Besøksadresse. Brukes for å punktfeste virksomheten i geografien. I de tilfeller der besøksadressen er mangelfull, plasseres virksomheten sentralt i postnummersonen den tilhører, noe som kan gi skjevheter dersom svært mange eller svært store virksomheter har denne mangelen. Det er ikke identifisert store avvik i kartleggingen pga. dette.
- Næringskode (nacekode). Brukes for å avgjøre hvilken næringskategori virksomheten tilhører.
- Antall ansatte. Må ikke forveksles med antall sysselsatte, da det er mulig å være ansatt flere steder. Grunnlaget skiller ikke på fulltids- og deltidsstillinger. Dette kan skape skjevheter i kartleggingen. Ved overordnet gjennomgang av virksomhetene har vi ikke avdekket tilfeller som i stor grad skulle påvirke kartleggingen.

5. Metode – kartlegging av senterstruktur

For å sette sammen statistikk for tema hvor lokalisering er avgjørende, er inndeling i gjensidig utelukkende områder et viktig grep. Kommunegrenser, fylkesgrenser og tettstedsavgrensninger er alle eksempler på slike gjensidig utelukkende områder, og med en slik inndeling kan vi lage statistikk på eksempelvis boligbygging over tid. I dette prosjektet har det vært avgjørende å kunne spore utviklingen i en mer finmasket inndeling, og for å sette sammen denne har vi tatt utgangspunkt i regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014 – 2025. Analyseområdet består av de tre kommunene Siljan, Skien og Porsgrunn, og vi har benyttet senterstrukturkartet fra den regionale planen for å gjøre inndelingen.

I senterstrukturkartet har ikke alle sentre en konkret avgrensning. Vi har derfor måttet gjøre noen valg om hvilken avgrensning vi skulle bruke i analysene i samråd med kommunene og oppdragsgiver. For sentrumsområdene i Skien og Porsgrunn har vi benyttet en avgrensning levert av de to kommunene. I tillegg har vi benyttet områder rundt sentrum som er omtalt som sykkelbyen. Dette er ikke en kategori som ligger i planen, men som vi bruker for å si noe om utviklingen inn mot de to sentrumsområdene. Vi har brukt samme avgrensning som "sykkelbyen" i Grenlandsbarometeret, da det denne avgrensningen anses som mest relevant.



Figur 5-1 Senterstrukturinndeling, ATP Grenland

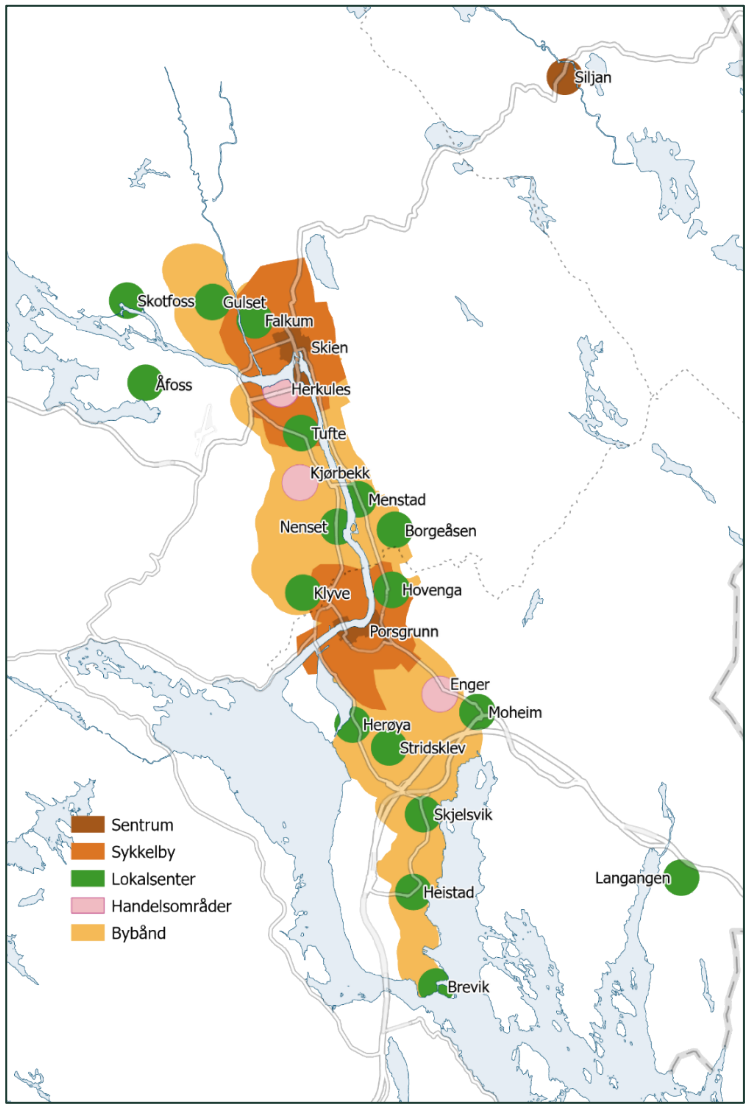
Kommunegrensen mellom Porsgrunn og Skien går igjennom det som er avgrenset som sykkelbyen rundt Porsgrunn sentrum. I statistikken i denne rapporten brukes «sykkelby Porsgrunn» om hele dette området, selv om deler av det altså ligger i Skien kommune.

For Siljan sentrum, lokalsentre og handelsområdene har vi benyttet et punktdatasett levert av Telemark fylkeskommune, og deretter avgrenset de tre kategoriene til områdene som ligger innenfor 500 meter radius fra dette punktet. I de tilfellene der lokalsentre og

handelsområder ligger helt eller delvis innenfor sykkelbyavgrensningen, har vi definert området som lokalsentre og handelsområder, ikke sykkelby. Kategorien handelsområde har i ATP Grenland både et punkt og en avgrensning, men vi har kun benyttet punktet med den nevnte avgrensningen på 500 meter radius.

Videre har vi benyttet en bybåndavgrensning, levert av Telemark fylkeskommune. Kategorien bybånd benyttes i det videre om områdene som ikke tilhører noen av de overnevnte kategoriene, men som ligger innenfor bybåndavgrensningen.

Områder som ikke faller innenfor noen av kategoriene omtales som «utenfor senterstrukturen».



