

Slash eiendom

► Handelsanalyse for Søndersrødtunet

Oppdragsnr.: 52409503 Dokumentnr.: 101 Versjon: J01 Dato: 2025-01-22



Oppdragsgiver: Slash eiendom
Oppdragsgivers kontaktperson: Thor Eika
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Kongens gate 21, NO-0153 Oslo
Oppdragsleder: Tor Atle Odberg
Fagansvarlig: Nina Kindt
Andre nøkkelpersoner: Gunnar Ridderström, Krishnan Kavungal Anat

J01	2025-01-22	For bruk	NINKIN	KRIANA	TORODB
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Denne handelsanalysen har vurdert om det er handelsgrunnlag for foreslått utvidelse for Søndersrødtunet på vegne av oppdragsgiver. Analysen viser at det er grunnlag for å utvide handel på Søndersrødtunet med 2000- 3000 m². Handelen som er foreslått vil ikke konkurrere med eksisterende handel lokalt i Nevlunghavn, Helgeroa, eller ha vesentlig betydning for tilsvarende handelsvirksomhet i Larvik og Stavern byområder. Ønsket næringsvirksomhet vil supplere lokalområdet med type næring som ikke er der i dag. Ved å utvide handelsgrunnlaget styrkes tettstedet i tråd med kommunens mål om utvikling av prioriterte lokalsentra.

Det er kartlagt og registrert eksisterende handel, gjort en behovsanalyse, kartlagt målgrupper og handelsgrunnlaget for området samt vurdert overordnede føringer for å finne ut om det er grunnlag for utvidelse av næringsvirksomhet på Søndersrød uten at dette får vesentlige negative virkninger for andre handels- eller servicebedrifter i området. Området har et resurssterkt lokalmiljø og stort tilfang av sommer-, ferie- og dagsturister som gir næringsgrunnlag for mer handel. Området er preget av en stor svingning i handelsgrunnlaget med tanke på den store andelen feriegjester (hytteeiere, campinggjester og sommerturister på dagstur) som bor og befinner seg i området fra mai til september. Det er lite sannsynlig at senteret vil tiltrekke kunder utenfor nærområdet. Kundene vil i hovedsak komme med bil, men også med sykkel dersom det tilrettelegges for dette på en god måte. Beliggenheten er sentral langs hovedveinett rett ved Helgeroa og Nevlunghavn. Det bør vektlegges god tilrettelegging for miljøvennlige reisemåter og trafikksikre løsninger for gående og syklende, og gode uteområder ved utvidelse av handel.

Hovedtrekk i analysen er:

- Handelstilbudet vil være lokalt forankret. Kundene vil i hovedsak komme fra fastboende og sommerturister (i hovedsak hytteeier og campinggjester).
- Økt handelstilbud på Søndersrød vil ikke gi vesentlige virkninger for øvrig handels- og tjenestetilbud i Helgeroa eller Nevlunghavn. Det legges heller ikke opp til storhandelskonsepter.
- Fremtidig handel skal supplerer dagens handelstilbud lokalt.
- Handelsanalysens metode tilfredsstiller krav og føringer fra kommunen

Innhold

1	Metode for handelsanalysen	5
2	Søndersrød, Helgeroa	6
3	Utsiktene for norsk handel fram mot 2040	8
4	Kartlegging av eksisterende handel	9
4.1	Oversikt over eksisterende handel og næringsvirksomhet på Søndersrødtunet	9
4.2	Handel i Helgeroa	10
4.3	Handel i Nevlunghavn	11
5	Konkurransanalyse	13
6	Kartlegging målgruppe og handelsunderlag	16
6.1	Hvem bor i kommunen?	16
6.2	Hytteiere	19
6.3	Campingturister	19
6.4	Sommerturister på dagstur	21
7	Kartlegging av mobilitet	22
8	Behovsanalyse	24
8.1	Ønsket utvidelse	25
9	Arealbehov for handel og tjenester	26
10	Føringer i regionale og kommunale planer	28

