

Handelsanalyse for Vestfold fylkeskommune

Analyse i forbindelse med revidering av
RPBA - dokumentasjonsrapport



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Vestfold fylkeskommune
Tittel på rapport:	Handelsanalyse for Vestfold fylkeskommune
Oppdragsnavn:	Handelsanalyse og prosessstøtte til revidering av RPBA
Oppdragsnummer:	650860-01
Utarbeidet av:	Gunnar Berglund, Aurora Strætkvern
Oppdragsleder:	Gunnar Berglund
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Denne handelsanalysen oppsummerer viktige faktorer som påvirker planlegging for lokalisering av detaljhandel i Vestfold. Rapporten oppsummerer statlige og regionale føringer for lokalisering og dimensjonering av handel og gir en gjennomgang av utviklingen innenfor omsetning av ulike kategorier av detaljvarer fra 2008 - 2024. Den inneholder også ulike geografiske kartlegginger som gir kontekst til vurderinger av handelslokalisering og anbefalinger for utforming av regionale føringer for lokalisering av handel.

01	9. feb. 2026	Nytt dokument	GB, AS	KB
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Denne handelsanalysen er utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag fra Vestfold fylkeskommune høsten 2025. Arbeidet er gjennomført av Gunnar Berglund og Aurora Strætkvern, og er kvalitetssikret av Katja Buen. Kjersti Visnes Øksenholt og Thale Høiskar Heltberg har vært oppdragsgivers representanter i arbeidet.

Oslo, 08.02.2026

Gunnar Berglund

Oppdragsleder

Katja Buen

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn for oppdraget	5
1.1. Revidering av Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)	5
1.2. Føringer for handel i planer	5
2. Metode	9
2.1. Omsetningsanalyse	9
2.2. Lokaliseringsanalyser	10
3. Omsetningsanalyse	12
3.1. Detaljhandel fylkesnivå	12
3.2. Detaljhandel kommunenivå	17
3.3. Serveringsvirksomhet	25
4. Lokaliseringsanalyser	28
4.1. Lokalisering av handel og servering	28
5. Fremtidig behov for areal til handelsformål	38
6. Anbefalinger	39
6.1. Definer en tydelig senterstruktur	39
6.2. Avgrens områdene som tilhører senterstrukturen	39
6.3. Tillat etableringer innenfor senterstruktur	39
6.4. Etableringer utenfor senterstrukturen bør dekke et dokumentert lokalt kundegrunnlag	39
6.5. Still krav om enkle, transparente handelsanalyser	40
6.6. Oppdater kunnskapsgrunnlaget jevnlig	40
6.7. Om plasskrevende varer	40
Vedlegg 1 Omsetning i delområder	42

1. Bakgrunn for oppdraget

1.1. Revidering av Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

I forbindelse med revidering av Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) har Asplan Viak bistått Vestfold fylkeskommune med å oppdatere kunnskapsgrunnlaget knyttet til utvikling og status for handel. Arbeidet skal bidra til å svare ut hva som er status for handel i Vestfold fylkeskommune i 2024 og hvilke endringer som har skjedd siden 2008. Arbeidet er utført i to hovedfaser. Først har vi sett på dagens situasjon, og hvordan status har endret seg i perioden fra 2008 når det gjelder sentrale størrelser som påvirker handel og tjenestetilbudet. Deretter har vi sett denne utviklingen opp mot statlige og regionale føringer og på grunnlag av dette gitt anbefalinger om justeringer som bør vurderes i videre arbeid med revidering av RPBA.

1.2. Føringer for handel i planer

1.2.1. Statlige føringer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet¹ er delt inn i generelle retningslinjer, som gjelder hele landet, og retningslinjer som deler kommunene i Norge i to, etter størrelsen på byer og tettsteder.

De generelle retningslinjene slår fast at prinsippet om at samordnet areal- og transportplanlegging skal gjelde, og at hovedtyngden av handel og tjenester skal lokaliseres etter dette prinsippet. I byer og tettsteder skal handel lokaliseres slik at de skaper møteplasser og bygger opp om sentrumsfunksjonene og begrenser transportbehov. Handel og tjenester skal lokaliseres med god tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. Og ikke minst, de skal lokaliseres etter en regional helhetsvurdering, tilpasset senterstrukturen.

Tønsberg, Færder, Sandefjord og Larvik tilhører gruppen «Kommuner i regioner med større byer», mens Holmestrand og Horten tilhører gruppen «Kommuner i regioner med små og mellomstore byer, bygdebyer og småsentre»

¹ Kommunal- og distriktsdepartementet: Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, fastsatt ved kgl. res. 24.01.2025

Det er ikke spesifikk omtale av handel for regioner med større byer, men retningslinjene for regioner med mindre tettsteder og spredtbygde strøk sier at handelsvirksomheter her skal lokaliseres slik at de styrker sentrumsområdene og sikrer god tilgjengelighet til lokal handel.

Videre påpekes det at planleggingen skal bygge på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og at lokalisering av regional handel og tjenestetilbud bør avklares i regional eller interkommunal plan. Senterstrukturen bør altså avklares på et nivå over kommunen.

1.2.2. Regionale føringer

Gjeldende RPBA har to regionale planbestemmelser og to retningslinjer knyttet til handel.

Regional planbestemmelse 1: Lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer.

Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3 000 kvm eller utvidelse til over 3 000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jf. R6 og R7.

Regional planbestemmelse 2: Forbud mot handelsetableringer langs E 18.

Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på en km på hver side av E 18. Forbudet gjelder ikke områder som inngår i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jf. R6 og R7.

Retningslinje 6: Lokalisering og dimensjonering av handel

Etablering og utvidelse av handels- virksomhet skal skje i områder avsatt til sentrumsformål eller andre formål som hjemler handel i kommuneplanens arealdel. Generelt unntatt for kravet om slik overordnet planmessig avklaring er:

- Handelsetableringer og/eller utvidelser av handelsvirksomhet inntil 1 000 kvm samlet bruksareal.
- For etableringer og/eller utvidelser inntil 3 000 kvm samlet bruksareal kan kommunen etter en skjønnsmessig vurdering av virkningen på eksisterende by- og tettstedssentre, fravike kravet.

I mindre tettstedssentre tillates etablering av handelsvirksomhet med samlet bruksareal inntil 3 000 kvm. Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet utover 3 000 kvm bruks-

areal krever en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt i avsnittet om handelsanalyse.

Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3 000 kvm eller utvidelse til over 3 000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.

Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på en km på hver side av E 18. Forbudet gjelder ikke områder som inngår i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.

Retningslinje 7: Andre områder for handel

Andre områder for handel avsettes etter en overordnet planmessig avklaring med tilhørende handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt i avsnittet om handelsanalyse.

Områdene skal være knyttet til eksisterende byer og tettsteder, og dimensjoneres og tilpasses byen eller tettstedet de er knyttet til. Det skal fastsettes maks tillatt utbygget bruksareal for området samlet, innenfor en bestemt tidsperiode, slik at handelsetableringer ikke gir negative konsekvenser for eksisterende by- og tettstedssentre.

1.2.3. Arealformål

I hovedsak er det tre arealformål som åpner for etablering av detaljhandel: forretning, kjøpesenter og sentrumsformål. Kommuneplanen skal kun gi overordnet ramme for arealbruken. Kommuneplanens beskrivelse kan imidlertid angi retning for detaljering i en reguleringsplan og hensikten med utviklingen. I reguleringsplanen kan det angis mer detaljerte formål, nærmere bestemt dagligvare, plasskrevende varehandel eller annen detaljvarehandel². Formålene styres gjennom bestemmelser i reguleringsplanen.

² [Reguleringsplan - regjeringen.no](#), kap. 4.1.5

Varegruppe	Mat, drikke etc	Sko, klær, bøker, sportsutstyr, kioskvarer etc.	Møbler, hvitevarer	Planteskoler, trelast, landbruksmaskiner	Bensinstasjon-varer	Netthandel
Kategori omsetningstatistikk	Dagligvarer	Annen handel				Bensinstasjon
Reguleringsplan	Dagligvarer	Forretning	Plasskrevende varer?	Plasskrevende varer?	Næring	
Kommuneplan	Forretning, kjøpesenter eller sentrumsformål				Næring	
Regional plan	Senterstruktur Definisjon av plasskrevende varer					

Figur 1 Forhold mellom kategorier av detaljhandel i omsetningsstatistikken og ulike plannivå. Kategorisering av plasskrevende varer avhenger av definisjon fra overordnet plan.

1.2.3.1 Handel med plasskrevende varer

Mange regionale planer har unntak fra de generelle lokaliseringsbestemmelsene for aktører som forhandler plasskrevende varer. Dette har sitt utspring i Kjøpesenterstoppen fra 1999 som hadde unntak for plasskrevende varer, da definert som biler, landbruksmaskiner og trelast, samt hagesentre. Det var ikke handelskonseptet som skulle være plasskrevende, det var varen.

Senere ble kjøpesenterstoppen avløst av fylkesplaner, og det oppsto ulike definisjoner og avgrensninger av begrepet plasskrevende varer. Bransjegliding har bidratt til at etableringer av ordinær detaljhandel har funnet sted i områder som opprinnelig var tiltenkt plasskrevende varer. Det er begrensede muligheter til å håndheve bestemmelser om varegrupper etter en etablering i Plan og bygningsloven.

2. Metode

Handelsanalysen baserer seg på flere kilder sett i sammenheng. Viktigst blant disse kildene er omsetningsdata fra Statistisk sentralbyrå (SSB). Analyser fra denne datakilden ses i sammenheng med geografiske data og befolkningsframskrivninger. Sammen gir dette et bilde av utvikling over tid, geografiske mønster og fremtidig utvikling.

2.1. Omsetningsanalyse

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 Vestfold fylke, samt for utvalgte nabokommuner. På kommunenivå er det mottatt næringskoder på to- og tresifternivå³ for handel, og på tosifternivå for servering. På delområdenivå er det mottatt næringskoder på tosifternivå. SSB leverer ikke omsetningsdata dersom det er tre eller færre aktører innenfor en inndeling (geografisk, aggregeringsnivå eller næringskode).

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). SSBs delområder er også slått sammen til større storsoner i samarbeid med oppdragsgiver. Tabell 1 i Vedlegg 1 Omsetning i delområder angir delområder og storsoner per kommune.

Mulighetene for å dele opp omsetningen i ulike varetyper varierer med det geografiske nivået. Data på kommunenivå utleveres på et detaljert bransjenivå, men dersom det er tre eller færre virksomheter innenfor samme bransje, i samme kommune, blir ikke omsetningen oppgitt. Vi har derfor aggregert data til et nivå som hensyntar både

³ Sifternivået for næringskodene beskriver aggregeringsnivået av dataene. Størst detaljeringsgrad har femsifternivået. For detaljhandel består tresifternivået av ni underkategorier.

muligheter for å få sammenhengende tidslinjer, samtidig som oversikten blir så detaljert som mulig. På kommunenivå er omsetningsdataene aggregert til følgende kategorier:

- Dagligvare
- Annen handel (inkluderer klær, bøker, sportsutstyr osv.)
- Netthandel (netthandel fra aktører i den aktuelle kommunen, ikke netthandel utført av bosatte i kommunen)
- Bensinstasjon (detaljhandel med drivstoff til motorvogn)
- Uavklart (andelen av omsetning fra all detaljhandel som ikke tilskrives en av de øvrige kategoriene)

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 uavklart eller uplassert viser forskjellen på den samlede handelen i kommunen, og omsetningen som er oppgitt for ulike bransjer. Denne omsetningen stammer altså fra virksomheter hvor det er tre eller færre innenfor samme bransje, og hvor omsetningen derfor ikke er oppgitt med tilknytning til spesifikk bransje.

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 ta 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.

2.2. Lokaliseringsanalyser

Enhetsregisteret

Brønnøysundsregisterets Enhetsregister inneholder informasjon om blant annet bedrifters adresse, næringstype (NACE-kode), og antall ansatte.

Ved å kartfeste bedriftene basert på adressepunkter kan registerdataene brukes som grunnlag for å hente ut tetthet av ansatte, filtrert for ulike næringer, samt punktvis informasjon om hver bedrift. Enhetsregisterdataene i prosjektet er hentet i juli 2025.

SSBs befolkningsdata

SSB utgir årlig en summering av bosatte på ruter 250 m x 250 m. Grunnlaget for dataene er folkeregistrert befolkning knyttet mot adressepunkter i Matrikkelen. Til prosjektet er det benyttet befolkningsdata på rutenett for 2025.

Senterpunktet for hver rute i datasettet brukes som grunnlag for å beregne tetthet av bosatte.

Tilgjengelighetsanalyser

Befolkningsdata på rutenett kombinert med nettverksdatasett gjør det mulig å beregne hvor mange mennesker som kan nå fram til ethvert punkt fra sitt hjemsted innen en gitt tidsperiode, for ulike transportmidler.

For dette prosjektet er det gjort tilgjengelighetsanalyser for transportmidlene gange, sykkel og kollektivtransport.

Parkeringsregisteret

Statens vegvesen (SVV) krever at alle virksomheter som tilbyr vilkårparkering, må registrere seg med parkeringsområdene sine i parkeringsregisteret før de tilbyr parkering. I registeret skal det angis eksakt lokasjon ved å skrive inn adresse eller breddegrad og lengdegrad i søkefeltet for å plassere parkeringsområdet i kartet.

I registeret skal det registreres antall avgiftsfrie og avgiftsbelagte parkeringsplasser, samt det totale antallet plasser skal fremgå. I tillegg registreres antall plasser reservert for forflytningshemmede og antall ladeplasser. Det er kun vilkårparkeringsplasser som skal registreres. Parkeringsregisteret er dermed ikke en fullstendig oversikt over alle parkeringsplasser i et område, men er per nå den beste kilden for parkeringstilbudet for større områder, ettersom det er ivaretatt at registreringen er gjennomført med like forutsetninger.

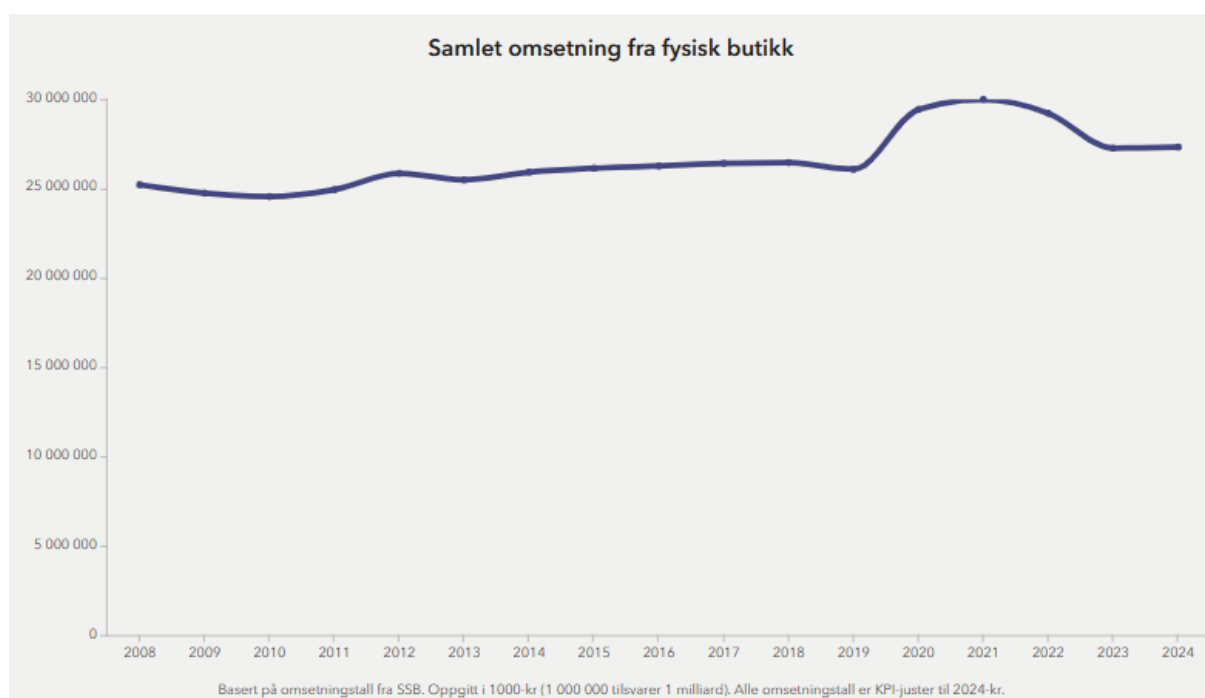
Stedfestingen sammen med antallet parkeringsplasser gjør det mulig å beregne tetthet av parkeringsplasser.