Figur 5-2 Inndeling i senterstruktur, grunnlag for statistikk

6. Omsetning, detaljhandel og servering

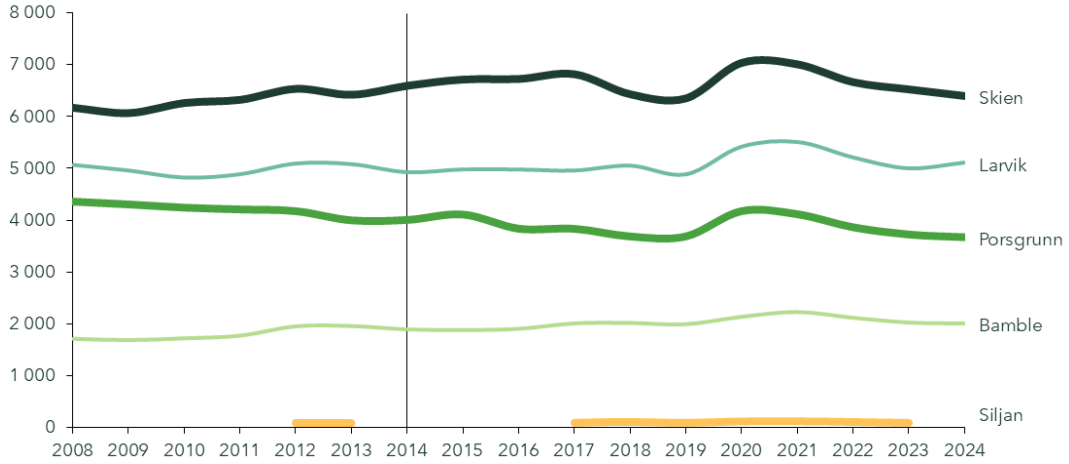
6.1. Detaljhandel på kommunenivå

Skien kommune har høyest samlet omsetning innenfor detaljhandel, og har hatt en svak oppgang siden 2008. Porsgrunn har hatt en svak nedgang i samme periode.

Omsetningsutviklingen innen detaljhandel for kommunene i Grenland, samt utvalgte nabokommuner, fra 2008 til 2024 vises i Figur 6-1. Oversikten omfatter all detaljhandel med unntak for motorvogn.

Av kommunene er det Skien som har høyest omsetning gjennom hele perioden. I 2024 var omsetningen i Skien høyere enn i 2008, men lavere enn 2014, målt i 2024-kroner. I 2014 var omsetningen i detaljhandelen i kommunene på omtrent 6,6 milliarder i 2014, mens den i 2024 var på 6,4 milliarder. I pandemiårene 2020-2022 ser vi en vekst i omsetning, men for 2024 ser omsetningen ut til å ha stabilisert seg mot nivået man så før pandemien.

For Porsgrunn har omsetningen fra detaljhandel sunket jevnt fra 2008 til 2024, med en liten oppgang i pandemiårene. I 2008 lå samlet omsetning fra detaljhandel på 4,3 milliarder, i 2014 var omsetningen 4,0 milliarder og i 2024 var omsetningen 3,7 milliarder.



Figur 6-1 ***Samlet omsetning fra detaljhandel****. Utrykt i millioner 2024-kroner.*

Siljan har for lite datagrunnlag gjennom store deler av perioden, men nivået for de årene det finnes data for ligger på om lag 90 millioner. Datagrunnlaget for Bamble omfatter også delområdet Vestre Bamble, hvor Langrønningen ligger.

6.1.1. Kategorier av detaljhandel

Den samlede omsetningen innenfor dagligvarer har økt noe fra 2008, mens den innenfor annen handel har sunket noe.

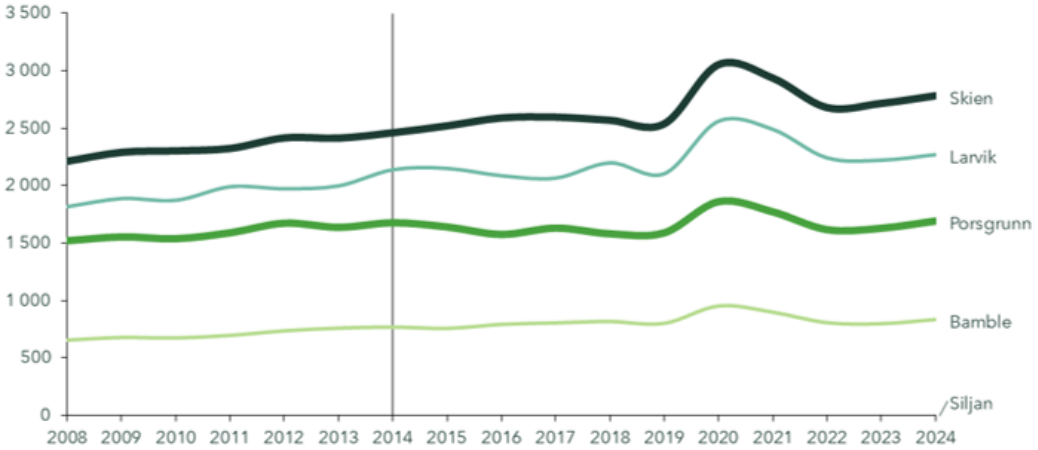
Detaljhandel kan brytes ned på flere underkategorier, som har ulike utviklingsmønstre. I dette avsnittet er omsetningen innenfor detaljhandelen delt i fire kategorier:

- Dagligvare
- Annen handel (inkluderer klær, bøker, sportsutstyr, møbler, hvitevarer osv.)
- Netthandel
- Bensinstasjon (detaljhandel med drivstoff til motorvogn)

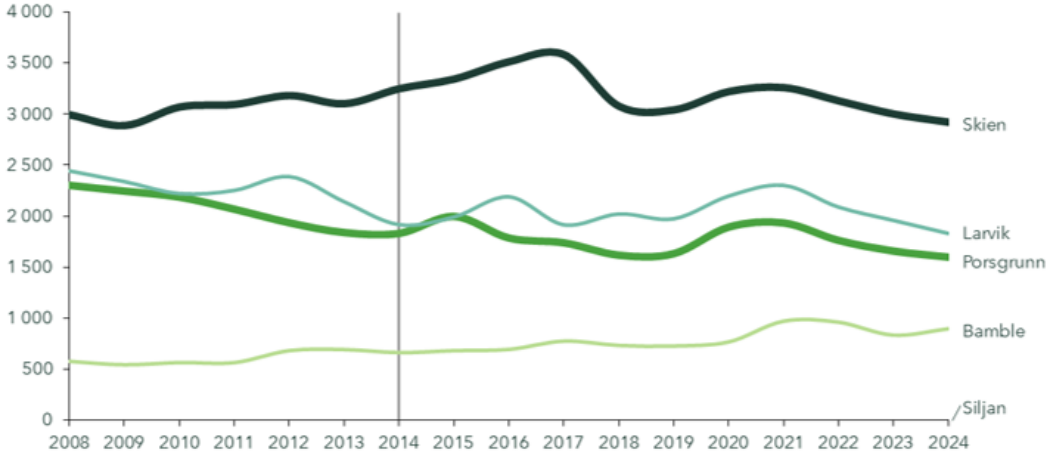
Kategoriseringen er gjort med utgangspunkt i det tilgjengelige datagrunnlaget. Det gjør det mulig å skille ut dagligvarer, men f. eks ikke plasskrevende varer. På grunn av inndelingen i næringskategorier, er det imidlertid mulig å skille ut omsetning fra bensinstasjon. Vi har gjort dette først og fremst fordi det kan være interessant å se handelen uten denne kategorien, ikke fordi kategorien i seg selv er interessant.