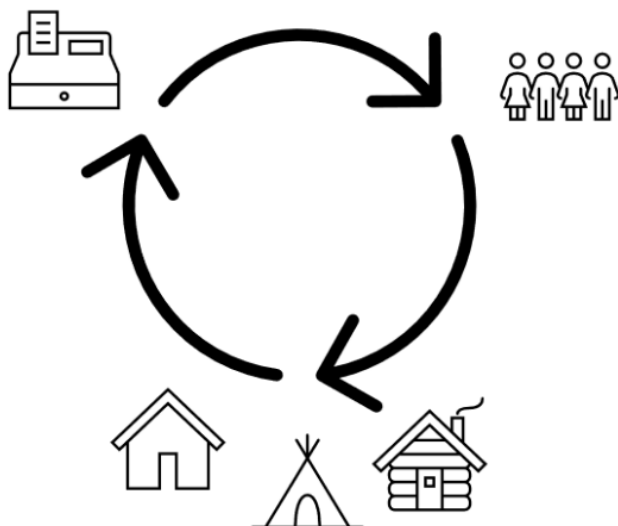
1 Metode for handelsanalysen

Næringsområdet er oversiktlig, og situasjonen er lite kompleks. Valgt metode og undersøkelser er vurdert som tilstrekkelig for å gi kommunen et godt nok underlag for sine vurderinger i arealutvidelse i kommuneplanens arealdel.

Handelsmodellen til AsplanViak 2018 som ivaretar Regional plan for bærekraftig arealutvikling (RPBA) krav til metode for å utarbeide en handelsanalyse og som kommunen kan benytte i sitt planarbeid er ikke benyttet. Norconsult har valgt å benytte seg av sin egne utarbeidete analyseverktøy for handelsanalyse for denne oppgaven. En svakhet med handelsmodellen til AsplanViak er at den ikke klarer å fange opp sommerturisme på stedet, da den baserer seg på tall fra fastboende. Vi mener dette er vesentlig i utarbeidelse av handelsgrunnlaget da dette utgjør store deler av omsetningen for handel. Beregningsgrunnlaget og de sentrale forutsetningene tilsvarer handelsmodellen fra AsplanViak 2018.

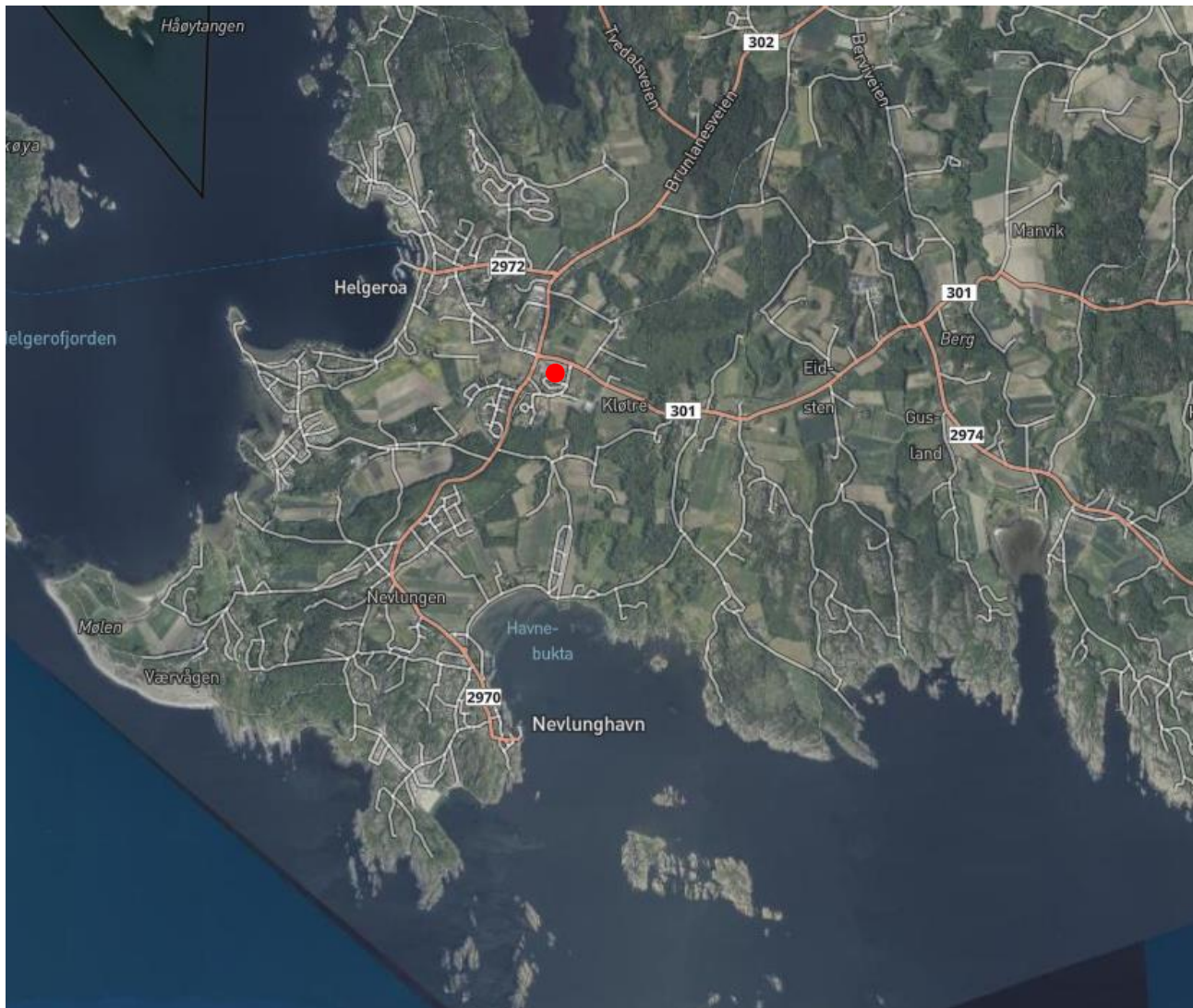
Følgende er vurdert:

- Fakta om området og tomten
- Handelstrender
- Kartlegging av eksisterende handel
- Konkurransanalyse
- Kartlegging målgruppe og handelsunderlag
- Kartlegging av mobilitet
- Behovsanalyse
- Anbefaling av arealbehov
- Føringer i regionale og kommunale planer



Figur 1: Illustrasjon av bærekraftig handel, Norconsult.

2 Søndersrød, Helgeroa



Figur 2: Flyfoto over områder. Kilde Googlemaps

På vegne av Slash Eiendom as har Norconsult blitt bedt om å utarbeide en handelsanalyse for Søndersrød.

Det er et krav fra kommunen om at det utarbeides en handelsanalyse i forbindelse med rullering av kommuneplanen. I RPBA er det krav til metode for å utarbeide en handelsanalyse. Her fremkommer det at dersom kommunen bruker andre analyseverktøy, må beregningsgrunnlag og sentrale forutsetninger være tilsvarende denne. I veileder for handelsanalysemodellen fra 2018 står det at modellen beregnes forutsetninger for varehandel som en funksjon av tre forhold:

- Hvor kjøpekraften finnes (boliger og arbeidsplasser)
- Hvor handelstilbudet finnes (omsetning)
- Innkjøpsreisenes avstandsfølsomhet (målt i reiseavstand/reisetid)

Disse forholdene er ivarettatt i påfølgende handelsanalyse. Tiltakshaver er eier i daghandelsstedet Søndersrødtunet i Helgeroa i Larvik kommune. Handelsanalysen skal brukes som grunnlag for å vurdere utvidelse av dagens handelsomfang.



Figur 3: Bilder av Søndersrødtunet, foto Norconsult.

Adresse: Søndersrødtunet. Gårdsnummer/Bruksnummer: 4092/273

Tomten har reguleringsplan: Bergsenteret, Søndersrødtunet, Detaljregulering 3909_200954

Kommuneplanens arealdel 2021-2033. Nasjonal arealplanid: 3909_201810

Viktig informasjon med tanke på handel i dagens regulering:

- Tomten er på 15 daa. Reguleringen tillater BYA 70 %.
- Dette gir mulighet for utbygging på 3000 m2.

Krav i bestemmelsene:

- 1 Parkeringsplass pr 50 m2.
- 0,5 parkeringsplass pr ansatt
- 1 sykkel pr 50 m2 bygg
- 50 % overdekket sykkelparkering

Søndersrødtunet er et veldig populært handelssted spesielt om sommeren. Både hyttegjester, campingfolk og dagsturister bruker området som er kjent for å være et nydelig feriested rett ved sjøen. Kyststien fra Helgeroa til Stavern og Mølen naturvernområde er attraktive reisemål regionalt. Helgeroa, Nevlunghavn, Stavern er veldig populære utfluktssteder for å nyte sommeren. Fra mai til august har stedene her godt belegg med hovedtyngde på skoleferien uke 26-32. Søndersrødtunet har i dag handel hvor både fastboende og sommerturister handler. Det betyr at en har både hverdagshandel og destinasjonshandel.