3. Omsetningsanalyse

3.1. Detaljhandel fylkesnivå

Omsetningsutviklingen innen detaljhandel fra fysiske butikker i Vestfold fylke fra 2008 til 2024 vises i Figur 2. Oversikten omfatter all detaljhandel med unntak for motorvogn.

Omsetningen i 2024 har økt med rundt 2 milliarder kroner fra 2008, målt i 2024-kroner. Det har vært en jevn svak vekst i mye av perioden, og en betydelig vekst fra pandemiåret 2020 fram til 2023. For 2024 ser omsetningen ut til å ha stabilisert seg mot nivået man så før pandemien.



Figur 2 Samlet omsetning fra detaljhandel i fysiske butikker, i 1000-kr. Konsumprisjustert til 2024-kr..

3.1.1. Kategorier av detaljhandel

Detaljhandel kan brytes ned på flere underkategorier, som har ulike utviklingsmønstre. I Figur 3 er omsetningen innenfor detaljhandelen delt i fem kategorier:

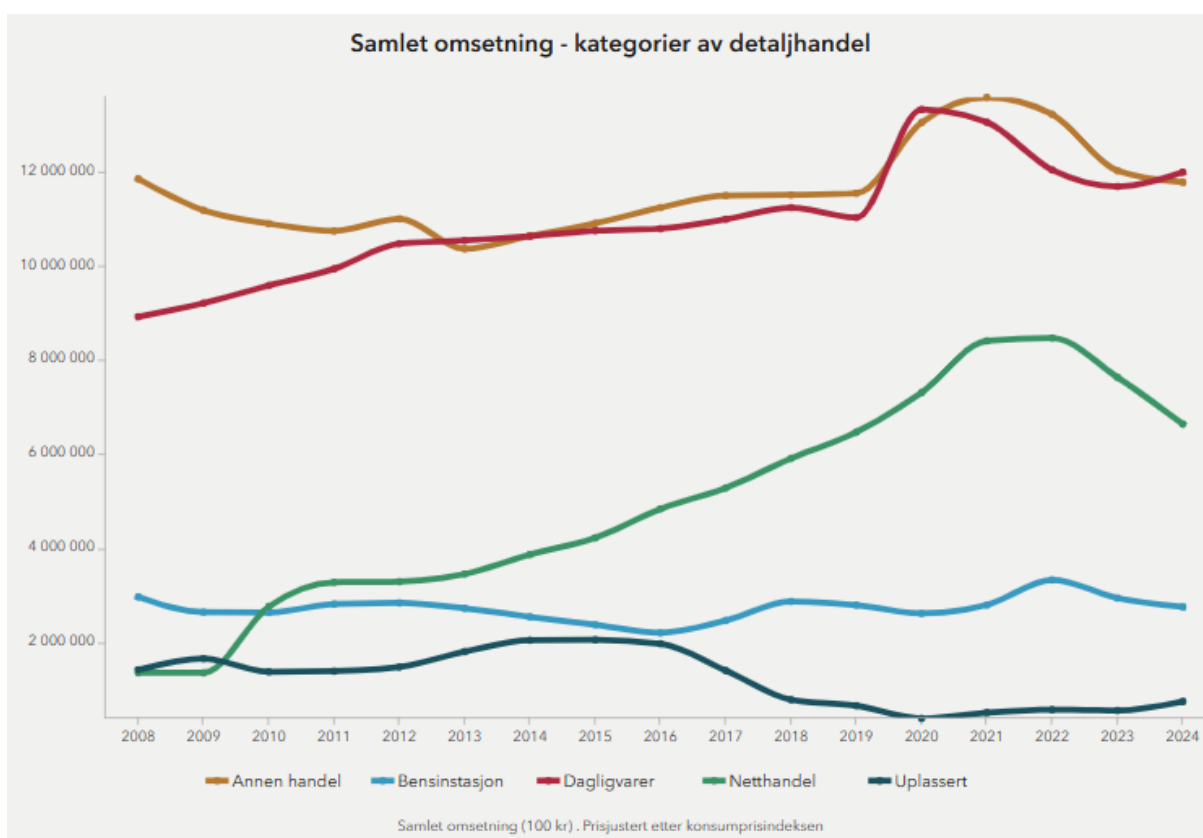
- Dagligvare
- Annen handel (inkluderer klær, bøker, sportsutstyr osv.)

- Netthandel
- Bensinstasjon (detaljhandel med drivstoff til motorvogn)
- Uavklart (andelen av omsetning fra all detaljhandel som ikke tilskrives en av de øvrige kategoriene)

Omsetning fra netthandel har hatt den kraftigste økningen gjennom perioden. I 2008 var omsetningen på snaut 1,4 milliarder, mens i 2024 er omsetningen om lag 6,7 milliarder. På topp i pandemiperioden var omsetningen snaut 8,5 milliarder kroner (2022).

I 2024 var omsetningen innenfor dagligvarer og annen handel omtrent like stor. Gjennom perioden har omsetningen fra dagligvarehandel økt svakt, mens omsetningen fra annen handel har holdt seg relativt stabil. Under pandemien styrket begge kategorier seg, med en særlig stor vekst innenfor dagligvarehandelen i begynnelsen av pandemiperioden.

Handelen ved bensinstasjoner har ligget stabilt gjennom perioden.



Figur 3 Samlet omsetning fra ulike kategorier av detaljhandel.

3.1.2. Omsetning per person/bosatt

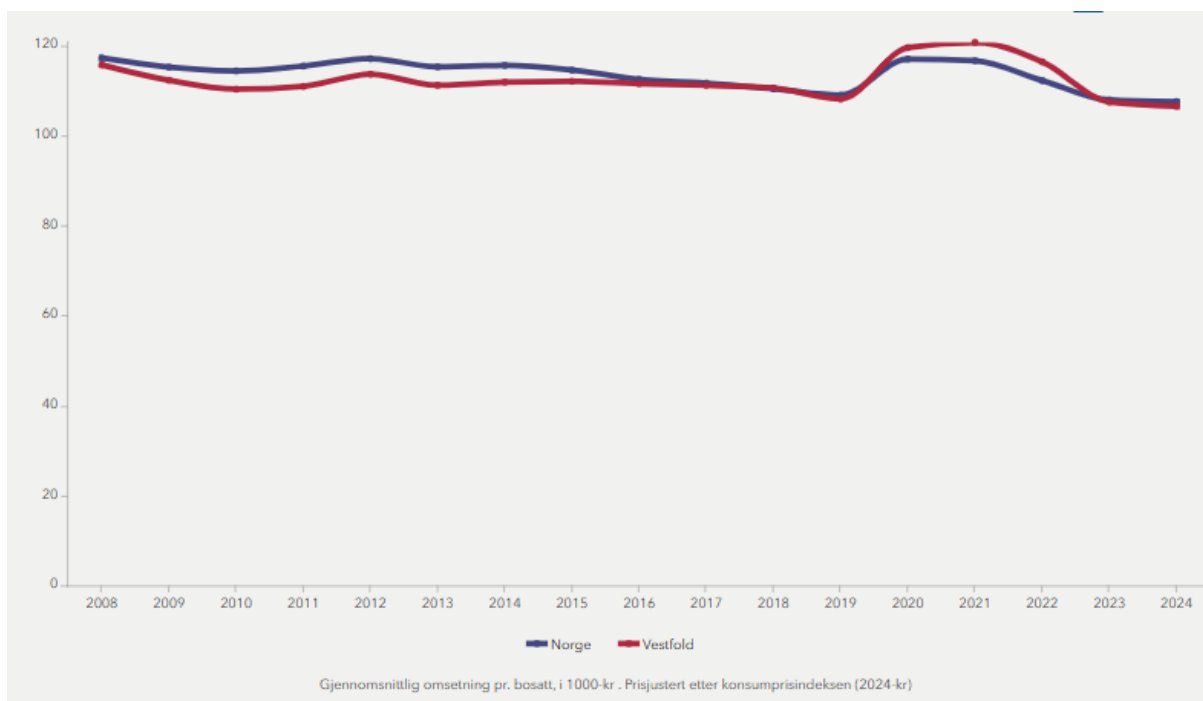
Omsetning per bosatt kan ses i Figur 4. Både i Vestfold og i Norge totalt har omsetningen pr. person til fysisk handel vært svakt nedadgående gjennom perioden fra 2008 til 2024. Fysisk handel defineres her som omsetning fra butikker der kunden møter opp fysisk for å kjøpe eller hente varen.

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 deler av fylket.

Det vi her kaller fysisk handel består av kategoriene dagligvarer, bensinstasjon, annen handel og uplassert handel. Bruk filteret i grafen til høyre til å se nærmere på disse underkategoriene. I tillegg er det mulig å se resultater for serveringsvirksomhet og netthandel.

Kategorien netthandel viser for Vestfold til omsetning fra netthandelsaktører lokalisert i Vestfold, ikke netthandel gjennomført av bosatte i Vestfold. Dette gjør at denne tidsserien har begrenset relevans. Netthandel for Norge viser omsetning fra netthandelsaktører i Norge, fordelt på antall bosatte i Norge. Dette gir en relevant oversikt over utviklingen i innenlands netthandel, som har økt fra 3000 pr. person årlig i 2008 til 9000 per. person i 2024.



Figur 4 Gjennomsnittlig omsetning per bosatt i 1000-kr. Prisjustert etter konsumprisindeksen (2024-kr).

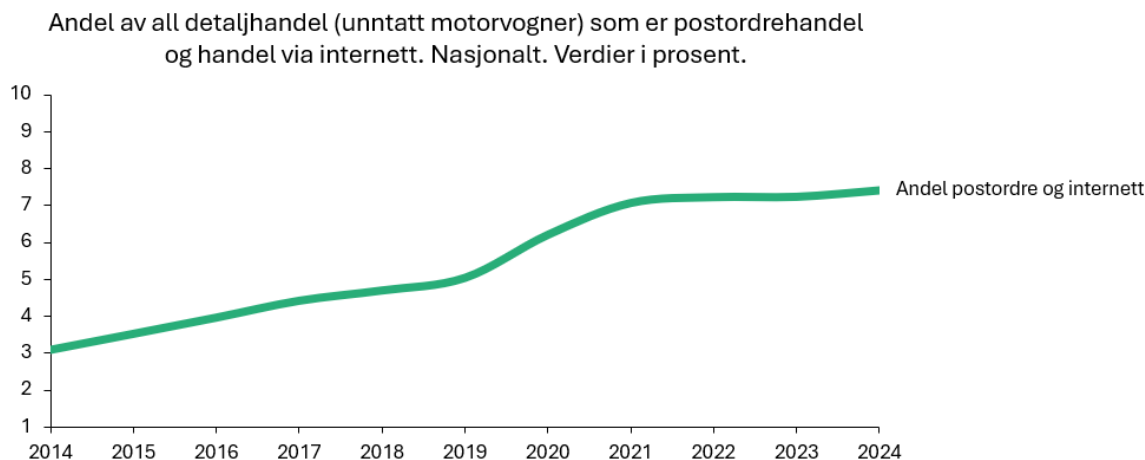
3.1.3. Netthandel nasjonalt

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.

Derfor ser vi til Norges Banks årlige rapport om Kunderetta betalingsformidling⁴, som blant annet beskriver utvikling i omfang av netthandel.

Av detaljhandel i Norge, har omsetningsandelen som kommer fra postordre- og internetthandel økt i løpet av de siste 10 årene, fra 3 til 7 %. Denne statistikken viser kun omsetning innen postordre- og internetthandel fra butikker registrert i Norge.

⁴ [Nettrapport Kunderetta betalingsformidling 2024](#)

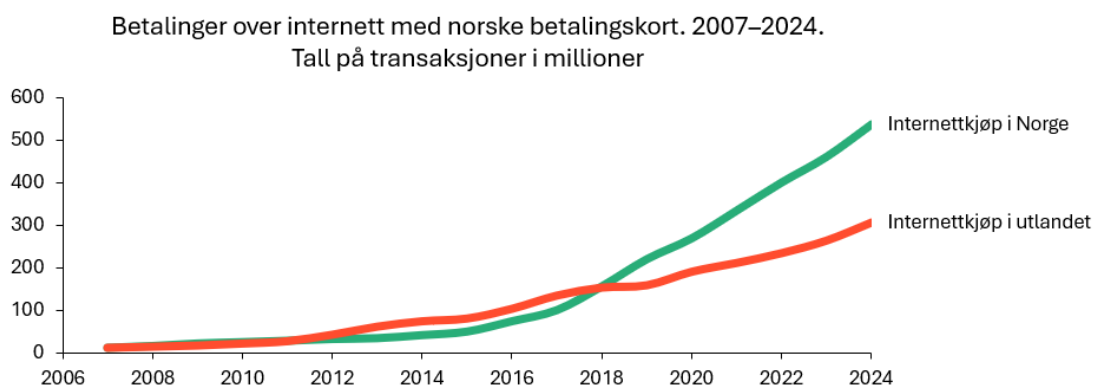


Figur 5 Andel av all detaljhandel nasjonalt som er internett- og postordrehandel.

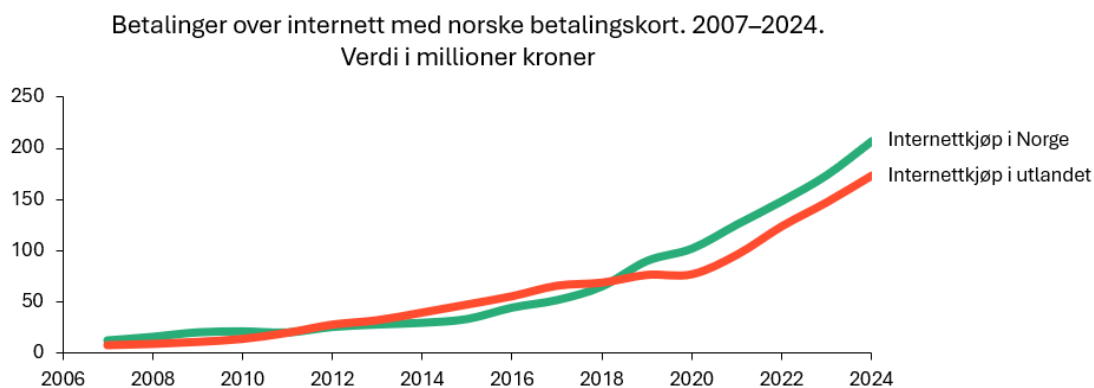
I 2024 ble det gjort til sammen 843 millioner internettbetalinger med norske kort. Tallet gjelder både betalinger knyttet til tradisjonell netthandel og betalinger med ulike nettbaserte mobilapper på fysiske utsalgssteder.

Betalinger til norske nettsteder utgjorde 64 % av de samlede kortbetalingene ved netthandel. Målt i verdi utgjorde internettbetalingene 31 % av alle kortbetalingene i 2024.

Antall transaksjoner for internettkjøp i Norge har økt mer enn antallet internettkjøp i utlandet. Gjennomsnittsverdien av hver transaksjon er høyere ved internettkjøp i utlandet enn i Norge.



Figur 6 Antall transaksjoner med norske betalingskort for betalinger over internett.



Figur 7 Verdi av transaksjoner med norske betalingskort for betalinger over internett.