Kategorien netthandel viser her til omsetning fra netthandelsaktører lokalisert i Grenland, ikke netthandel gjennomført av bosatte i Grenland. Se kapittel 6.3 om for mer om netthandel.

Utviklingen i omsetning fra dagligvare viser en svak økning gjennom perioden. Særlig for Skien kommune ser vi dette, der omsetningen har utviklet seg fra 2,4 milliarder i 2014 til omtrent 2,8 milliarder i 2024. For Porsgrunn har utviklingen vært mer stabil, med omsetning på omtrent 1,7 milliarder i både 2014 og 2024. Under pandemien styrket kategorien seg for alle kommuner, med en særlig stor vekst innenfor dagligvarehandelen i begynnelsen av pandemiperioden. Siljan mangler datagrunnlag for hele perioden.



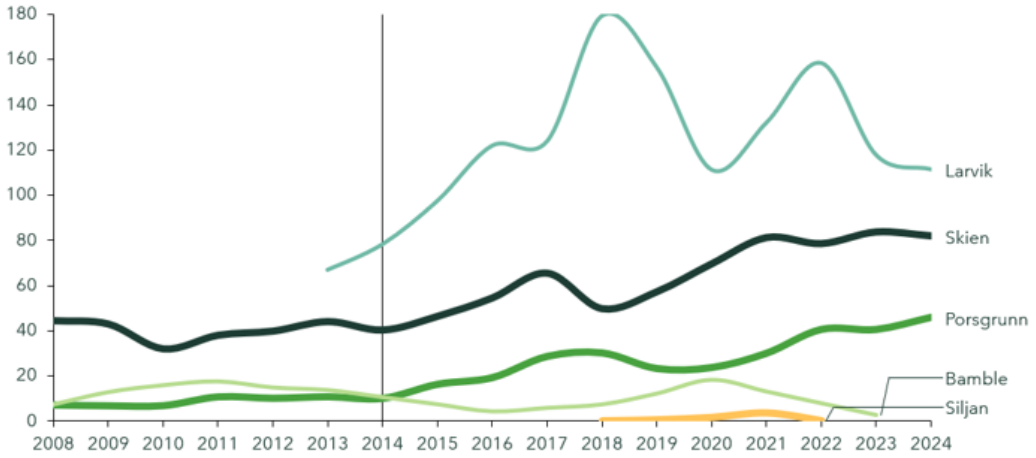
*Figur 6-2 **Omsetning – dagligvare**: Omsetning fra dagligvare pr. kommune 2008-2024. Utrykt i millioner 2024-kroner.*



*Figur 6-3 **Omsetning – annen handel**: Omsetning fra annen handel pr. kommune 2008-2024. Utrykt i millioner 2024-kroner.*

Omsetningen fra kategorien «Annen handel» har vært svakt synkende fra 2014. For Porsgrunn kommune har omsetningen sunket fra 1,8 til 1,6 milliarder kroner (2024-kr), mens Skien har sunket fra 3,2 til 2,9 milliarder kroner (2024-kr). For Siljan mangler det datagrunnlag i perioden. Blant nabokommunene er det også en nedgang i omsetning for Larvik i samme periode, mens Bamble har en økning fra 0,7 til 0,9 milliarder kroner.

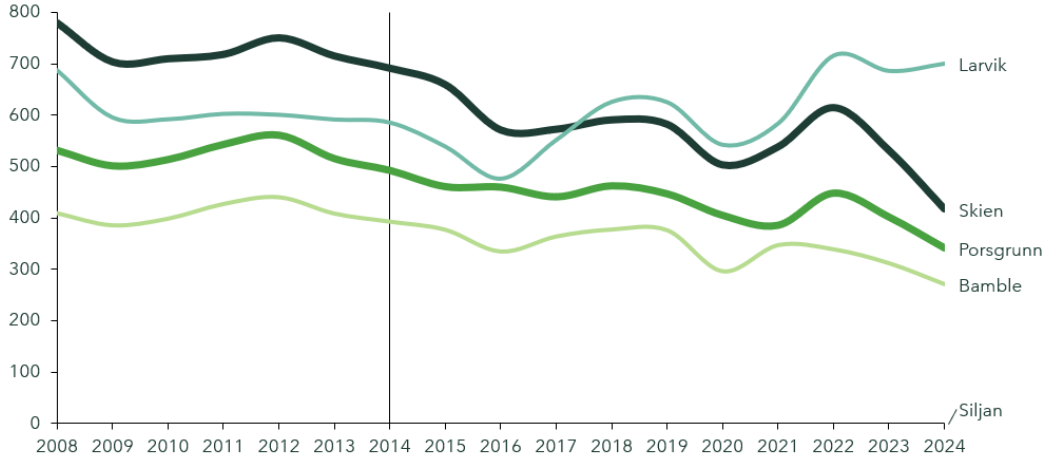
Som nevnt viser statistikken for netthandel omsetning fra lokale netthandelsaktører, ikke forbruket til netthandel blant lokalt bosatte.



Figur 6-4 ***Omsetning – netthandel fra lokale aktører****: Omsetning fra netthandel pr. kommune 2008-2024. Utrykt i millioner 2024-kroner.*

Omsetning fra lokal netthandel har hatt en økning gjennom perioden. I løpet av 10-årsperioden fra 2014 til 2024 har omsetningen fra netthandelsaktører i Skien kommune økt fra 40 millioner til 82 millioner. I Porsgrunn er omsetningen i samme periode økt fra 10 millioner til 42 millioner.

Omsetningen fra kategorien bensinstasjon har sunket fra 2014 fram til 2024. For Skien har omsetningen sunket fra om lag 780 millioner kr. i 2008 til 417 millioner kr i 2024. For Porsgrunn har omsetningen sunket fra 532 millioner kr til 340 millioner kr i samme tidsperiode.



Figur 6-5 ***Omsetning – bensinstasjon****: Omsetning fra bensinstasjon pr. kommune 2008-2024. Utrykt i millioner 2024-kroner.*

6.1.2. Omsetning per person/bosatt

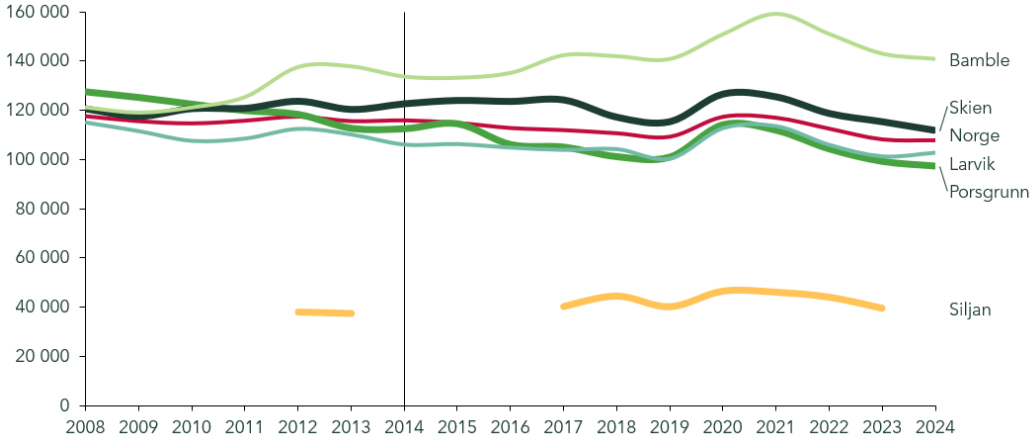
Forbruket pr. person fra fysiske butikker har sunket, både i Norge og i Grenland siden 2008.