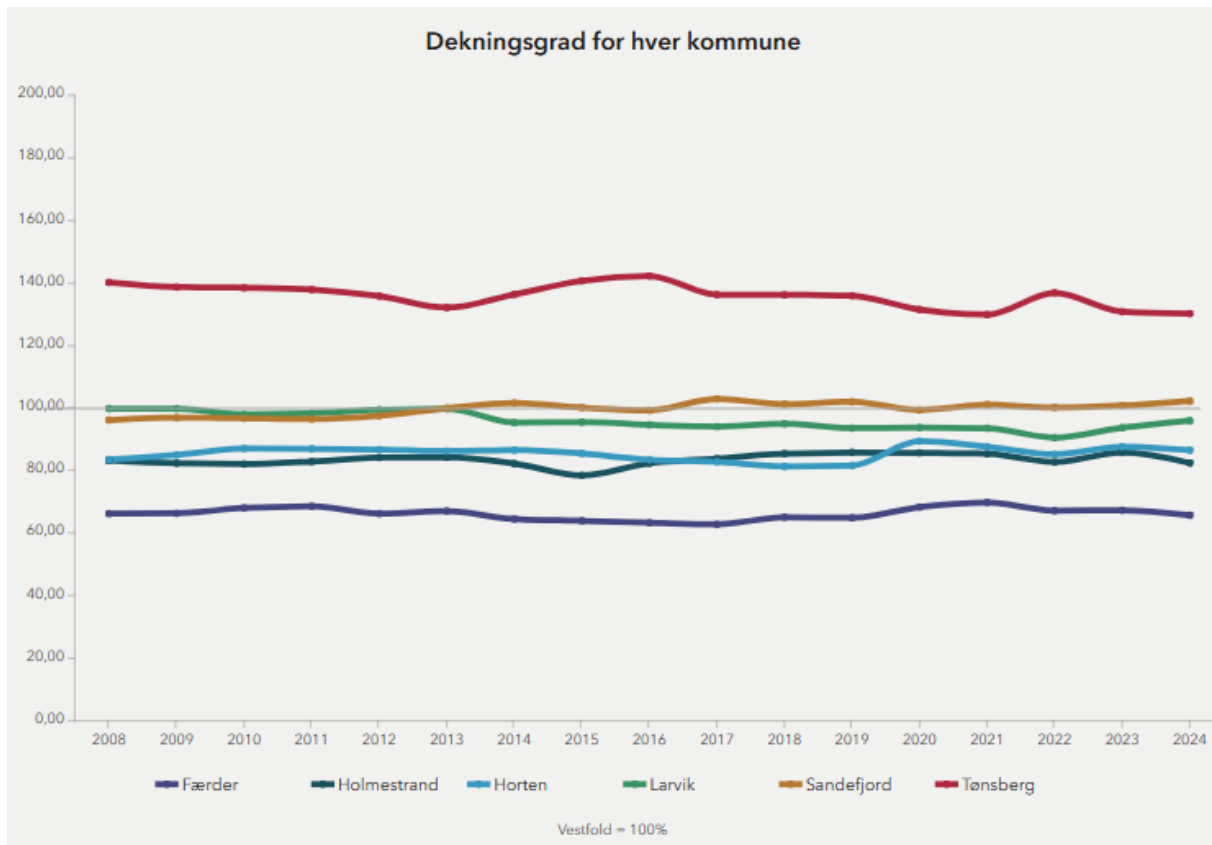
3.2. Detaljhandel kommunenivå

3.2.1. Dekningsgrad

Dekningsgrad er definert som forholdet mellom omsetning i et område og samlet forbruk for bosatte i samme område, uttrykt i prosent. Forbruk pr. person beregnes med utgangspunkt i totalomsetningen og totalbefolkning i en større region. I denne analysen er det kommunene innad i fylkeskommunen som utgjør regionen.

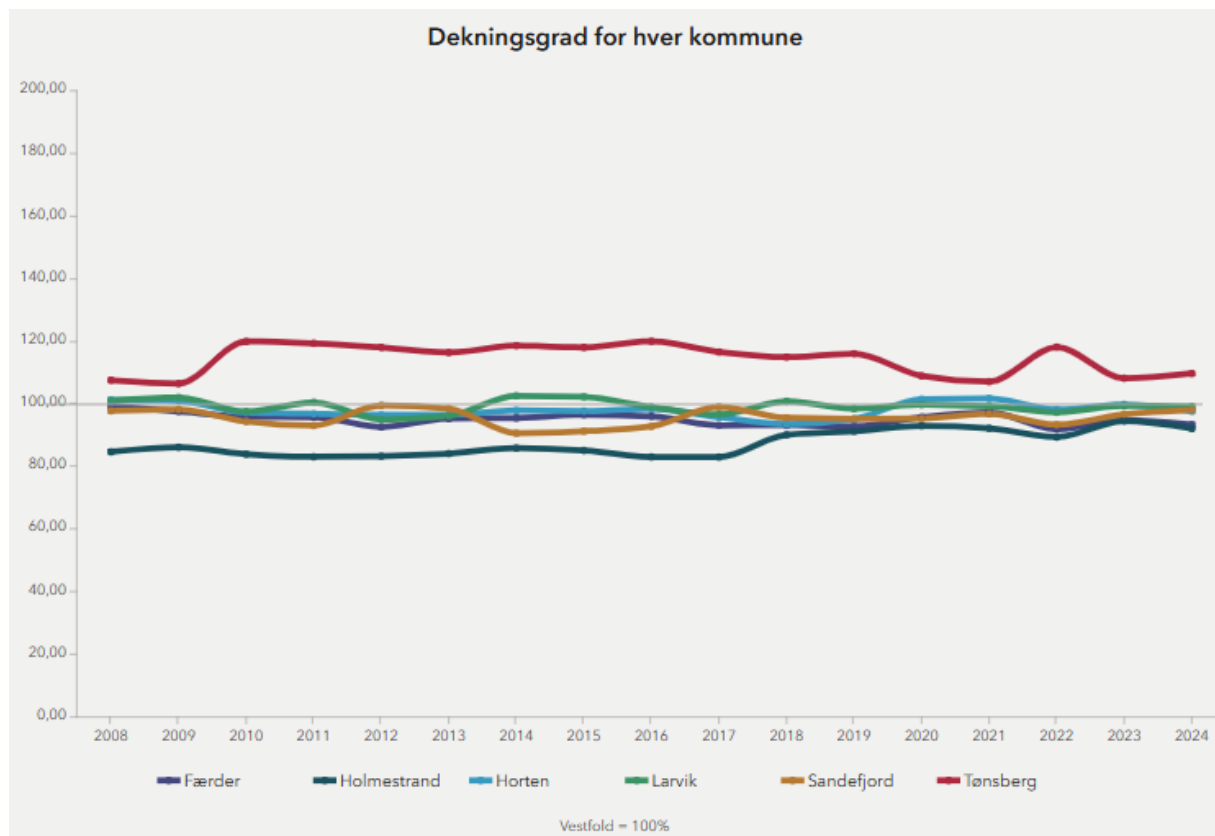
Forholdet mellom omsetning og forbruk i hver enkelt sone kan si noe om eventuelle handelslekkasjer mellom kommunene, eller om kommunenes ulike rolle i regionen. Dersom dekningsgraden ligger på 100 % betyr dette at det er samsvar mellom bosattes forbruk og omsetningen i kommunen.

Figur 8 viser dekningsgraden for all detaljhandel, ekskludert netthandel. Sandefjord og Larvik ligger tett på 100 %. Samtidig har dekningsgraden for Larvik sunket noe i perioden. Tønsberg ligger betydelig over 100 %, på 140 % i 2008, og 130 % i 2024. Til tross for at dekningsgraden har sunket noe gjennom perioden, peker kommunen seg ut som et tydelig handelssenter i regionen. Horten, Holmestrand og Færder har dekningsgrader betydelig under 100 %.



Figur 8 Dekningsgrad for handel ekskludert netthandel.

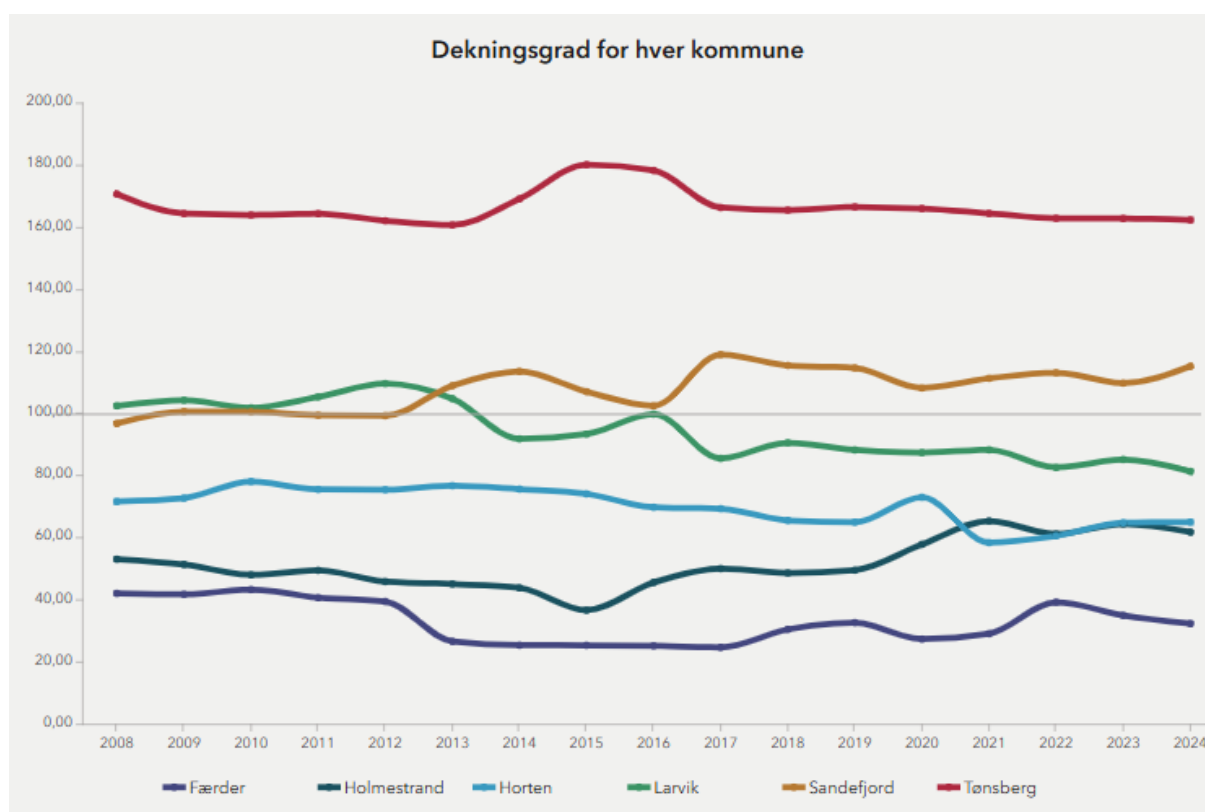
Figur 9 viser dekningsgrad for dagligvarer. Dagligvarer er en varegruppe som ofte handles inn tett på bosted, noe vi også ser på dekningsgraden for de ulike kommunene. For alle kommuner ligger dekningsgraden for dagligvarer tett på 100 %. Også her har Tønsberg den høyeste dekningsgraden blant kommunene. Holmestrand har lavest dekningsgrad, men den er stigende gjennom perioden.



Figur 9 Dekningsgrad for dagligvarehandel.

For varegruppen annen handel, viser Figur 10 at det er vesentlig større spredning i dekningsgrad. Igjen er Tønsberg kommunen med høyest dekningsgrad; her 160 % i 2024. Dekningsgraden for Holmestrand har økt gjennom perioden, fra 53 % til 62 %, og er i 2024 på nivå med Horten.

Utviklingen for Sandefjord og Larvik har lignende, men motsatt utvikling. For Sandefjord har dekningsgraden steget fra 97 til 115 % i perioden, mens Larvik har sunket fra 103 til 82 %.



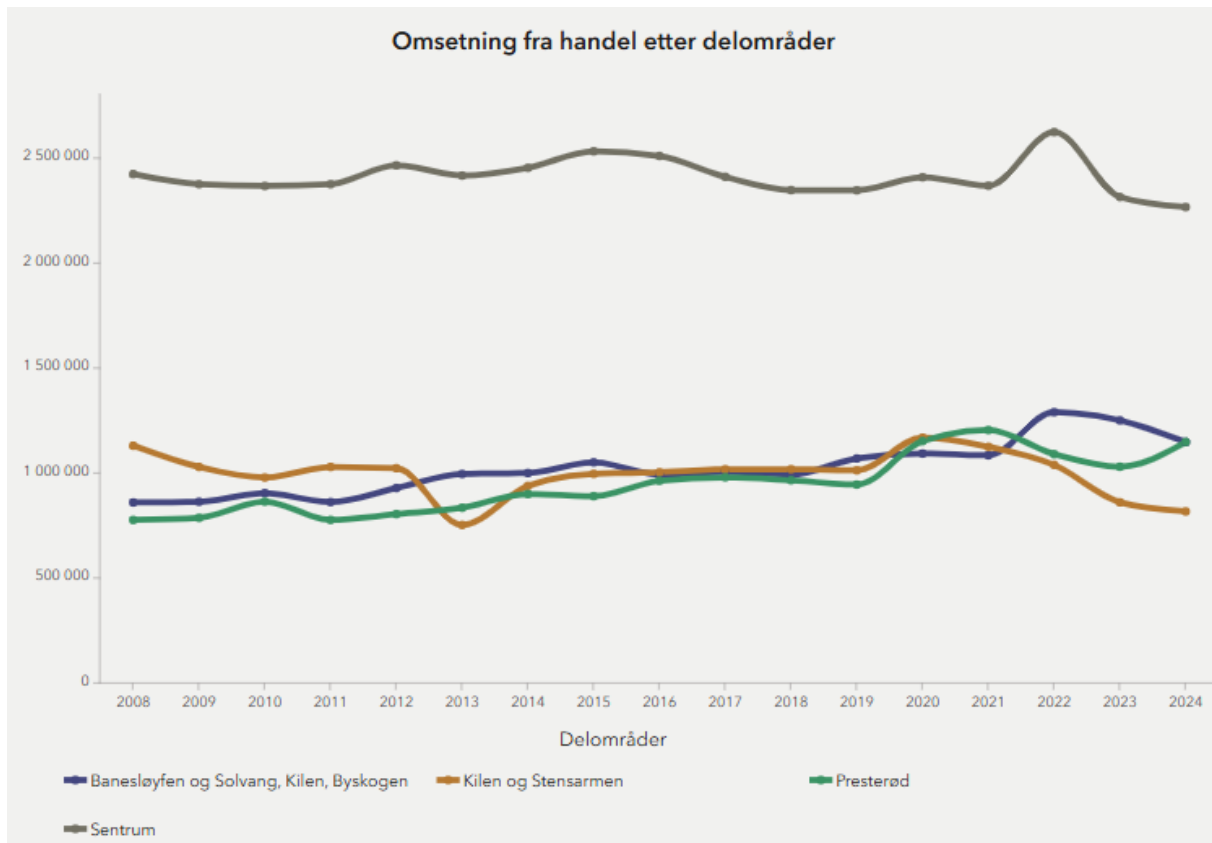
Figur 10 Dekningsgrad for annen handel.

3.2.2. Delområder

Kommunene i fylket er inndelt i mindre delområder. Dette gjør det mulig å se utviklingen i overordnet detaljhandel for ulike deler av kommunen. Under er det vist eksempler på utviklingen i detaljhandel for utvalgte delområder i utvalgte kommuner. Vedlegg 1 Omsetning i delområder viser grafer for alle delområder i alle kommuner i fylket.

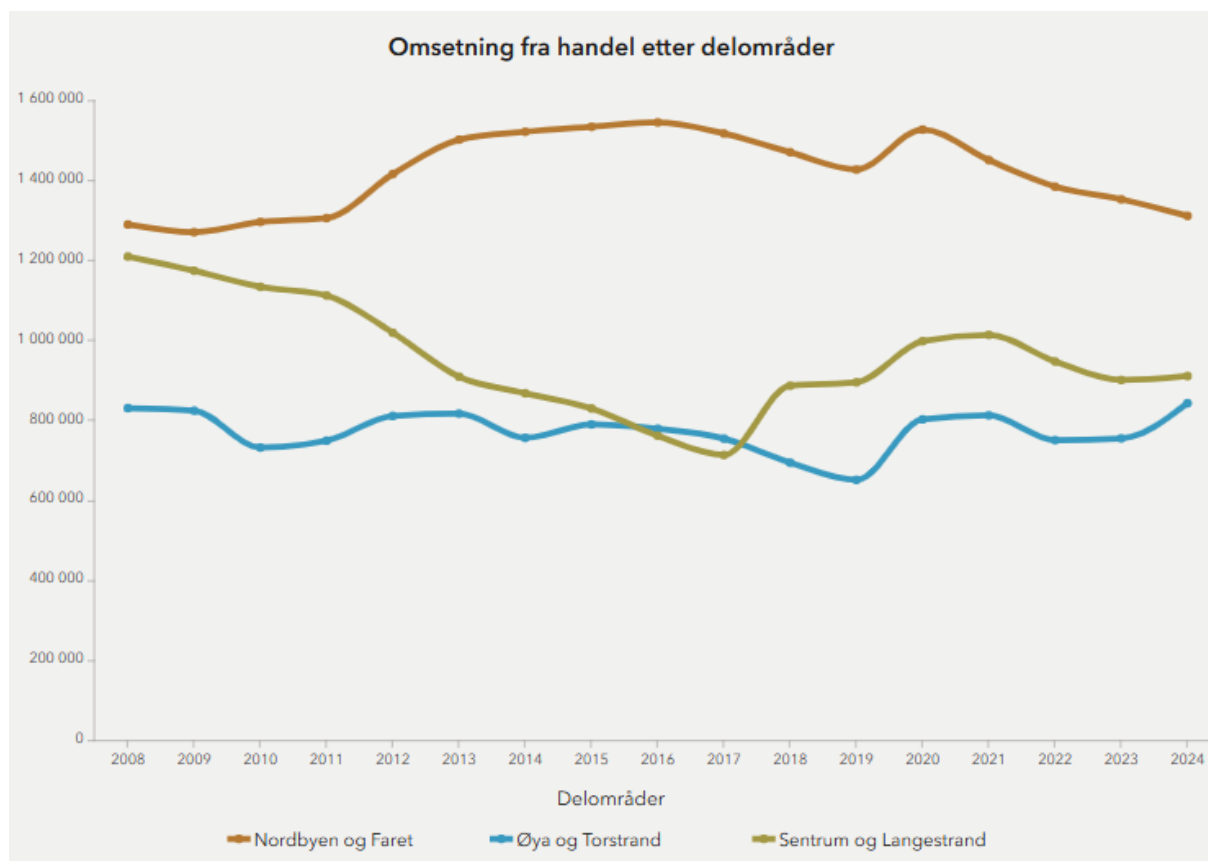
I Figur 11 vises utvikling i omsetning fra handel i delområdene ved og rundt Tønsberg sentrum. Tønsberg sentrum har den klart høyeste omsetningen gjennom hele perioden,

men den er også svakt synkende, særlig fra 2016 til 2024. Samtidig ser vi at området rundt Sykehuset i Vestfold (Delområdet Banesløyfen og Solvang, Kilen, Byskogen) og området Presterød videre langs Valløveien øker gjennom perioden.



Figur 11 Omsetning fra handel i utvalgte delområder i Tønsberg kommune.

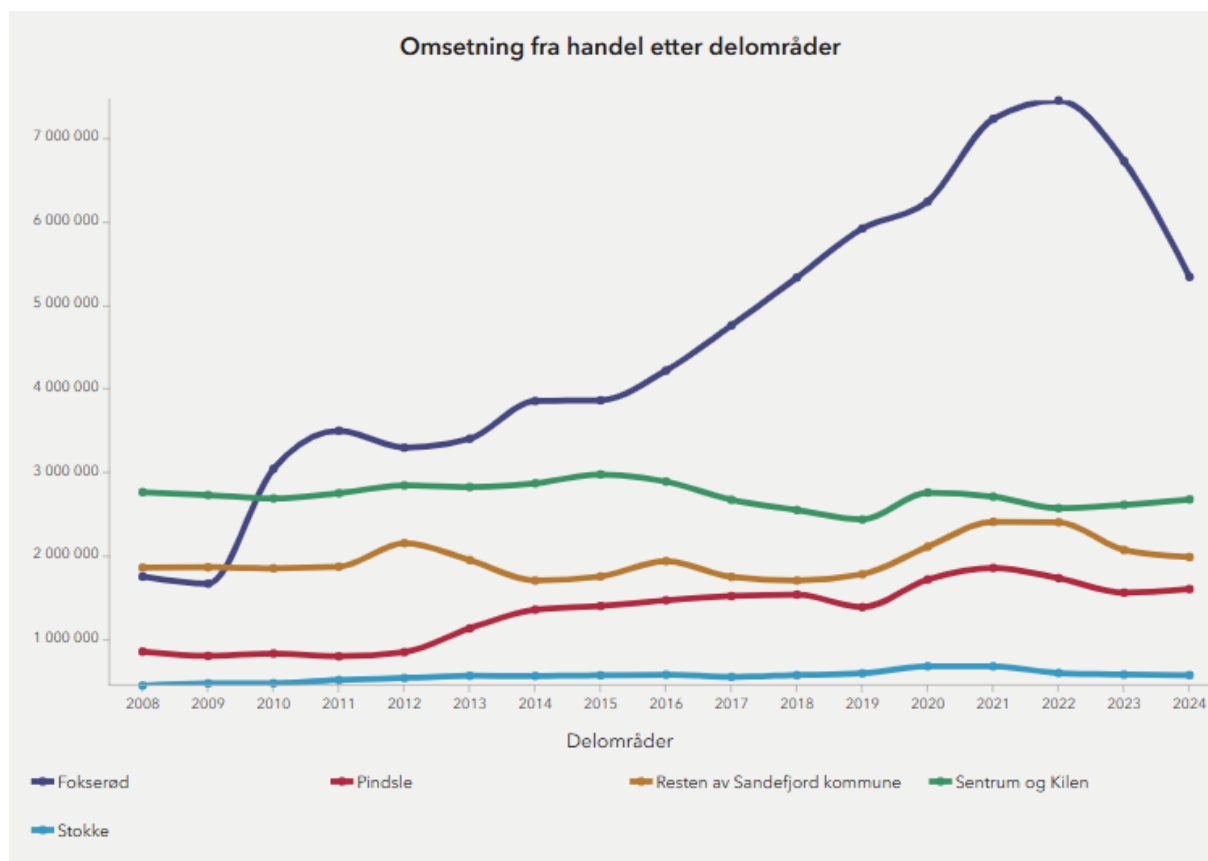
I Figur 12 vises omsetning fra sentrumsområdene i Larvik kommune. Området Hovedbyen og Langestrand, som huser det historiske Larvik sentrum, faller kraftig gjennom perioden, særlig fra 2008 til 2017. I samme periode øker omsetningen området Nanset Øst og Vest, som huser kjøpesenteret Nordbyen. Også handelsområdet langs Numedalslågen, i området Øya og Torstrand, ser noe økning i løpet av perioden.



Figur 12 Omsetning fra handel i utvalgte delområder i Larvik kommune.

Figur 13 viser omsetningen i delområdene i Sandefjord kommune. Her ser vi en kraftig økning i delområdet Fokserød, som har en høy tetthet av store netthandelsaktører. Omsetningen fra dette delområdet er den viktigste driveren for økningen i omsetning fra all handel, både for Sandefjord kommune og for fylket som helhet. Som beskrevet i delkapittel 3.1, er omsetning fra netthandel i stor grad ikke lokalt forbruk.

Blant de øvrige delområdene ser vi at Pindsle har en økende omsetning, mens Sentrum og Kilen taper seg noe. Delområdet Pindsle ligger i nærheten av E18 og har flere handelsaktører som faller innenfor Big box-typologien.

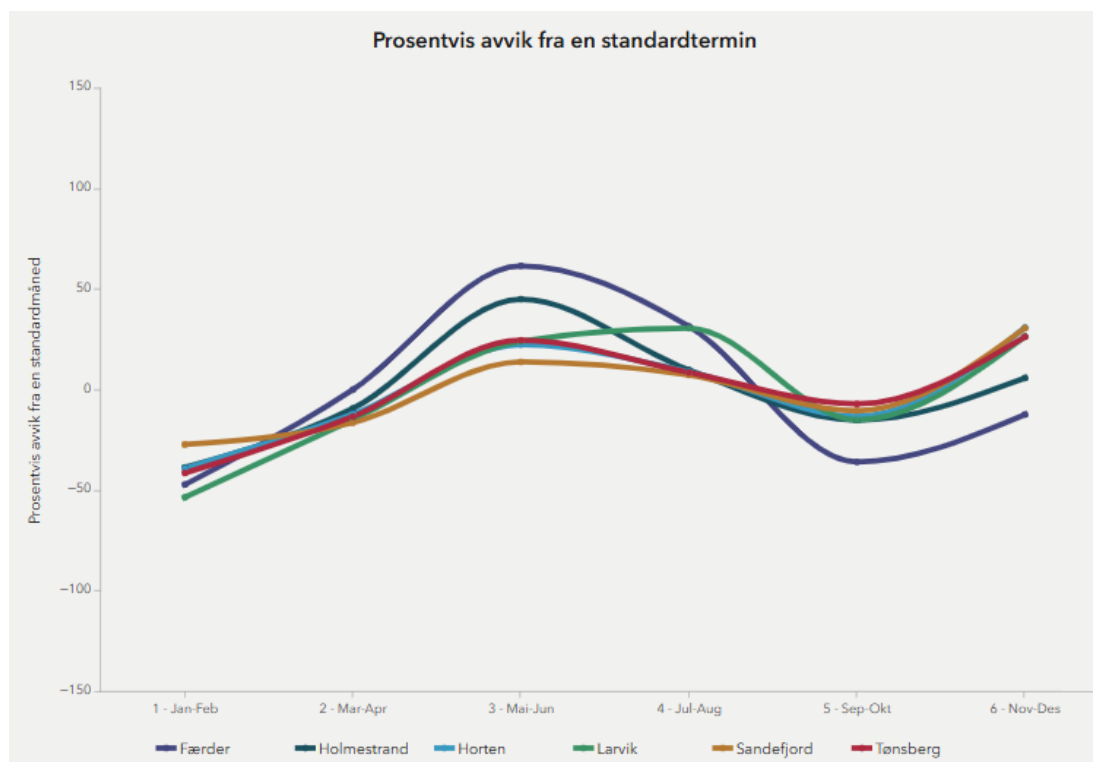


Figur 13 Omsetning fra handel i ulike delområder i Sandefjord kommune.

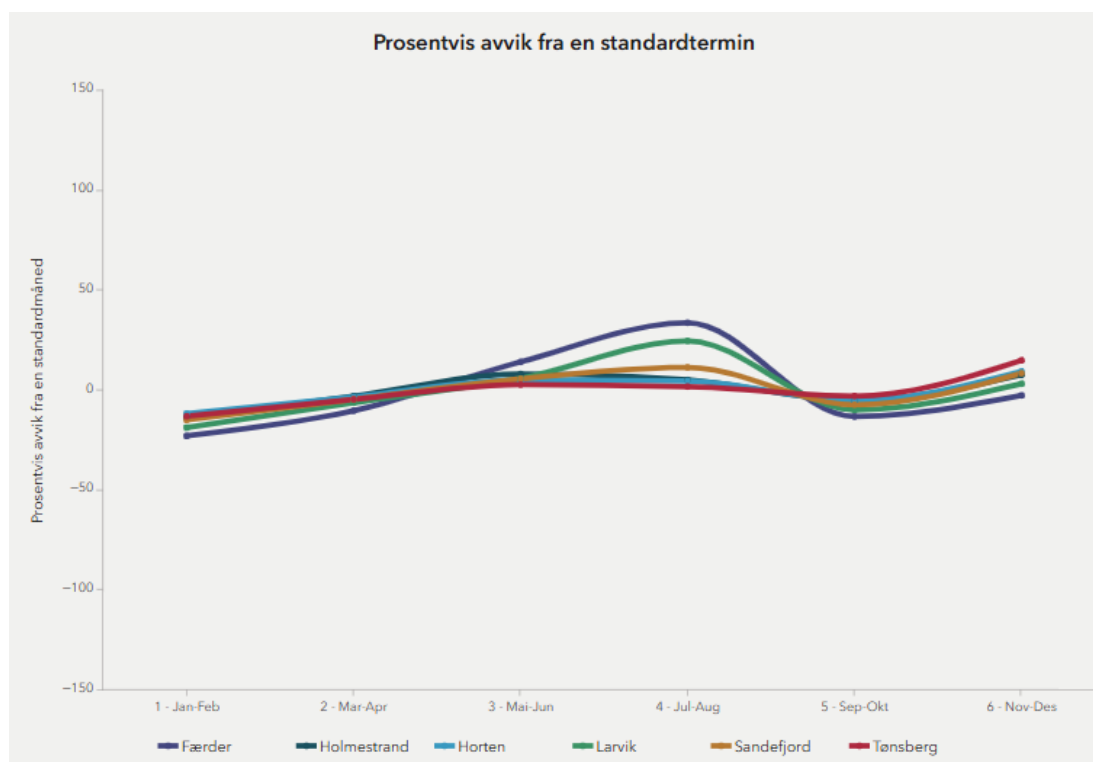
3.2.3. Utvikling gjennom året

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 type handel.

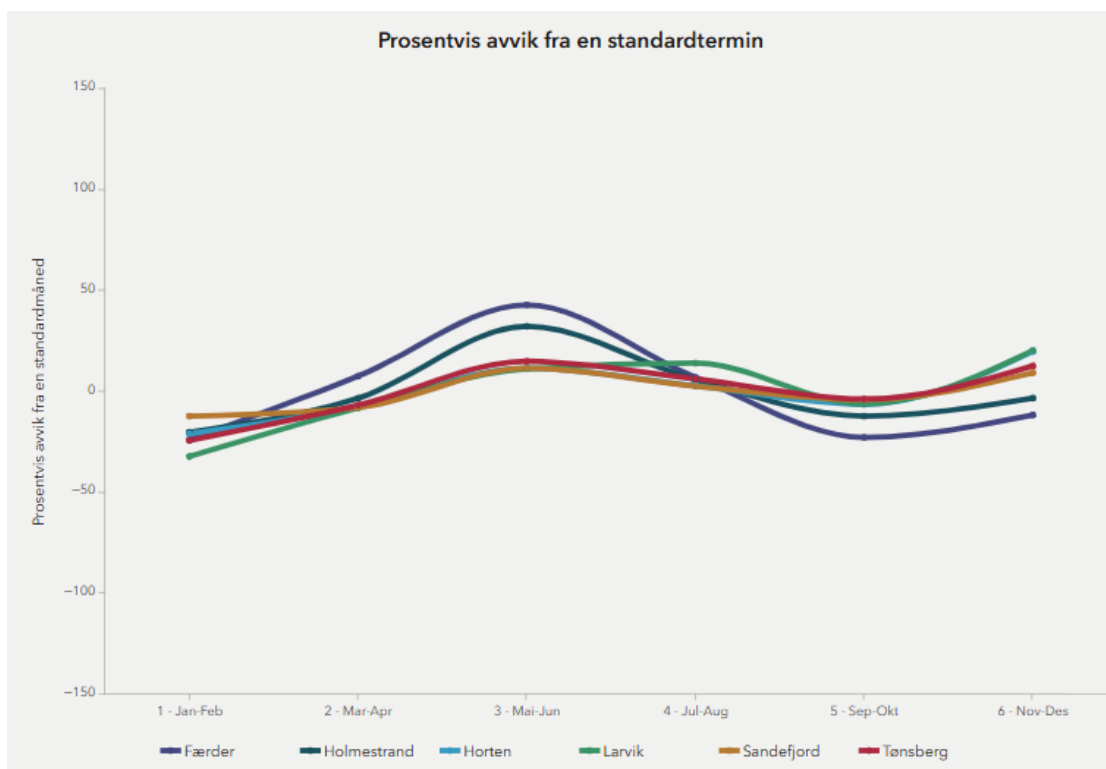
Figur 14 viser at Færder kommune er den kommunen i Vestfold som har størst svingninger gjennom året. Omsetningen fra handel er høyere enn en gjennomsnittstermin i tredje og fjerde termin, og lavere enn en gjennomsnittstermin vinterstid. Også når vi ser på omsetning fra dagligvarer (Figur 15), og omsetning fra annen handel (Figur 16) ser vi dette mønsteret for Færder kommune.



Figur 14 Utvikling i omsetning for handel vist som prosentvist avvik fra en standardtermin.



Figur 15 Utvikling i omsetning for dagligvarehandel vist som prosentvist avvik fra en standardtermin.

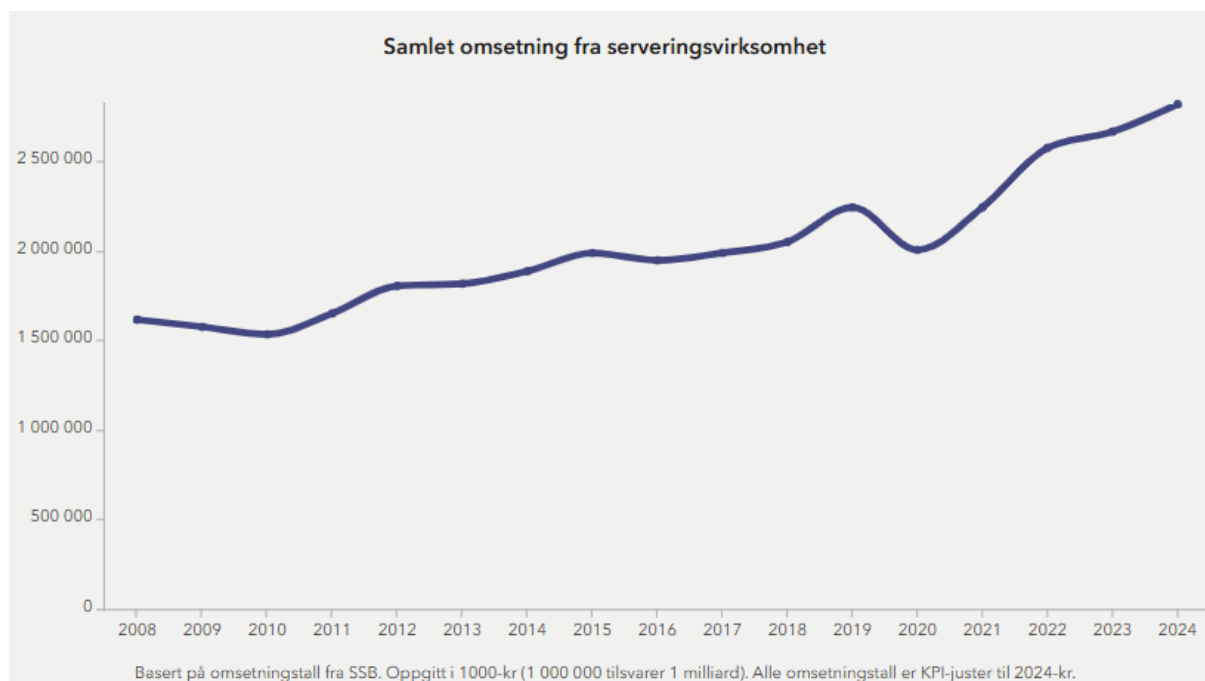


Figur 16 Utvikling i omsetning for annen handel vist som prosentvist avvik fra en standardtermin.