I Norge totalt og i Grenlandskommunene Skien, Porsgrunn og Siljan har omsetningen pr. person til fysisk handel vært svakt nedadgående gjennom perioden fra 2008 til 2024 (Figur 6-6). Unntaket her er Bamble, der omsetning per bosatt fra detaljhandel i fysisk har økt gjennom hele perioden. Fysisk handel defineres her som omsetning fra butikker der kunden møter opp fysisk for å kjøpe eller hente varen. På landsbasis var omsetningen fra fysiske butikker i 2008 på 117 000 kr. pr. person, mens den i 2024 hadde sunket til 108 000 kr. pr. person i 2024. Skien ligger litt over landsgjennomsnittet, Porsgrunn litt under, og Bamble langt over.

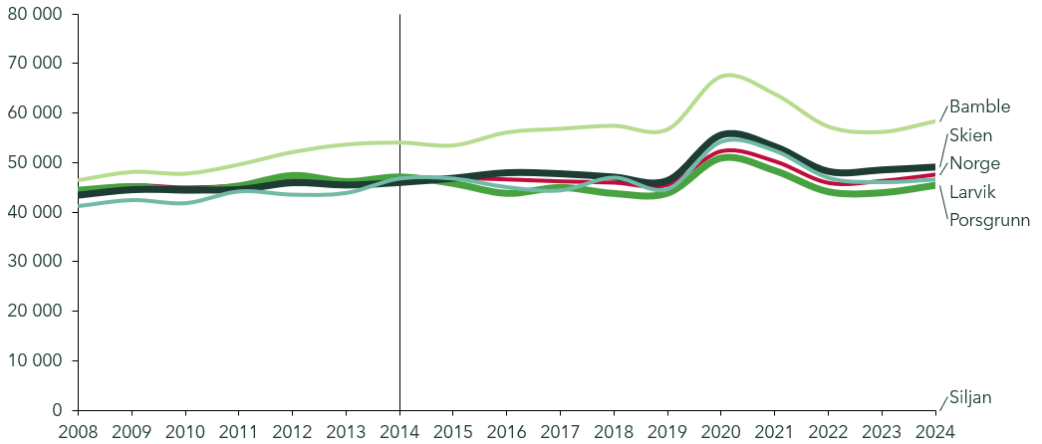
Perioden fra 2020 - 2022 var preget av pandemi, og vi ser at den fysiske handelen pr. person gikk opp i samme periode, for så å falle ned på nivået fra 2019 i 2023.

Overordnet betyr dette mønsteret at det ikke er tegn til at den fysiske handelen øker per person, noe som igjen betyr at økning i handel primært er drevet av befolkningsvekst, eller på lokalt nivå, ved å tiltrekke nye handlende fra andre kommuner. Nytt handelsareal ett sted, uten betydelig befolkningsvekst, vil gå på bekostning av omsetning ett annet sted.

Figur 6-7 viser omsetning per bosatt innen kategorien dagligvare. I 2008 var omsetningen innenfor denne varegruppen på 44 000 pr. person i snitt for Norge, mens det i 2024 ble omsatt for 48 000 kr. pr. person. Både Skien og Porsgrunn ligger tett på det nasjonale snittet, mens Bamble ligger høyere enn landsgjennomsnittet. På grunn av få



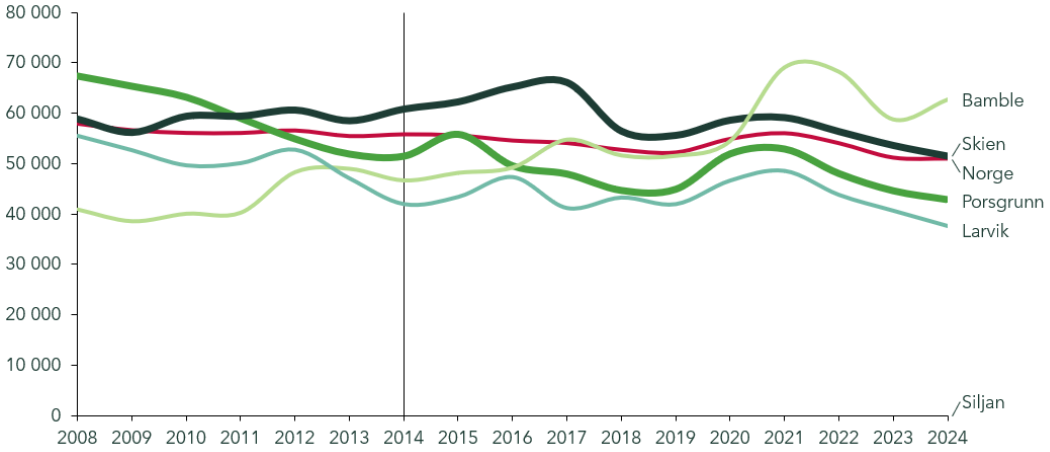
Figur 6-6 ***Omsetning per person fra detaljhandel fra fysisk butikk*** *pr. kommune 2008-2024. Utrykt i 2024-kroner.*



Figur 6-7 ***Omsetning per person for dagligvare*** *pr. kommune 2008-2024. Utrykt i 2024-kroner.*

aktører er det ikke tilgjengelige data for Siljan.

Figur 6-8 viser omsetning per bosatt innen kategorien annen handel. Her ser vi en større variasjon i omsetning per bosatt enn tilsvarende for dagligvarer. På nasjonalt nivå var snittet i 2008 på 58 000 kr., mens det i 2024 var sunket til 51 000 kr. Skien hadde fram til 2017 en vekst i annen handel pr. person, men har siden hatt en nedgang. I 2024 ligger omsetningen pr. person i Skien på landsgjennomsnittet. Porsgrunn lå over landsgjennomsnittet i 2008, men har hatt en nedgang gjennom perioden og har i 2024 en omsetning på 43 000 kr. per person. For Bamble ser vi en tydelig økning i omsetning per bosatt gjennom de ti siste årene. For alle kommuner og for landet totalt var det en særlig vekst i pandemiperioden 2020-2022. Det mangler data for Siljan for denne kategorien.



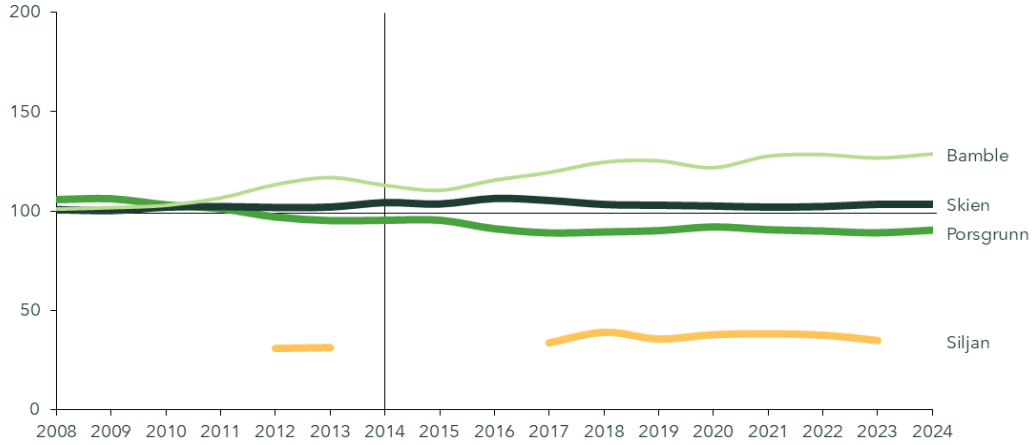
Figur 6-8 ***Omsetning per person for annen handel*** *pr. kommune 2008-2024. 2024-kroner.*

6.1.3. Dekningsgrad

Både Skien og Porsgrunn har en varehandelsomsetning som står i forhold til forventet forbruk fra kommunenes innbyggere. Bamble har en langt høyere- og Siljan har en langt lavere omsetning enn befolkningen skulle tilsi.

Dekningsgrad beskriver forholdet mellom omsetning fra butikker i en kommune og forbruket fra kommunens innbyggere. Forbruk pr. person beregnes med utgangspunkt i totalomsetningen og totalbefolkning i en større region. I denne analysen er det kommunene Porsgrunn, Skien, Siljan og Bamble som utgjør den større regionen.

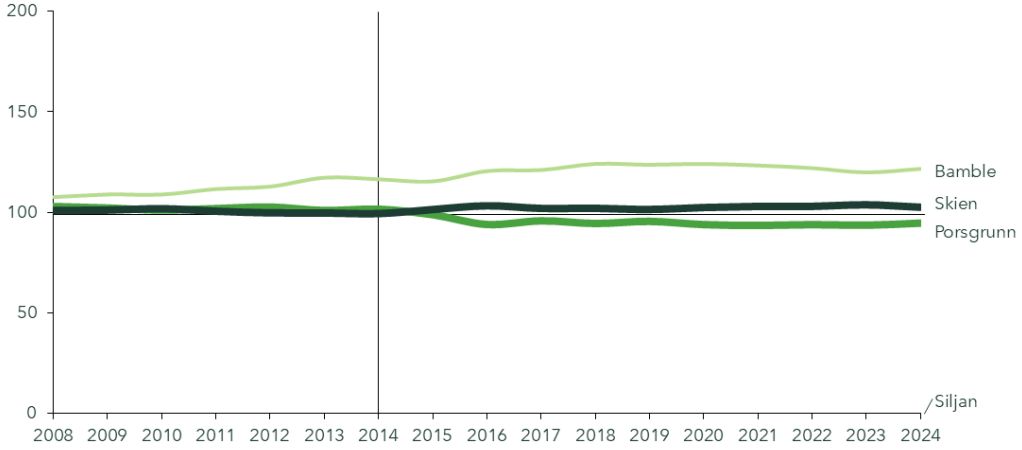
Forholdet mellom omsetning og forbruk i hver enkelt sone kan si noe om eventuelle handelslekkasjer mellom kommunene, eller om



Figur 6-9 ***Dekningsgrad for all detaljvarehandel*** *i prosent.*

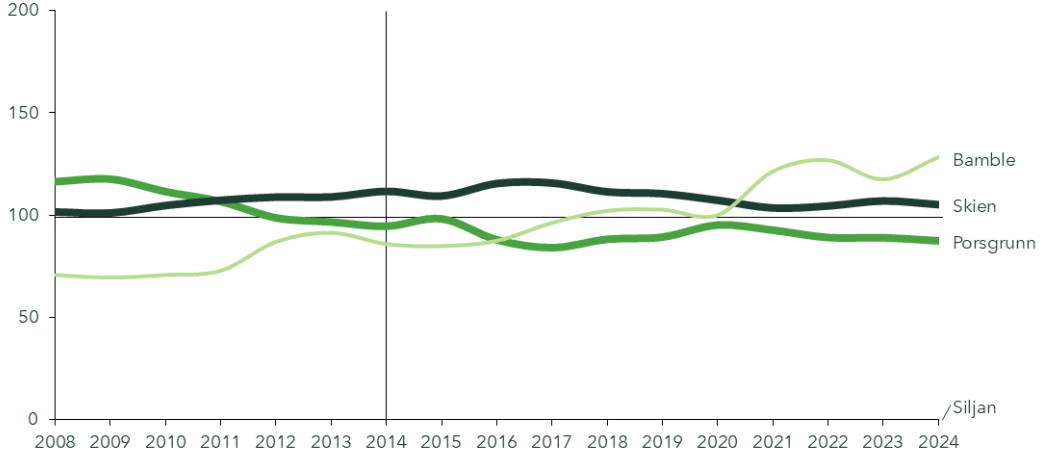
kommunenes ulike rolle i regionen. Dersom dekningsgraden ligger på 100 % betyr dette at det er samsvar mellom bosattes forbruk og omsetningen i kommunen.

Figur 6-9 viser dekningsgraden for all detaljhandel. Både Skien og Porsgrunn ligger tett på 100 %. Samtidig har dekningsgraden for Porsgrunn sunket svakt i løpet av perioden. I 2024 har Skien en dekningsgrad på 103 % og Porsgrunn en dekningsgrad på 90 %. Bamble har økt kraftig gjennom perioden, fra 100 % i 2008, til 112 % i 2014 og til 129 % i 2024. Dette kan skyldes flere ting, som at Bambles regionale rolle har vokst og at aktører i Bamble henter kunder fra gjennomfartstrafikk på E18.



Figur 6-10 ***Dekningsgrad for dagligvarehandel*** *i prosent.*

I figur 6-10 vises dekningsgraden for dagligvare. Både Skien og Porsgrunn ligger tett på 100 %, mens Bamble ligger noe over. Siljan mangler datagrunnlag. Figur 6-11 viser dekningsgrad for annen handel. Fra 2014 har Skien ligget på en dekningsgrad mellom 105-110 %, som viser en noe sterkere regional rolle for annen handel enn hva Porsgrunn har. Porsgrunn har siden 2014 hatt en dekningsgrad mellom 85-95 %. Bambles regionale rolle innen annen handel har vokst gjennom hele perioden.