3.3. Serveringsvirksomhet

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

I Figur 17 vises samlet omsetning fra serveringsvirksomheter i Vestfold fylke. Gjennom hele perioden stiger omsetningen fra servering, med unntak av en nedgang i pandemiperioden.



Figur 17 Samlet omsetning fra serveringsvirksomhet.

3.3.1. Omsetning pr. person

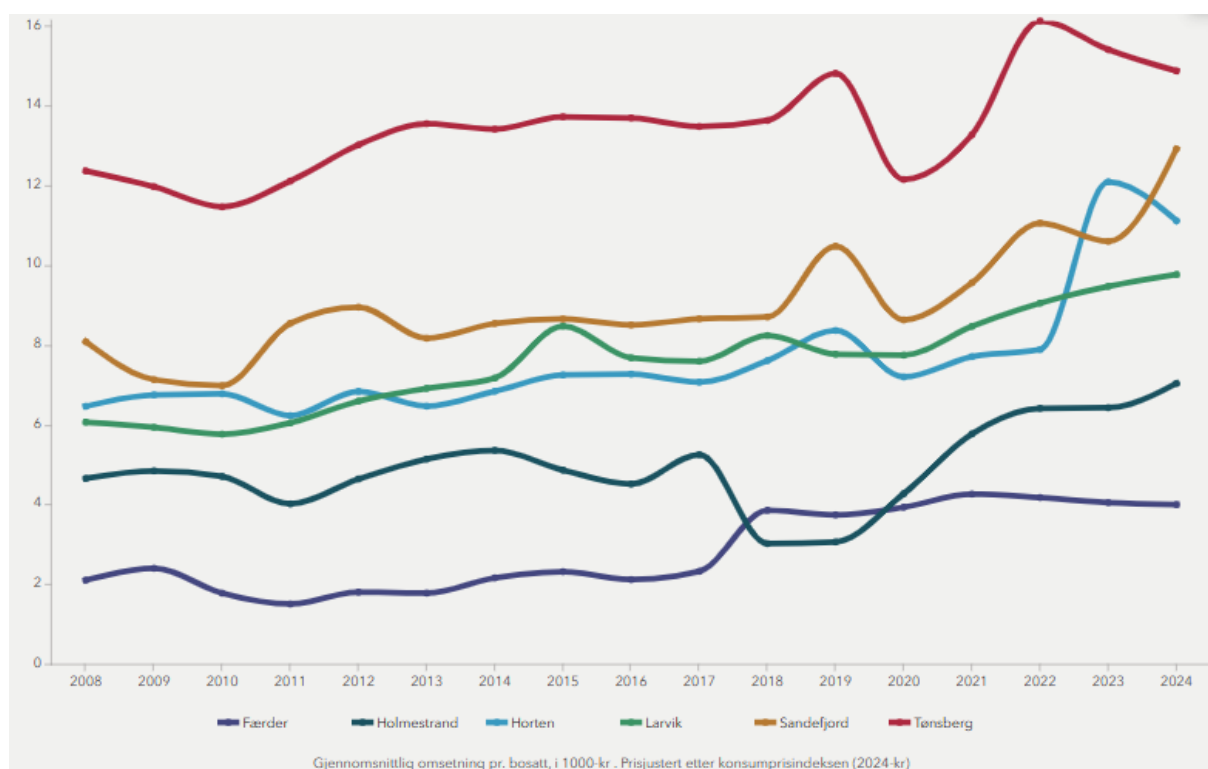
Figur 18 viser at omsetningen fra serveringsvirksomheter har økt gjennom perioden fra 2008 til 2023. Dette ser vi både på nasjonalt nivå, som har økt fra 11 000 pr. person i 2008 til 15 000 pr. person i 2023, og i Vestfold (fra 8 000 pr. person til 11 000 pr. person. Vestfold følger samme utvikling som landet totalt, men ligger jevnt lavere.

Årene 2020 og 2021 var preget av pandemi, noe som gjenspeiles i omsetningen fra serveringsvirksomheter.

Ser vi på utviklingen i omsetning per bosatt per kommune (Figur 19), ser vi en økning i alle kommunene fra starten av perioden. Nedgangen i omsetning fra servering i pandemiperioden 2020-2022 er tydeligst i Tønsberg og Sandefjord, som også er de kommunene med høyest omsetning per bosatt.



Figur 18 Omsetning per person fra serveringsvirksomhet, i 1000-kr.



Figur 19 Omsetning per person fra serveringsvirksomhet, per kommune. I 1000-kr.

4. Lokaliseringsanalyser

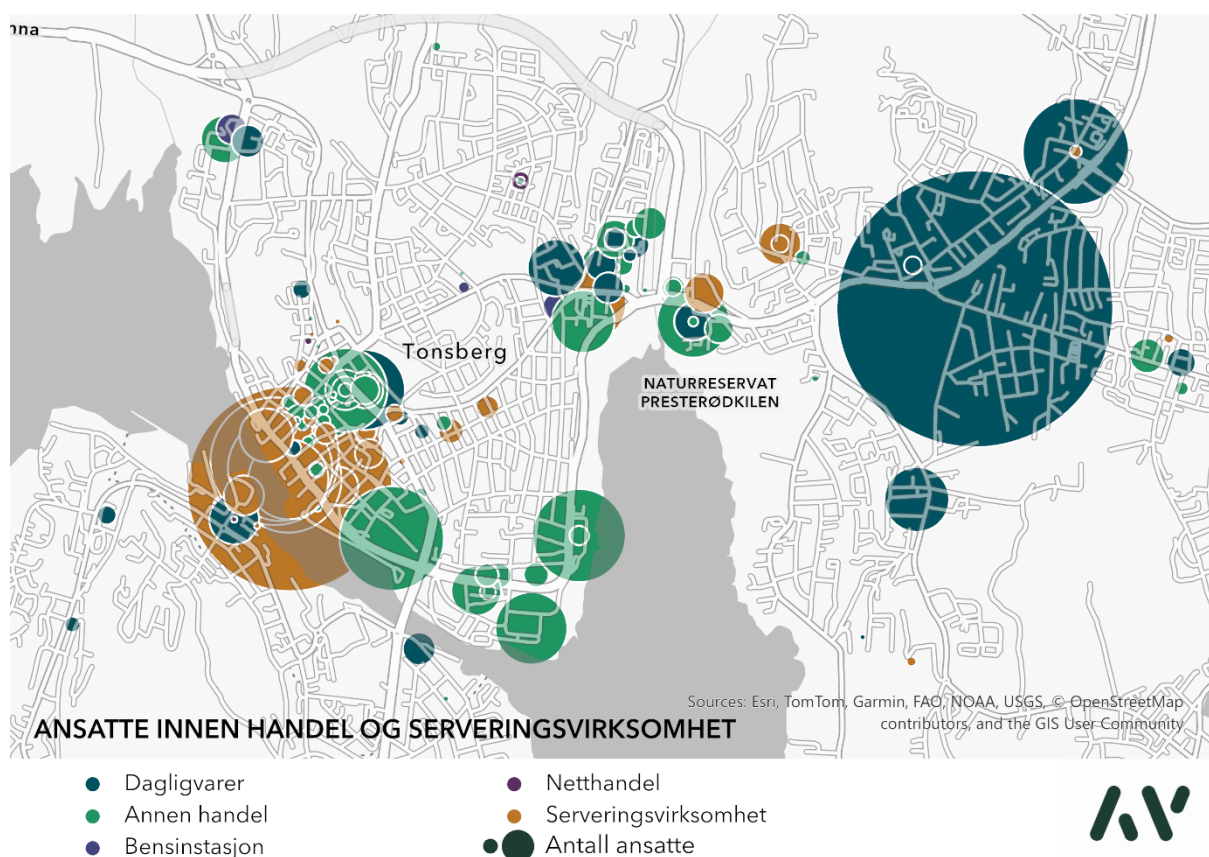
For å vurdere handelens rolle som møteplass og bidragsyter til levende byliv og lokalmiljø, er lokalisering svært viktig.

I dette kapitlet ser vi nærmere på dette lokaliseringsmønsteret, og ser det i sammenheng med andre faktorer som befolkningsmønsteret, arbeidsplassmønsteret, kollektivtilbudet og tilgangen på parkeringsplasser.

4.1. Lokalisering av handel og servering

Kartet viser lokalisering av detaljhandel etter kategori, samt servering og overnatting. Datagrunnlaget er hentet fra Enhetsregisteret, Brønnøysundregistrene. Størrelsen på prikkene varierer med antall ansatte.

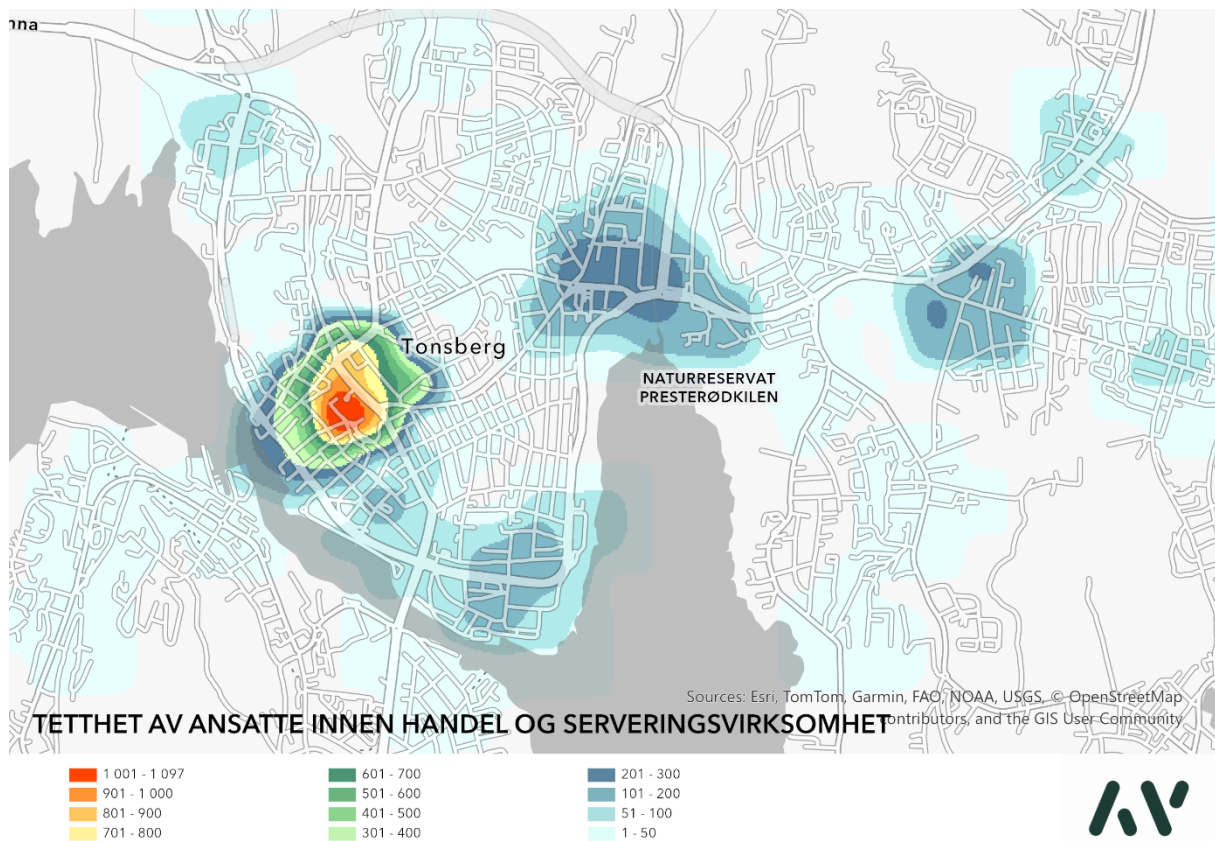
Det er høyest tetthet av aktører innen detaljhandel, servering og overnatting i og rundt kommunesentrene og andre tettsteder. I tillegg ser vi at en del aktører ligger langs strekningen E18.



Figur 20 Lokalisering av bedrifter med 5 eller flere ansatte innen handel og servering. Se kartfortelling for tilsvarende kart for resten av fylket.

Handelsmønsteret blir tydelig når vi gjør en tetthetsanalyse basert på antall ansatte. Fargen i kartet indikerer antall ansatte innenfor detaljhandelen, servering og overnatting i en omkrets på 250 meter.

Kartleggingen kan brukes til å vurdere forholdet mellom ulike handelsområder. Kartet viser at Tønsberg sentrum har den høyeste samlokaliseringen av ansatte innfor handel i Vestfold, med Kilenområdet som en mindre, men tydelig handelslokalisering i samme område. I Larvik er sentrumsområdene langt på vei jevnstore med handelsområder like utenfor sentrum. Sandefjord har noe av det samme mønsteret som Larvik, men mindre tydelig.

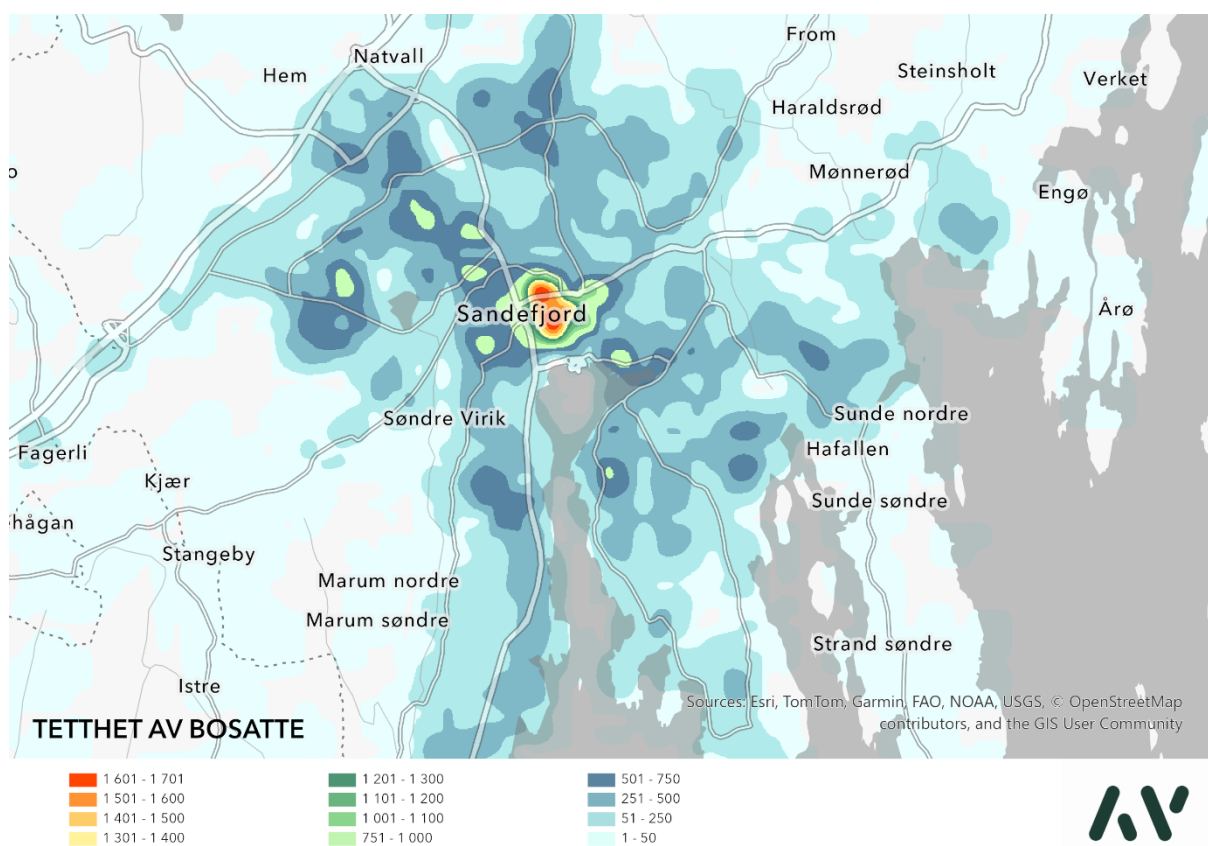


Figur 21 Tetthet av ansatte innen handel og servering. Se kartfortelling for tilsvarende kart for resten av fylket.