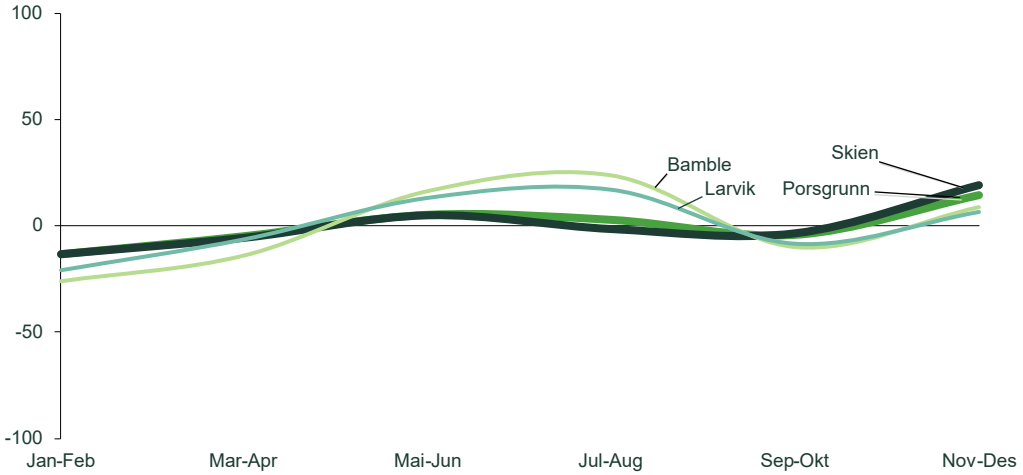
Figur 6-11 ***Dekningsgrad for annen handel*** *i prosent.*

6.1.4. Omsetning gjennom året

Bamble kommune skiller seg fra resten av Grenland med særlig høy omsetning i sommermånedene.

Gjennom året er det noe variasjon i hvor mye vi handler. Ser vi på årets seks terminer kan vi undersøke hvordan variasjonen i omsetning gjennom året ser ut for ulike typer handel. Her er det undersøkt hvor mye hver kommunes omsetning fra ulike typer handel varierer fra en gjennomsnittstermin for hver kommune og

Figur 6-12 viser at både Porsgrunn og Skien har få svingninger i omsetning gjennom året, og at terminen november-desember har en høyere omsetning enn en gjennomsnittstermin for hver av kommunene. Bamble (lys grønn) og Larvik (lys blå) har større svingninger enn de andre kommunene i denne oversikten. Det kan peke mot et større innslag av f. eks hytteturister i sommersesongen. For Siljan kommune er det ikke tilgjengelige data for 2024.



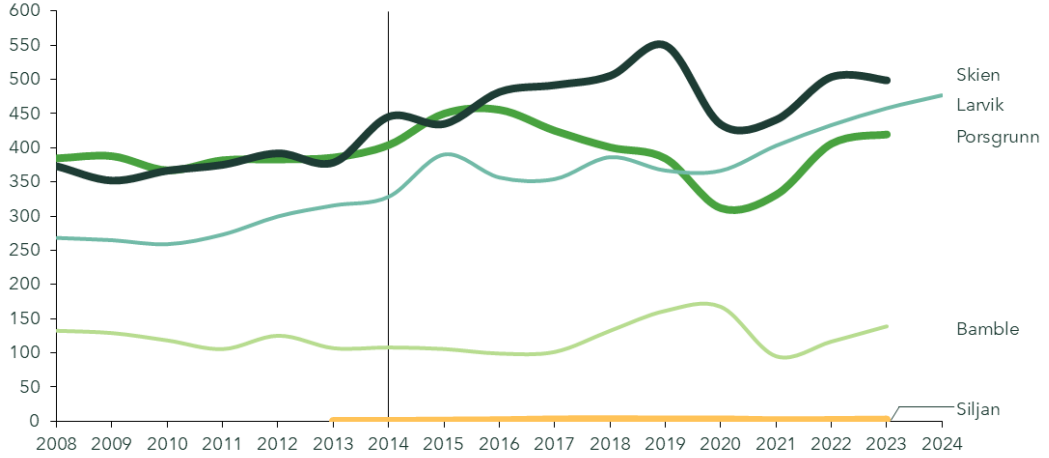
Figur 6-12 ***Utvikling i omsetning for samlet detaljhandel gjennom året (2024)*** *vist som prosentvist avvik fra en standardtermin.*

6.1.5. Serveringsvirksomhet

Porsgrunn har høyest omsetning fra servering, men omsetningen i Skien har steget fra 2008.

Serveringsvirksomheter er ikke handel, men finnes ofte i nærheten av handelstilbud. Sammen med handel bidrar serveringsvirksomheter til å lage byliv og tiltrekke seg besøkende.

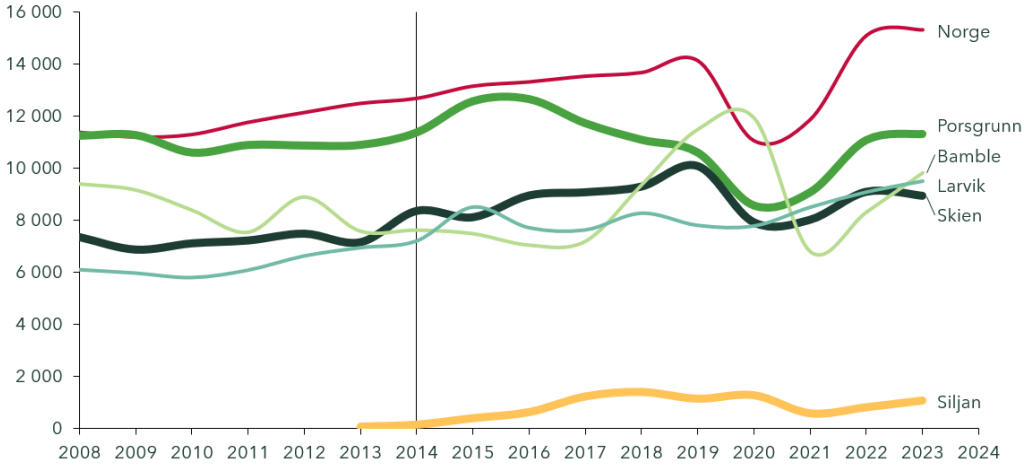
Figur 6-13 viser samlet omsetning fra serveringsvirksomheter i Grenland og utvalgte nabokommuner. Omsetningen fra serveringsvirksomheter i Skien og Porsgrunn har steget fra 2008 til



Figur 6-13 ***Omsetning fra serveringsvirksomhet*** *i de ulike kommunene i Grenland og nabokommuner. Utrykt i millioner 2024-kroner.*

2015. Deretter fortsetter veksten i Skien, mens omsetningen synker i Porsgrunn. Begge kommuner har en nedgang i omsetning gjennom pandemiperioden 2020-2022. For Siljan har det også vært en stigning i omsetning, men totalvolumet er langt lavere enn de øvrige Grenlandskommunene.