4.1.1. Bostedsmønster

Kartet viser bostedsmønsteret i Vestfold, målt etter antall bosatte innenfor 250 m. Kartet kan brukes til å vurdere det helt lokale kundegrunnlaget for handel, som et supplement til gangtilgjengeligheten som viser noe av det samme mønsteret.

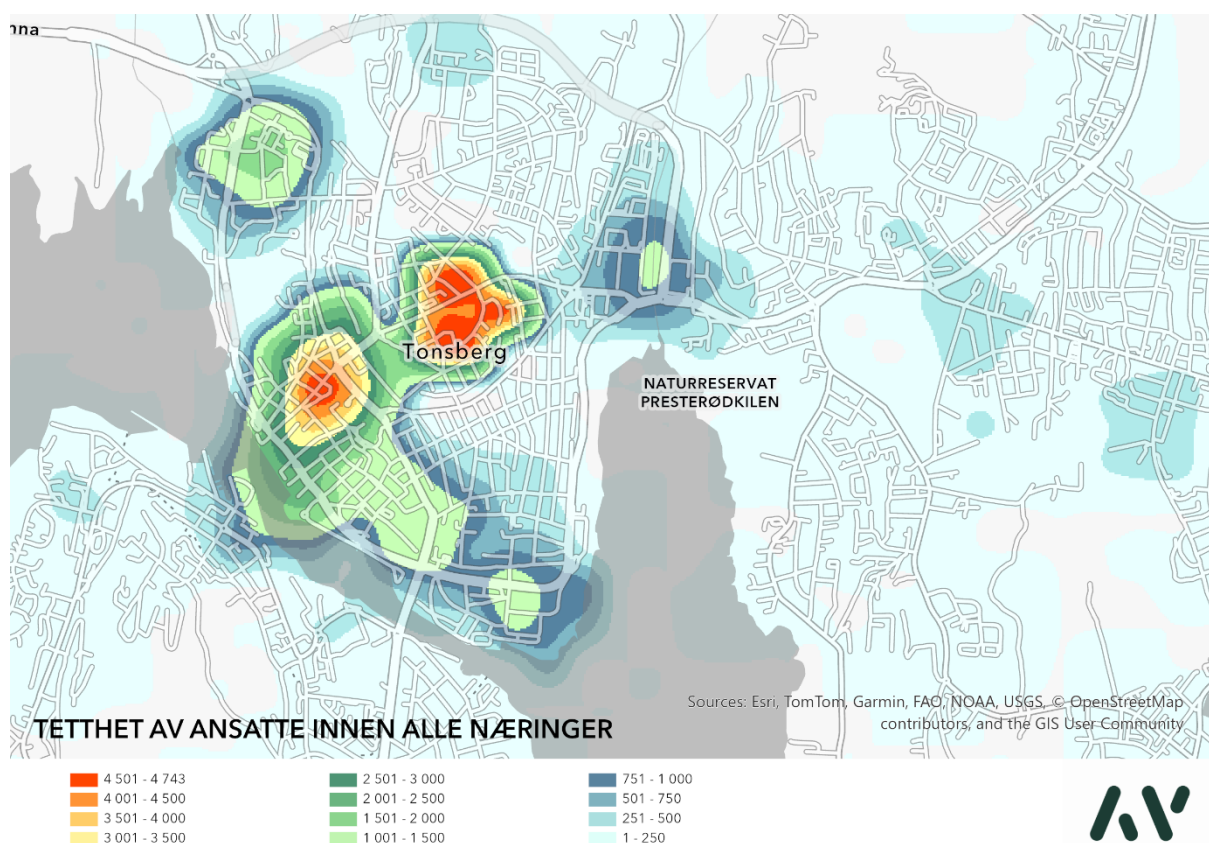
Kartleggingen viser at befolkningstettheten er høyest i og rundt kommunesentrene, samt visse tettsteder, som for eksempel Stavern, Stokke og Sande.



Figur 22 Tetthet av bosatte. Se kartfortelling for tilsvarende kart for resten av fylket.

4.1.2. Arbeidsplassmønster

Kartet viser arbeidsplassmønsteret i Vestfold, målt etter antall ansatte innenfor 250 m. Kartleggingen kan ses på et supplement til kartlegging av bosatte, og kan bidra i vurderingen av et lokalt handelsgrunnlag. Kartleggingen viser at Tønsberg har den høyeste arbeidsplasskonsentrasjonen i fylket, et tydeligere mønster enn tilsvarende for befolkning.



Figur 23 Tetthet av ansatte, alle næringer. Se kartfortelling for tilsvarende kart for resten av fylket.

4.1.3. Ansatte innen handel

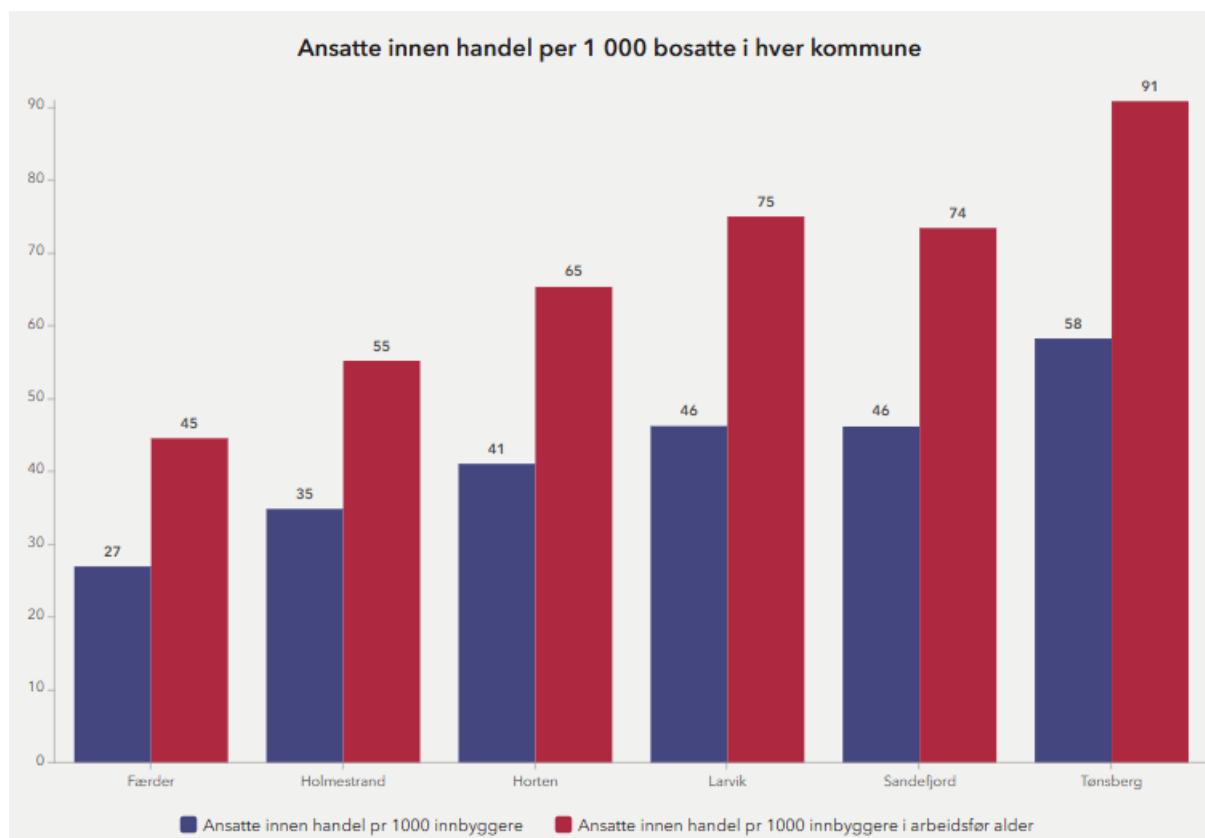
Vestfold fylkeskommune har totalt 258 000 innbyggere. Av disse er 161 900 i aldersgruppen 18 - 67 år, eller den typiske arbeidsføre alderen.

Fra Brønnøysundregisterets Enhetsregister finner vi at det er 11 681 ansatte innen handel, totalt i fylkeskommunen.

30 % av disse har sin arbeidsplass i Tønsberg kommune. Tønsberg er også kommunen med flest ansatte per 1 000 bosatte, med 58 ansatte innen handel. Ser man kun på ansatte blant de i arbeidsfør alder er forholdet 91 ansatte innen handel per 1 000 bosatte.

Sandefjord kommune er den største kommunen etter befolkningstall. Kommunen har 26 % av de ansatte innen handel i fylkeskommunen.

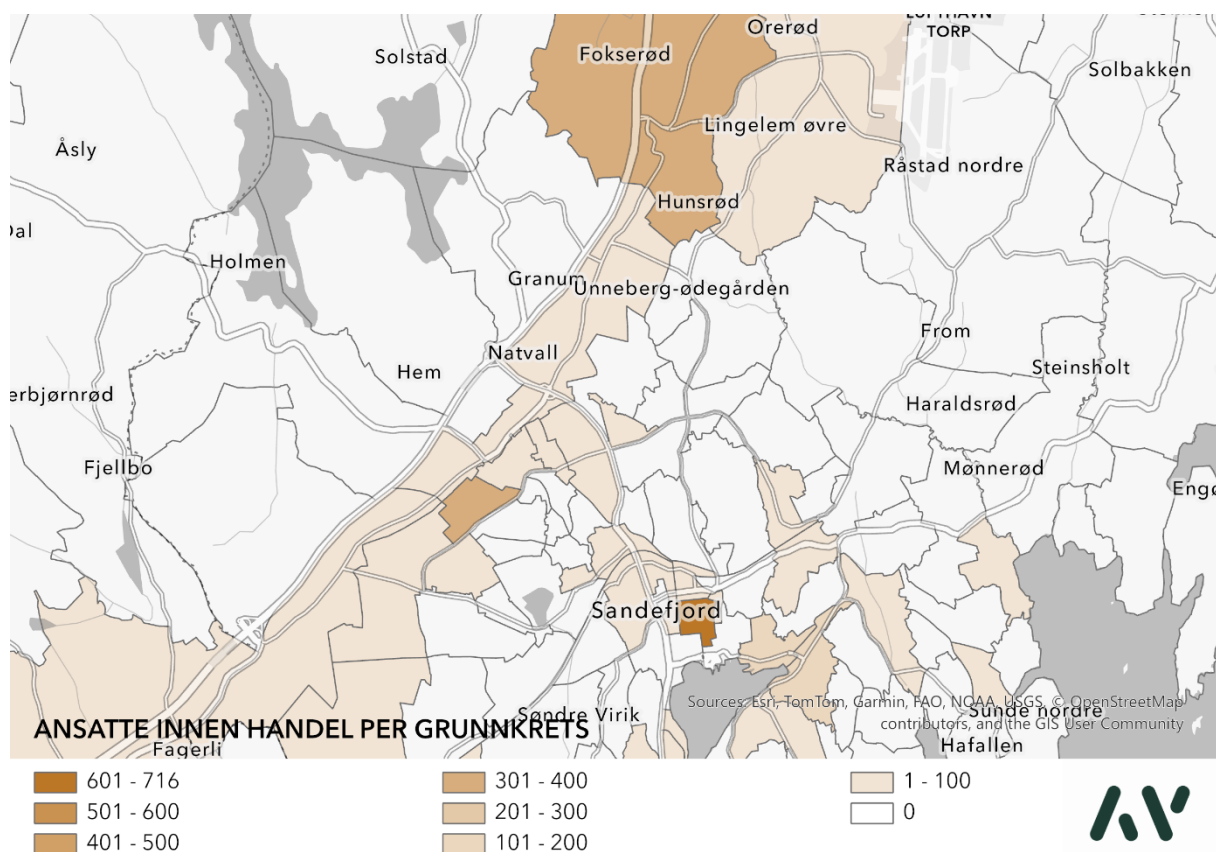
For Vestfold totalt er det 45 ansatte innen handel per 1 000 bosatte, og 72 ansatte innen handel per 1 000 bosatte i arbeidsfør alder.



Figur 24 Antall ansatte innen handel per 1 000 bosatte i hver kommune.

I Vestfold er de fleste ansatte innen handel sentrert rundt byenes sentrumsområder.

Grunnkretsen med flest ansatte innen handel er Sandefjord sentrum, med over 700 ansatte innen handel. Også Tønsberg har flest ansatte innen handel i sentrumsgrunnkretsene Byfogdløkken og Sentrum Nord. I tillegg er det en god del ansatte innen handel i grunnkretsene Stensarmen og Kilen Syd. Ser vi til Larvik sentrum er det færre ansatte innen handel i sentrumsgrunnkretsene enn i grunnkretsene Hovlandbanen og Vestre Halsen. Utenfor noen av sentrumsområdene er det også områder med mange ansatte innen handel. Her peker for eksempel Fokserød seg ut med tilnærmet 400 ansatte innen handel.



Figur 25 Antall ansatte innen handel per grunnkrets. Se kartfortelling for tilsvarende kart for resten av fylket.

4.1.4. Transportsystem

For å kartlegge hvordan transportsystemet påvirker handels- og tjenestetilbudet, og omvendt, har vi kartlagt tilgjengeligheten med ulike transportmidler. Tilgjengelighet brukes her som et begrep som beskriver hvor mange som kan reise fra sitt bosted til ethvert sted i Vestfold innenfor en bestemt reisetid eller avstand. Kartene i analysen viser et potensial, ikke faktiske reiser. I denne analysen har vi sett på to former for tilgjengelighet: gange og kollektiv.

I tilgjengelighetskartene viser fargen til hvor mange personer som kan reise til stedet som har fargen, med det aktuelle reisemiddelet og innenfor den angitte avstanden eller tiden. Kartet med gangtilgjengelighet viser for eksempel en dyp rød farge ved Tønsberg stasjon. Det betyr at gangtilgjengelighet er over 4500 akkurat her. Det betyr at over 4500 personer bor innenfor en gangavstand på maks. 10 minutter fra Tønsberg stasjon. Alle områder i kartet har en farge, og fargen sier altså hvor mange personer som kan gå til akkurat det punktet som har fargen, ved å gå maks. 10 minutter fra bostedet sitt.

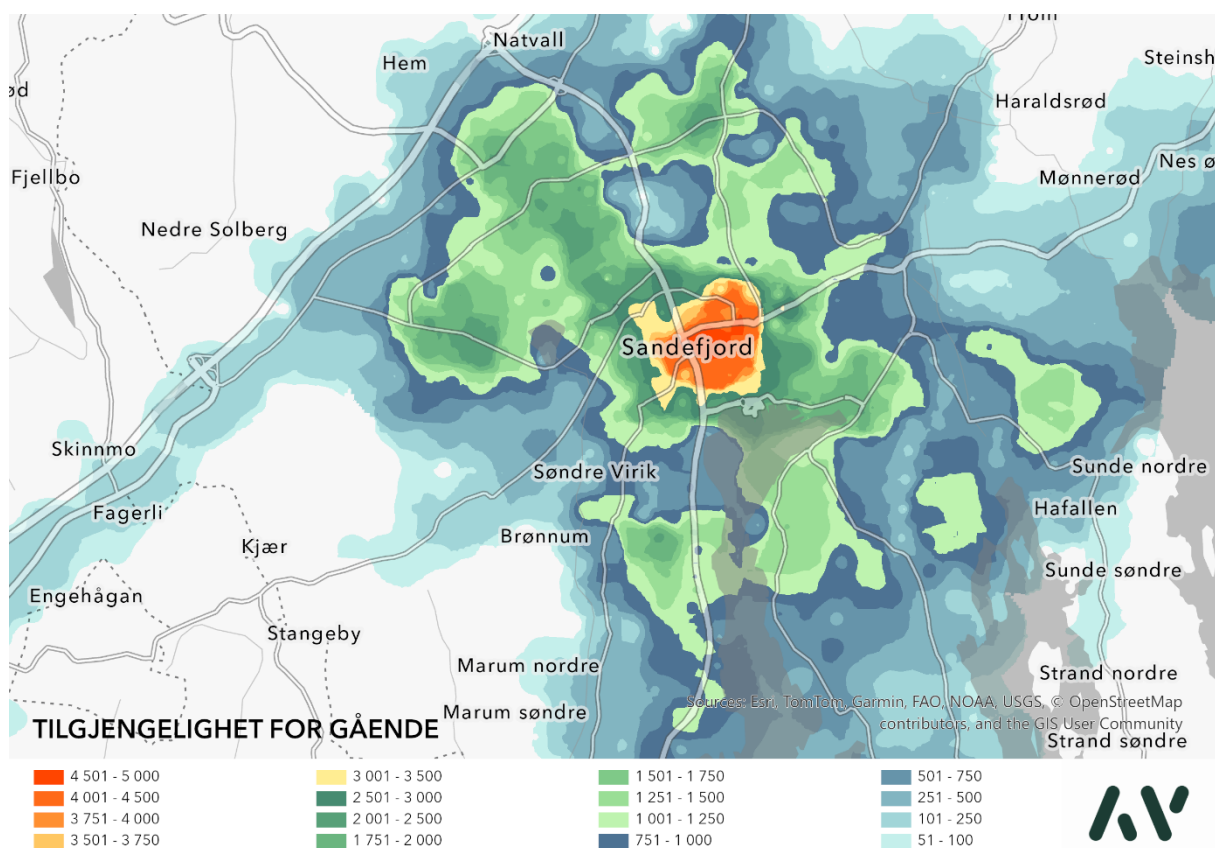


Figur 26 Illustrasjon av hvordan tilgjengelighetsanalysene skal leses.

I alle analysene har vi benyttet befolkningsdata fra 2025. For å kunne gi gyldige resultater i alle deler av fylket, er datagrunnlaget som ligger til grunn for analysene langt større enn Vestfold fylke, og bosatte både i Buskerud og Telemark kan inngå i befolkningen som kan reise til områder i Vestfold.

4.1.4.1 Gangtilgjengelighet

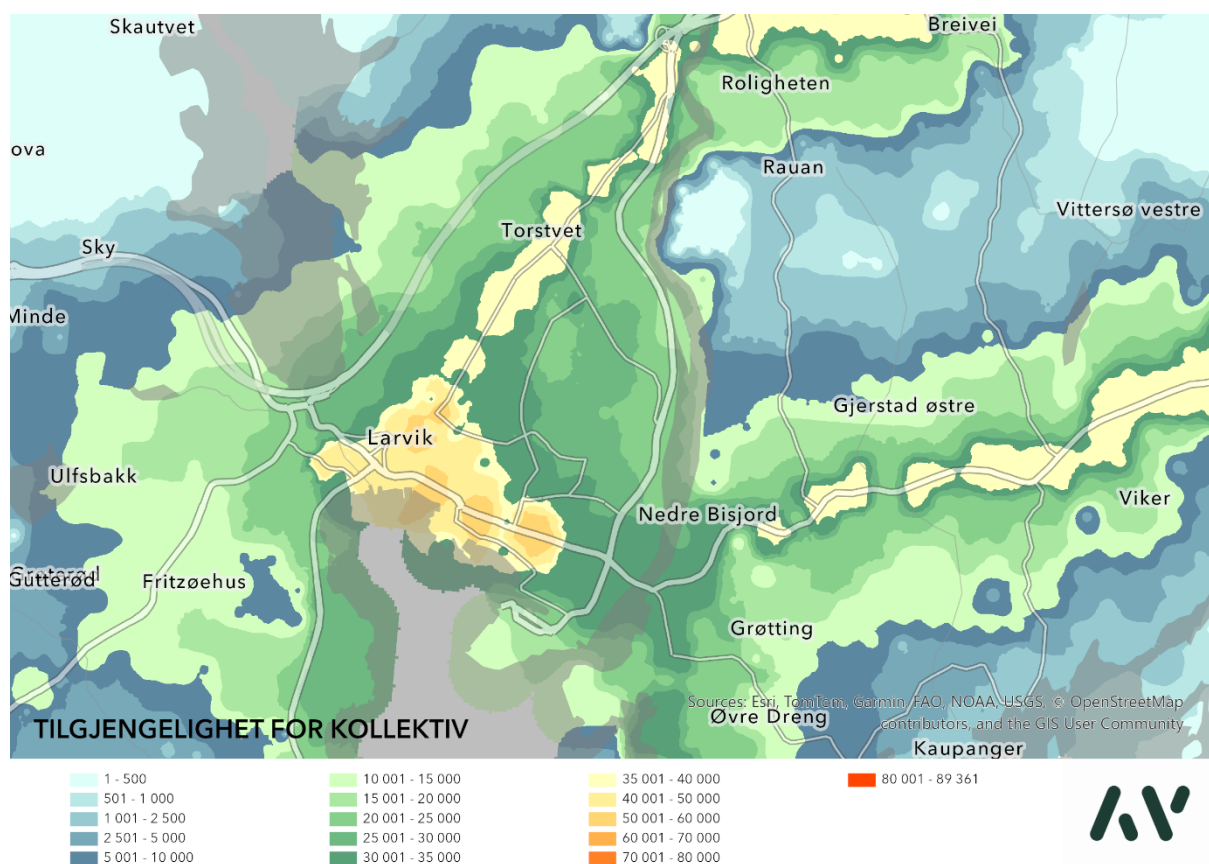
Gangtilgjengelighet beskriver hvor mange som kan nå et sted til fots når maksimal gangavstand er satt til 1 km, en rimelig gangavstand for mange. Kartet gir dermed et bilde av hvor stort det lokale kundegrunnlaget for f. eks handel og næring kan være, og hvordan dette forholdet varierer i Vestfold.



Figur 27 Gangtilgjengelighet, antall bosatte innenfor 1 km. Se kartfortelling for tilsvarende kart for resten av fylket.

4.1.4.2 Kollektivtilgjengelighet

Hvor mange bor innenfor en kollektivreise på maks. 30 minutter? I denne reisetiden inngår gange fra bosted til holdeplass, ventetid, reisetid på bussen og gangtiden fra holdeplass til en arbeidsplass. Fargen på kartet varier med hvor mange som kan reise til alle steder som har den bestemte fargen. For at et punkt skal ha høy tilgjengelighet med kollektivtransport, er det avhengig av høy frekvens på kollektivlinjene i området, mange ulike kollektivlinjer, høy befolkningstetthet i områdene det er mulig å reise fra, eller en kombinasjon av disse. Beregningen bygger på kollektivtilbudet i regionen høsten 2024, med avganger mellom kl. 08:00 og 08:30 på hverdager. Data er hentet fra www.entur.org.



Figur 28 Kollektivtilgjengelighet, hvor mange bor innenfor en kollektivreise på maks 30 min. Se kartfortelling for tilsvarende kart for resten av fylket.

5. Fremtidig behov for areal til handelsformål

Vekst i handel har i hovedsak to kilder: befolkningsvekst og økt forbruk pr. person. Det blir altså mer handel når det blir flere kunder eller når hver kunde forbruker mer.

Handelsanalysen viser at omsetningen pr. person, målt i 2024-kroner, har sunket noe de siste 10 årene. Dette gjelder også på nasjonalt nivå. Økning i forbruk pr. person (at vi handler for mer) er dermed ikke en faktor vi med utgangspunkt i siste års utvikling kan anta at vil gi behov for økt handelsareal.

På et overordnet nivå, er det dermed befolkningsendringer som i hovedsak gir grunnlag for et økt behov for areal til handel. Befolkningsveksten i Vestfold fra 2025 til 2035 er ifølge SSB forventet å bli på totalt 30 000 personer. Vi kan beregne behov for handel basert på forbruk pr. person og forventet omsetning pr. m² bruksareal til handel. I kap. 3.1.2 så vi at omsetning pr. person i Norge i 2024 var på 108 000 kr.

Det er vanskelig å finne gode kilder for omsetning pr. m² fordi slike gjerne ikke er offentlige, men erfaringsmessig er det rimelig å anta en omsetning på mellom 20 000 og 80 000 kr pr m². Omsetningen pr. areal vil gjerne variere med varetypen, og plasskrevende varer har gjerne lavere omsetning pr. m² enn andre forbruksvarer. Når omsetningen pr. m² øker, synker arealbehovet.

6. Anbefalinger

6.1. Definer en tydelig senterstruktur

En klar senterstruktur gir fylkeskommunen mulighet til å fastsette hva som er innenfor og utenfor definerte områder. Dette skaper forutsigbarhet og gjør det enklere å styre etableringer i tråd med regionale mål. Gjeldende føringer i RPBA inneholder en slik senterstruktur i to nivåer. Vi anbefaler at senterstruktur blir et sentralt grep også i en revidert versjon av den regionale planen.

6.2. Avgrens områdene som tilhører senterstrukturen

En tydelig avgrensning av hva som er innenfor og utenfor senterstrukturen styrker forutsigbarheten og styringsmulighetene. Avgrensningen kan gjøres med sirkler (f.eks. angitt avstand fra et sentralpunkt), polygon (f.eks. gangavstander fra et sentralpunkt), eller tekst. Dagens RPBA inneholder en anbefaling om at områder innenfor 500 meter fra et kollektivknutepunkt brukes som avgrensning. Denne anbefalingen kan være et utgangspunkt for videre diskusjon og ev. differensiering knyttet til nivåene i senterstrukturen. Vi anbefaler at en slik føring tydeliggjøres og knyttes tettere til beskrivelsen av senterstrukturen.

6.3. Tillat etableringer innenfor senterstruktur

Innenfor senterstruktur bør handelsetableringer kunne gjøre uten spesifikke regionale krav til lokalisering eller dimensjonering. Dette samsvarer med gjeldene føringer i RPBA.

6.4. Etableringer utenfor senterstrukturen bør dekke et dokumentert lokalt kundegrunnlag

Selv om hovedtyngden av handel bør være lokalisert i et mindre antall sentre (senterstrukturen), bør det være rom for lokal handel der det er et marked for det. Dette bør primært være handel som dekker daglige behov, slik som dagligvare og tilgrensende tjenester som apotek og lignende. Tilgang til slike tilbud innenfor gangavstand fra boligen, kan bidra til mindre transportbehov og mindre bilavhengighet. Når arealer

avsettes til handel utenfor senterstrukturen, bør det derfor dokumenteres at lokalisering og dimensjonering er i henhold til et lokalt markedsgrunnlag, slik at en etablering ikke krever et regionalt marked. Dette kan gjøres gjennom krav om en handelsanalyse.

6.5. Still krav om enkle, transparente handelsanalyser

Dersom de regionale føringene er tydelige i sine mål og definisjoner er det mulig å sette opp enkle, forståelige og etterprøvbare handelsanalyser. Dersom føringene i hovedsak tillater handel i senterstrukturen, og kun unntaksvis utenfor, kan en slik handelsanalyse gjennomføres på en enkel måte, hvor poenget blir å dokumentere at en spesifikk handelslokalisering utenfor senterstrukturen bygger på et lokalt kundegrunnlag, og dermed ikke vil påvirke handelen i senterstrukturen vesentlig, eller føre til økt transportbehov.

En slik analyse kan f.eks. være et regnestykke som viser at dimensjoneringen av en handelsetablering svarer til det lokale kundegrunnlaget gjennom antall bosatte, årlig forbruk og forutsatt omsetning pr. m2 salgsareal. Et oppdatert kunnskapsgrunnlag, spesielt knyttet til omsetning pr. person på fylkesnivå, kan bidra til å forenkle en slik analyse.

6.6. Oppdater kunnskapsgrunnlaget jevnlig

For å sikre at beslutninger bygger på oppdatert informasjon, bør kunnskapsgrunnlaget revideres regelmessig. Særlig gjelder dette faktorer som forutsettes i en handelsanalyse. Dette reduserer avhengigheten av forslagsstillere og gir fylkeskommunen bedre styringsverktøy.

6.7. Om plasskrevende varer

Uklare definisjoner av plasskrevende varer, sammen med utvikling av handelskonsepter som storhandel, bigboxer og en glidende overgang mellom fysisk handel og netthandel, kan bidra til klarhet.

Så lenge det omsettes varer, og forbrukere reiser til en lokalisering for å hente varen, er det rimelig å definere det som detaljvareomsetning. Og hvis vi flytter den virksomheten til usentrale områder, går det på bekostning handelen eller besøk i sentrumsområdene, slik som de statlige føringene legger opp til.

I Oslo har begrepet plasskrevende varer blitt definert strengt, i tråd med kjøpesenterstoppen fra 1999. I forslaget til ny kommuneplan, strammes dette ytterligere inn, og det er besøksintensitet som skal legges til grunn. Det betyr f. eks at det ikke lenger er automatikk i et hagesenter skal unntas fra de generelle lokaliseringsbestemmelsene fordi det er plasskrevende varer.

I veiledningen til forslag til ny Oslos kommuneplan heter det at: "Besøksintensive virksomheter i plasskrevende konsepter skal lokaliseres i områder med god kollektivtilgjengelighet og integreres i bystrukturen"

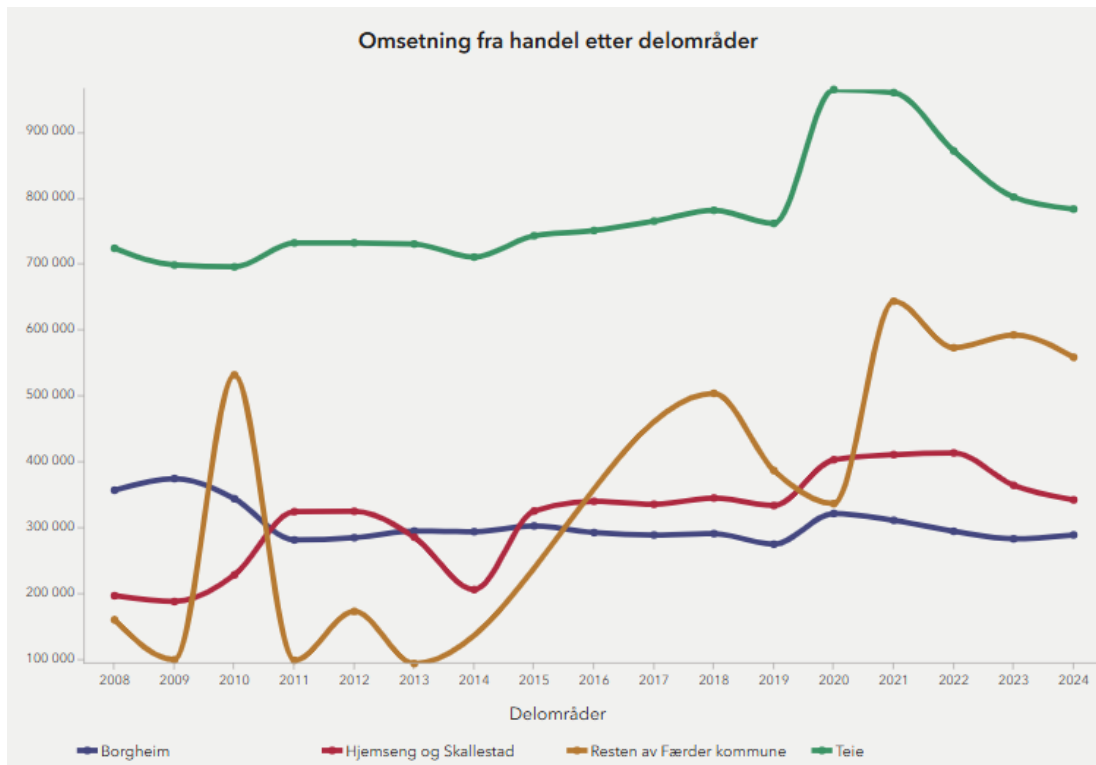
I regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus har lokalisering av plasskrevende varer unntak fra generelle lokaliseringsbestemmelser for detaljhandel for plasskrevende varer. Samtidig er begrepet plasskrevende varer ikke definert. Oslo kommune og statsforvalteren hadde vesentlige innvendinger til planen. Saken endte hos KDD som godkjente planen slik den var utformet. En slik utforming er altså mulig, men kan føre til begrensninger i styringsmulighetene fra regionalt nivå.