Figur 6-14 viser at omsetningen per bosatt innen servering er høyere i Porsgrunn enn i Skien. Alle Grenlandskommunene ligger under det nasjonale nivået av omsetning per bosatt. I 2024-kroner er omsetningen per bosatt i Porsgrunn 2008 og 2023 for både Porsgrunn og Skien.



Figur 6-14 ***Omsetning per person/bosatt for serveringsvirksomhet*** *i de ulike kommunene i Grenland, nabokommuner og nasjonalt. Utrykt i 2024-kroner.*

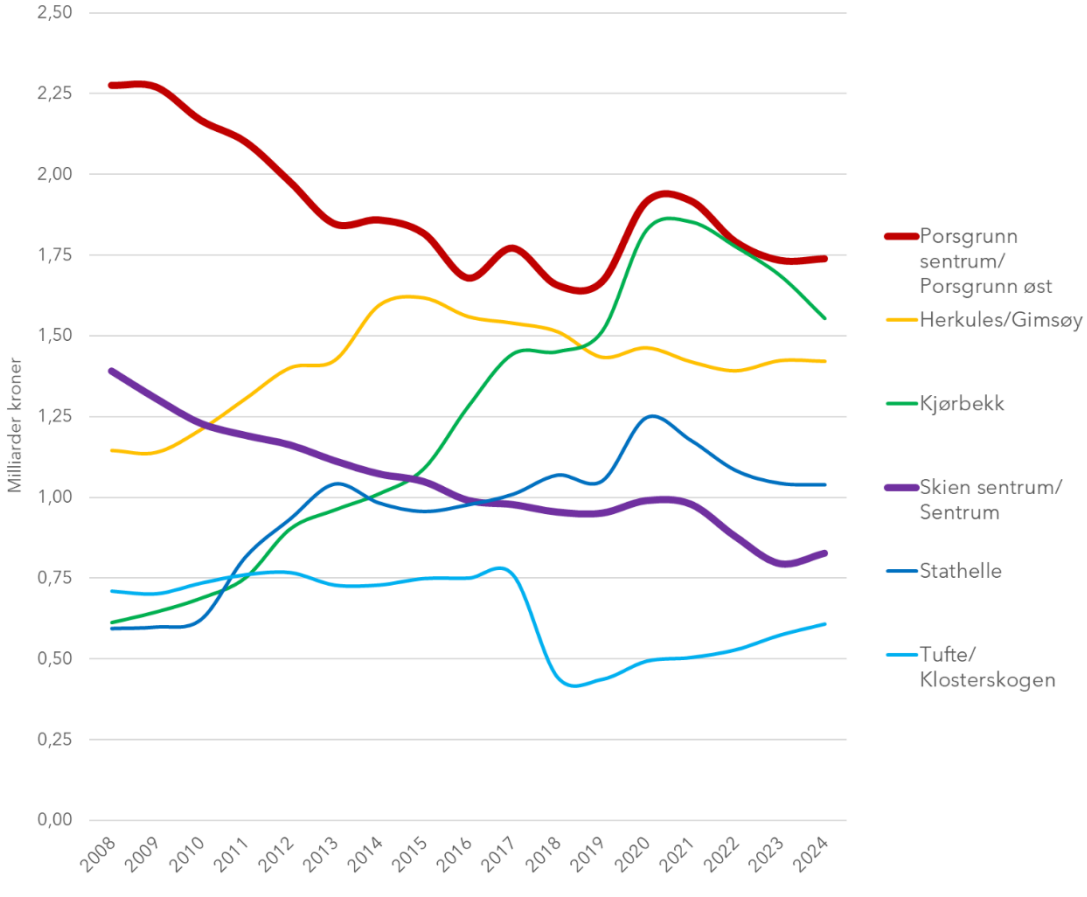
6.2. Detaljhandel på delområdenivå

Bysentrumene i Skien og Porsgrunn har hatt nedgang i omsetning fra 2008, mens handelsområder som Herkules og spesielt Kjørbekk har hatt en oppgang.

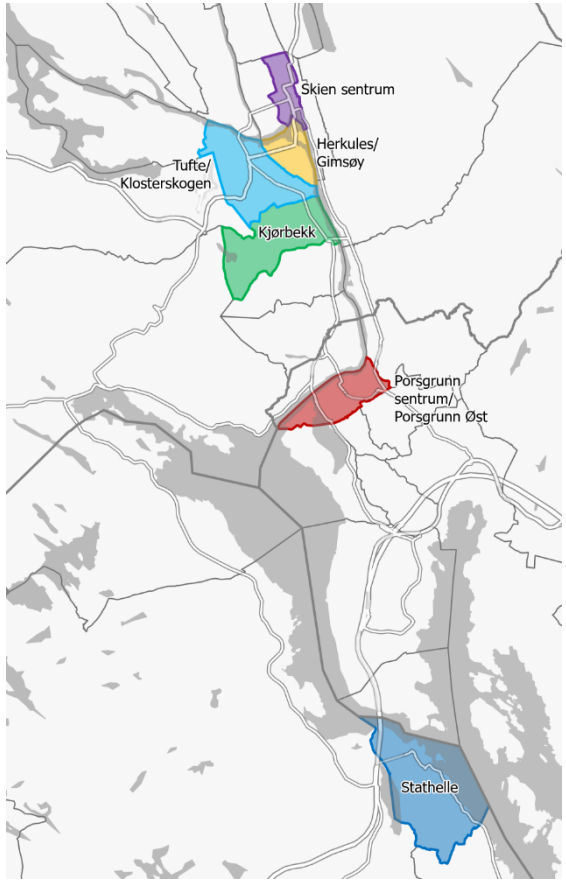
Kommunene er i datagrunnlaget fra SSB inndelt i mindre delområder. Dette gjør det mulig å se utviklingen i overordnet detaljhandel for ulike deler av kommunen. Vi har sett på utviklingen i de seks delområdene som har høyest omsetning. Figur 6-16 på neste side viser delområdene, og 6-15 viser omsetningen.

Fra 2008 og fram til 2024 har den totale omsetningen av detaljvarer (både dagligvarer og annen handel) sunket i både Porsgrunn og Skien sentrum. Samtidig har det vært en oppgang i omsetningen handelsområdene. Kjøpesenteret Down Town og områdene rundt, inngår her i Porsgrunn sentrum, men Herkules i Skien er et eget delområde. Herkules/Gimsøy hadde en stor vekst fra 2008-2015, og har deretter sunket noe. Et lignende mønster ser vi på Stathelle, som også har vekst tidlig i perioden, for deretter å stabilisere seg noe. Kjørbekk er området med desidert størst vekst i perioden, fra rundt

0,6 milliarder i 2008 til ca. 1,9 milliarder i toppåret 2020. Denne tendensen så vi også i oversikten over vekst i antall ansatte (kap. 4.3). For de fleste delområdene ser vi en tydelig oppgang i pandemiårene 2020 og 2021. De øvrige delområdene i analyseområdet har samlet omsetning enn Tufte/Klosterskogen. Datagrunnlaget omfatter også delområdet Vestre Bamble, hvor Langrønningen ligger. I dette delområdet var omsetningen på totalt 0,4 milliarder i 2024