Vedlegg 1 Omsetning i delområder

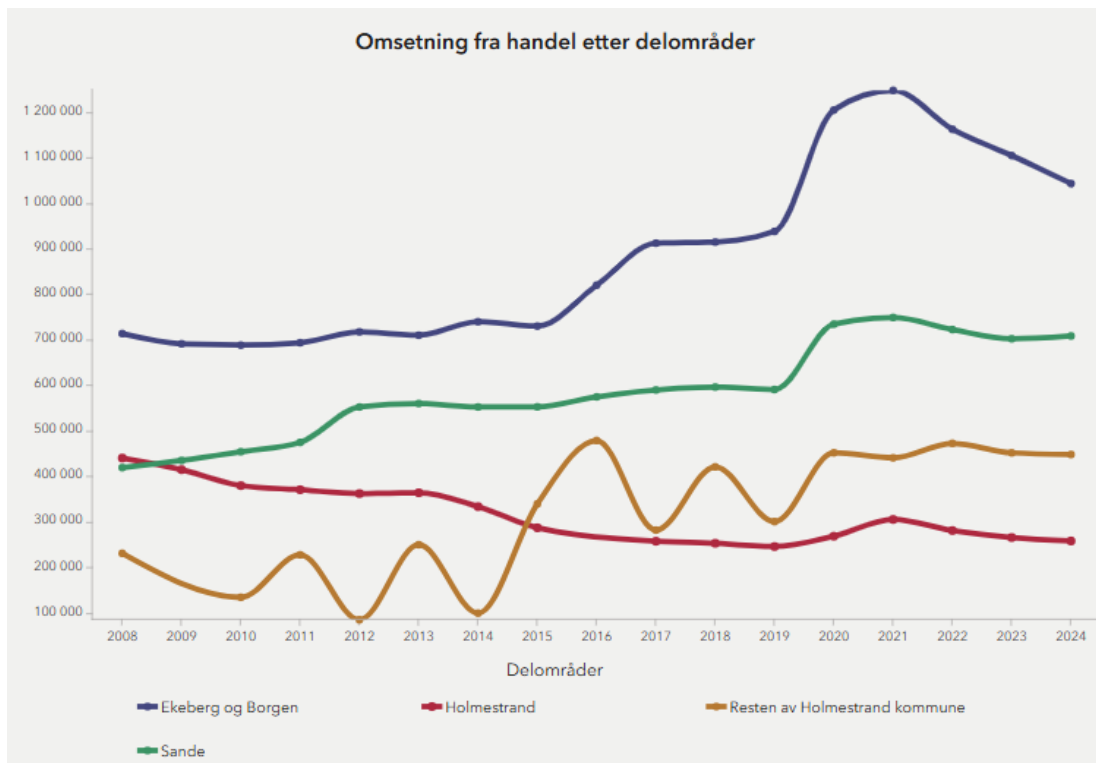
Tabell 1 Inndeling av storsoner for delområdene i hver kommune.

KOMMUNE	DELOMRÅDE	STORSONE
HOLMESTRAND	Holmestrand	Holmestrand
	Ekeberg-Borgen	Ekeberg-Borgen
	Sande	Sande
	Hof-Eidfoss	Resten av Holmestrand kommune
	Kårby-Vassås	
	Gullhaug-Hillestad	
	Nordre Sande	
	Bekkestranda	
HORTEN	Horten sentrum	Sentrum og Linden Park
	Sydbyen	
	Borre	Borre
	Granly	Horten handelspark
	Åsgårdstrand	Åsgårdstrand
	Holtandalen	Resten av Horten kommune
	Nordbyen	
	Nykirke	
TØNSBERG	Sentrum-Slottsfjellet	Sentrum-Slottsfjellet
	Banesløyfen	Banesløyfen og Solvang-Kilen-Byskogen
	Solvang-Kilen-Byskogen	
	Stensarmen-Træleborg	Kilen og Stensarmen
	Presterød	Presterød
	Sem	Sem
	Undrumsdal	Revetal
	Barkåker	Barkåker
	Kaldnes-Tei	Resten av Tønsberg kommune
	Husøy	
	Husvik	
	Ringshaug	
	Klokkeåsen	
	Eik	
	Ramnes	
	Fon-Vivestad	
	Våle	
FÆRDER	Rosanes	Teie
	Teie	
	Bergan	Hjemseng og Skallestad
	Borgheim	Borgheim
	Føyenland	Resten av Færder kommune

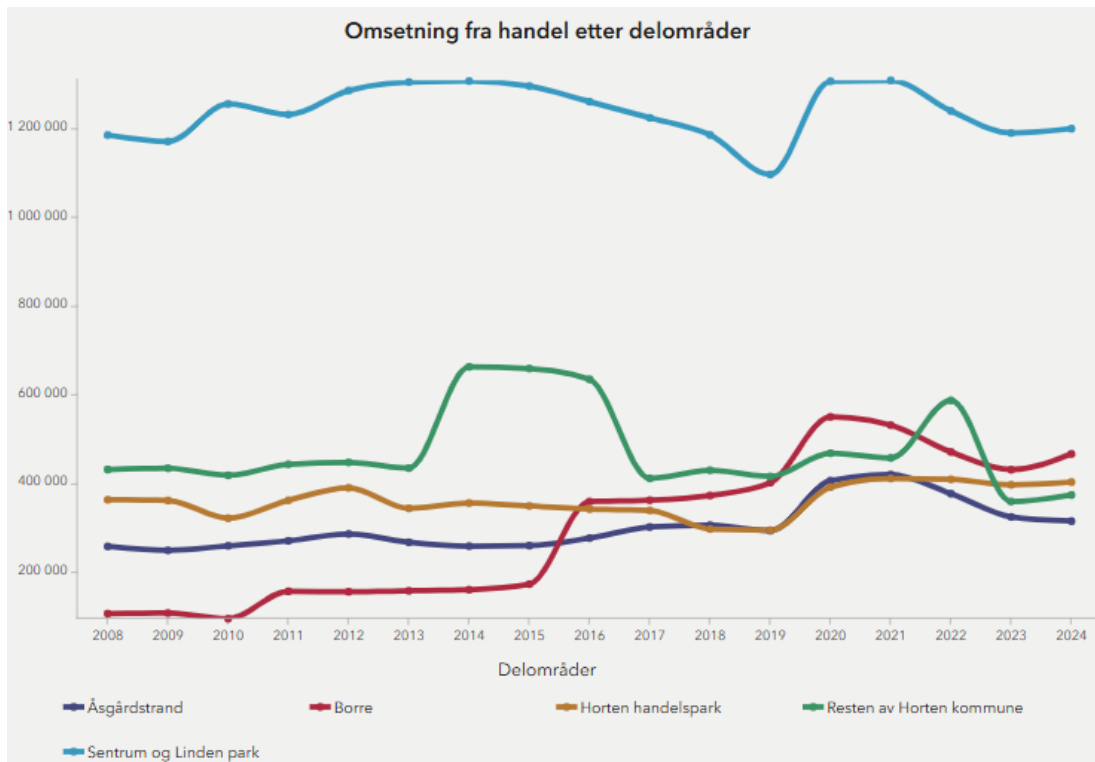
	Brattås	
	Torød	
	Tjøme	
SANDEFJORD	Sandefjord sentrum	Sentrum og Kilen
	Vesterøy	
	Bugården	Pindsle
	Haukerød	
	Fevang	Fokserød
	Stokke	Stokke
	Østerøy	Resten av Sandefjord kommune
	Helgerød	
	From	
	Breidablikk	
	Hystad	
	Førstad	
	Melsom	
	Skjee	
	Kodal	
	Andebu	
	Vestre Andebu	
LARVIK	Hovedbyen	Sentrum og Langestrand
	Langestrand	
	Nanset Øst	Nordbyen og Faret
	Nanset Vest	
	Torstrand	Øya og Torstrand
	Østre Halsen	Østre Halsen
	Brunlanes østre	Brunlanes
	Brunlanes vestre	
	Hedrum Øst	Hedrum
	Stavern	Stavern
	Tjodalyng	Resten av Larvik kommune
	Tagtvedt	
	Byskogen	
	Brunlanes Nordre	
	Kvelde	
	Hvarnes	
	Lardal	



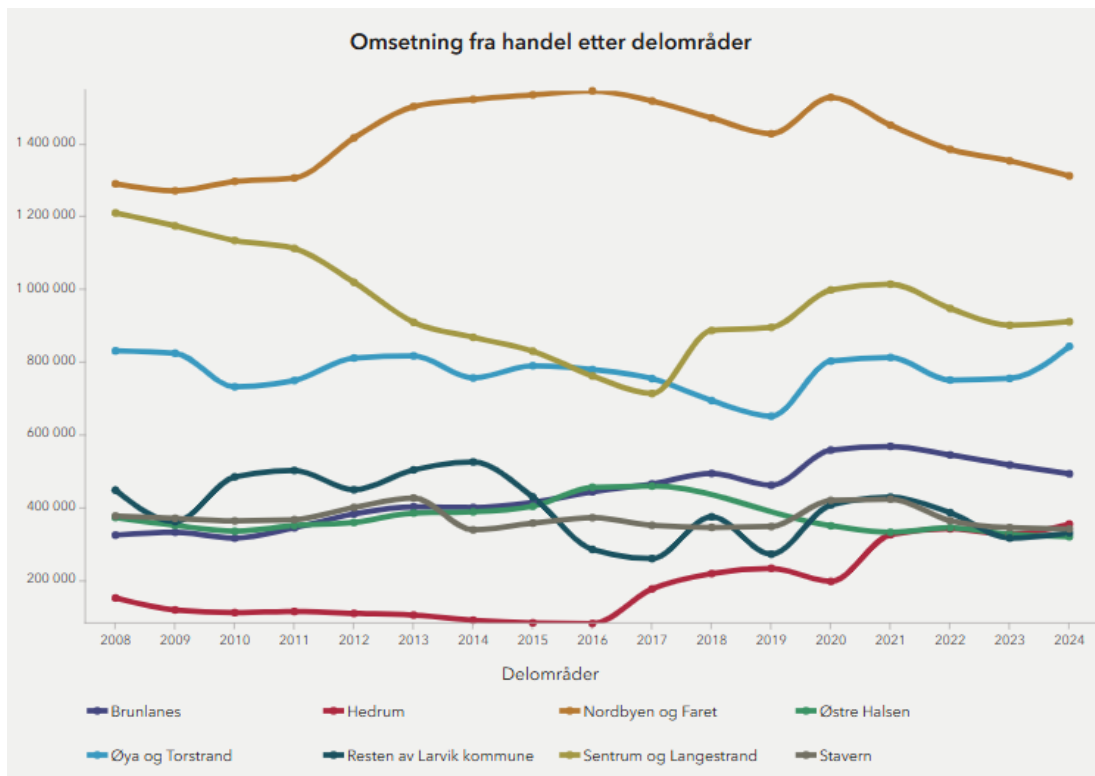
Figur 29 Omsetning fra handel i ulike delområder i Færder kommune.



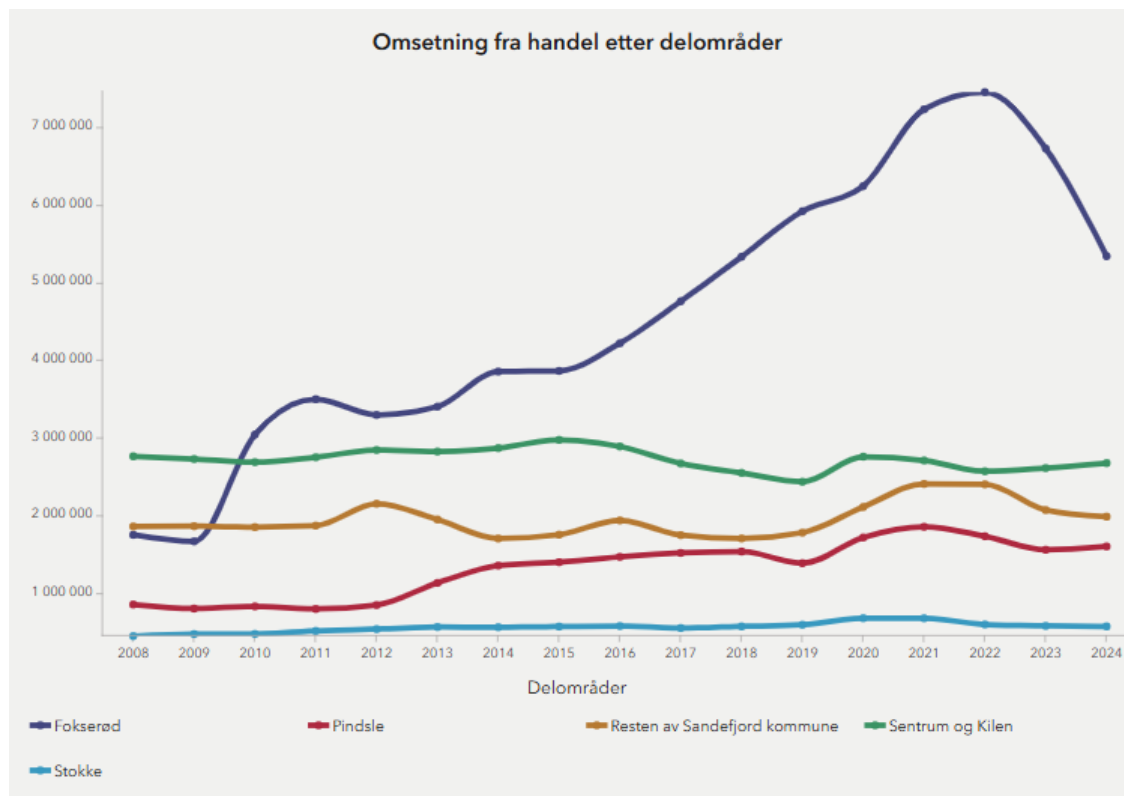
Figur 30 Omsetning fra handel i ulike delområder i Holmestrand kommune.



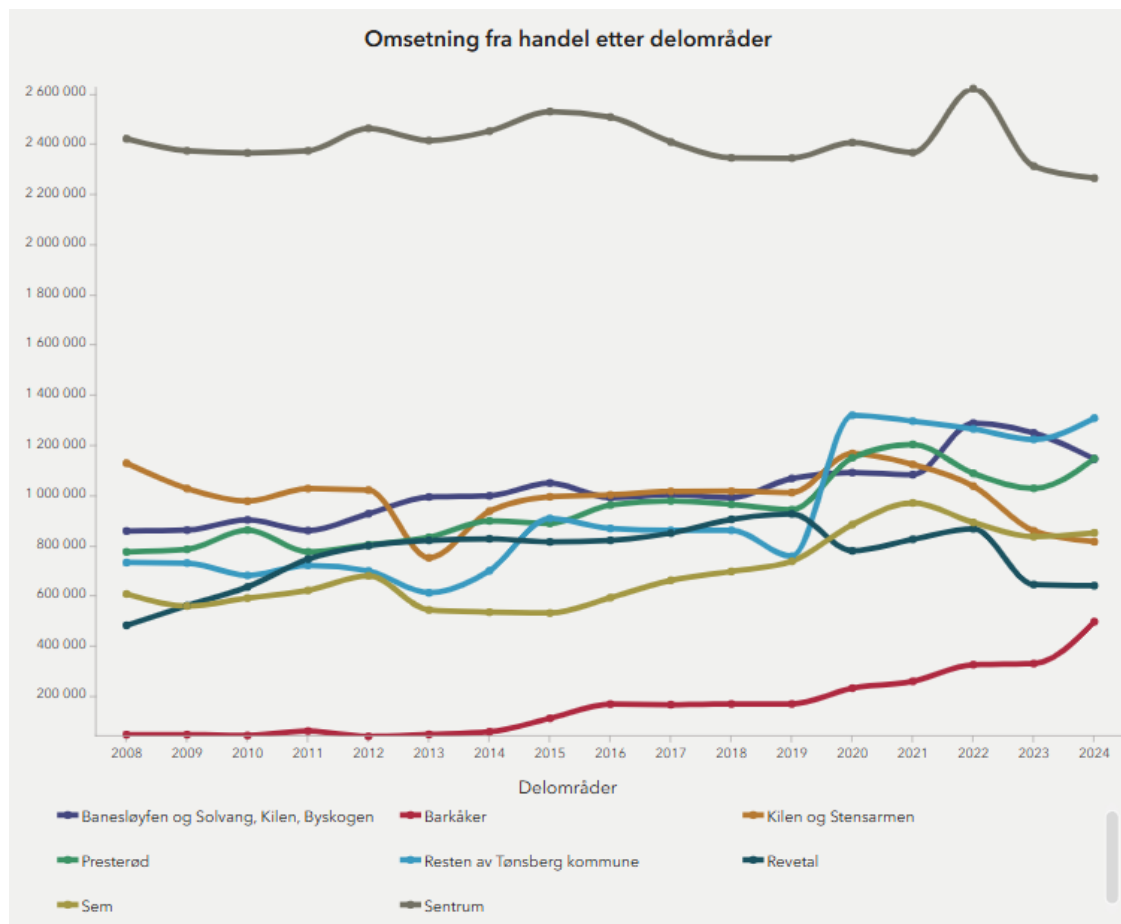
Figur 31 Omsetning fra handel i ulike delområder i Horten kommune.



Figur 32 Omsetning fra handel i ulike delområder i Larvik kommune.



Figur 33 Omsetning fra handel i ulike delområder i Sandefjord kommune.



Figur 34 Omsetning fra handel i ulike delområder i Tønsberg kommune.