Figur 6-15 ***Total omsetning i utvalgte delområder*** *2008-2024. Utrykt i milliarder 2024-kroner. Datakilde: SSB*



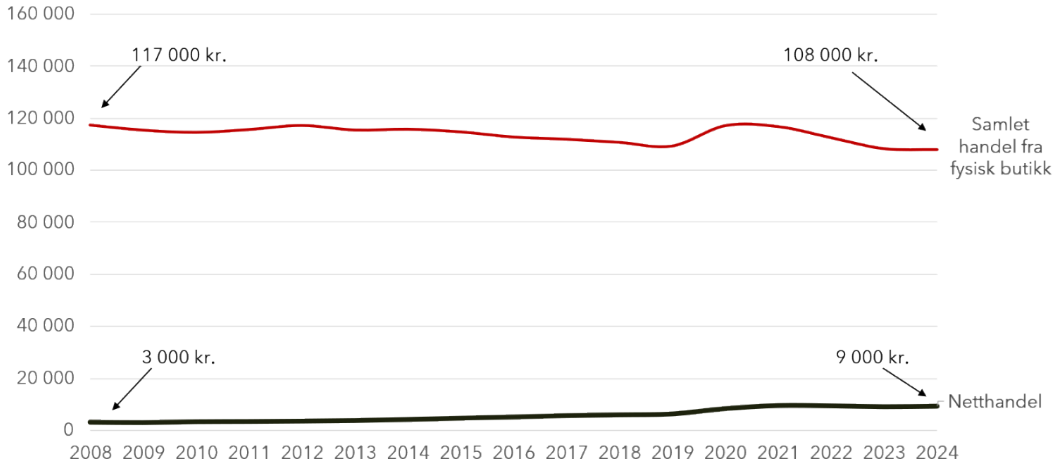
Figur 6-16 ***Utvalgte delområder****, slik de er avgrenset av SSB*

6.3. Netthandel

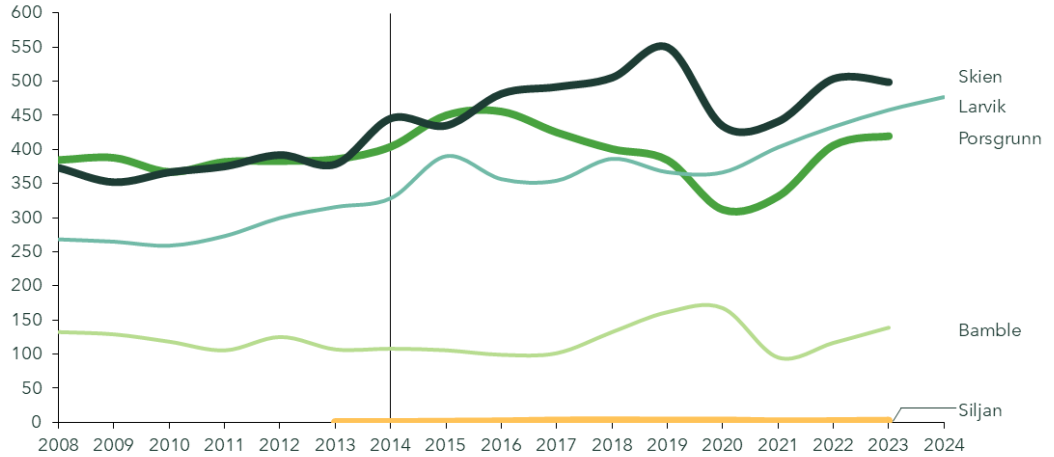
Omsetningsstatistikken fra SSB viser omsetning fra bedrifter lokalisert i et gitt område. For handelskategorien netthandel gir dette et skjevt bilde, ettersom netthandel kan gjøres av personer lokalisert langt unna, og sier lite om forbruket til de lokalt bosatte. Vi kan derimot se på nasjonale tall for omsetning pr. person innenfor fysisk handel og netthandel. Den fysiske delen av handelen har sunket med 9 000 pr. person, mens netthandelen i norske nettbutikker har økt med 6 000 kr. i samme periode Figur 6-17).

Vekst i innenlands netthandel forklarer altså en andel av nedgangen i handel fra fysiske butikker. En annen forklaringsfaktor er netthandel fra utlandet. Figur 6-18 viser den summen av nettbetalinger med norske betalingskort, fordelt på kjøp i Norge og utlandet. Oversikten tyder på at netthandelen fra utlandet er på nivå, men allikevel noe lavere enn netthandel til norske aktører. Denne oversikten skiller imidlertid ikke på detaljvarer og f. eks. tjenester, overnatting og lignende som er betalt over nettet.

Alt i alt tyder allikevel netthandelstallene på at det samlede forbruket pr. person har ligget stabilt, eventuelt økt svakt, men at den fysiske delen av handelen har gått svakt ned.



*Figur 6-172 Norge: **Innenlands netthandel og handel fra fysisk butikk** per person i kr, 2008-2024. Datakilde: SSB*



*Figur 6-18 **Verdi av betalinger over internett med norske betalingskort** i millioner kr. Datakilde: SSB*

6.4. Metode - omsetningsstatistikk

6.4.1. Grunnlagsdata

Omsetningsdata kjøpes fra SSB, og leveres på nasjonalt, fylkes-, kommune- og delområdenivå for ulike næringskoder (NACE).

Til dette prosjektet er det kjøpt inn omsetningsdata for perioden 2008-2024, for kommunene og delområdene i Grenland, samt for utvalgte nabokommuner. På kommunenivå er det mottatt næringskoder på to- og tresiffernivå[1] for handel, og på tosiffernivå for servering. På delområdenivå er det mottatt næringskoder på tosiffernivå. SSB leverer ikke omsetningsdata dersom det er tre eller færre aktører innenfor en inndeling (geografisk, aggregeringsnivå eller næringskode).

6.4.2. Databehandling

Etter mottak av omsetningsdata fra SSB er omsetningstallene prisjustert til 2024-kr. Det er også hentet inn befolkningstall for kommunene for hele perioden (2008-2024).

I dataleveransen er det angitt omsetning per termin, fordelt på seks terminer. For å se på omsetning for ulike typer handel gjennom året, brukes omsetning per termin. Resultatene for ulike kommuner og varegrupper er gjort sammenlignbare ved å se på avvik fra en standardtermin for hver kommune og varegruppe. Dette er gjort ved å hente ut omsetning fra siste tilgjengelige år (2024), finne gjennomsnittsomsetningen for en termin og beregne avvik fra dette gjennomsnittet. Gjennomsnittsomsetningen er beregnet for hver varegruppe for hver kommune.

[1] Siffernivået for næringskodene beskriver aggregeringsnivået av dataene. Størst detaljeringsgrad har femsiffernivået. For detaljhandel består tresiffernivået av ni underkategorier.


asplan viak