3 Utsiktene for norsk handel fram mot 2040

Norsk handel fremover viser utsikter til at privat konsum vil vris i retning tjenester framfor varer, det er der veksten er sterkest. Det handler også om at vi blir rikere og at mange varer blir stadig billigere.

Man tror at netthandel vil fortsette å øke, men ikke med samme voldsomme vekstrate som man har observert de siste årene. Handel med mat og dagligvarer på nett er liten, kun to prosent av norsk detaljhandel. Dette er forventet å øke.

Netthandelens andel av handel totalt ventes å øke fra 26% i 2022 til 38% i 2040.

«Omnikanal» er et begrep som viser til aktører som kombinerer netthandel med fysisk butikk. Disse tar en stadig større andel av den totale netthandelen.

Det er produktivitsveksten i samfunnet som bestemmer BNP per innbygger, som igjen påvirker reallønningene og privat konsum. Produktivitsveksten har vært lav i årene etter finanskrisen i forhold til utviklingen i perioden 1970-2007.

Andre faktorer som spiller inn i fremtidsbildet for norsk handel er langt flere eldre i befolkningen. I 2040 ventes 30 prosent av befolkningen å være over 60 år, mot 24 prosent i dag.

Det er ventet at sentraliseringen og byenes vekst på bekostning av distriktskommunene vil fortsette som trend.

Den nye kunden

Forbrukernes atferd endrer seg både av konjunkturførhold og mer langsiktige trender som digitalisering. Om en kundeforhold i endring, skriver Virke at kundene blir mer prisbevisste, digitale og selektive, og vil også ha gode spesialtilpasset deres behov. Vi kjøper oss fri fra «kjedelige» gjøremål: vask, reparasjon m.m. Stadig mer av forbruket er vridd i retning av opplevelser, reiser og selvpleie.

«Tjenestefisering» er et begrep som handler om å skape kompletterende tjenester knyttet til produktene - et innslag av tjenester i kombinasjon med produktene. Det er også forventet at forbrukerne vil foretrekke opplevelser og dyrere varer av bærekraftshensyn.

Virke konkluderer:

«Varehandelsaktører som klarer å være i forkant, er gode til å lese markedets trender og skjønne hva forbrukerne ønsker, står bedre rustet til å ta de riktige valgene og bygge et forretningskonsept for framtiden.»

Oppsummering:

Vi ser en endring i varehandelen i Norge der fysiske butikker spiller en mindre rolle, særlig i konkurranse med netthandelen. Dette betyr at den handelen som skal etableres vil måtte være av to typer: daglig handel som du konsumerer i ditt område fordi du trenger det med en gang og destinasjonshandel som tilbyr en opplevelse eller et produkt som man ikke kan få via netthandel. Daglig handel inkluderer for eksempel dagligvarer, apotek, blomsterbutikk, optiker, bokhandel, kiosk, restaurant/take-away. Destinasjonshandel vil i større grad være preget av å være et «showroom» for et selskap eller en nettbutikk, eller det vil være varer som er unike og ikke mulig å få tak i ellers (for eksempel brukt og vintage eller kunsthåndverk). Tjenester og servering er voksende, og en ser en endring i handel til at disse to segmentene dominerer for destinasjonshandel. Det er viktig for destinasjonshandel å ha noe eget, et særpreg som f. eks Fargegata i Stavanger. For Søndersrød handler det ikke om å skape en destinasjon, men å supplere med handel som mangler.

4 Kartlegging av eksisterende handel

4.1 Oversikt over eksisterende handel og næringsvirksomhet på Søndersrødtunet

Det er i dag 15 virksomheter knyttet til Søndersrødtunet, og det jobber totalt sett 59 mennesker inklusiv deltid på senteret.

Åpningstidene er 07-22 på hverdager, 07- 20 på lørdager og 10-18 på søndager. Dette er svært gode åpningstider. Senteret har god parkeringsdekning og plass til ca 60 biler. Cirkel-K har også ladestasjon for fire el-biler på senteret.

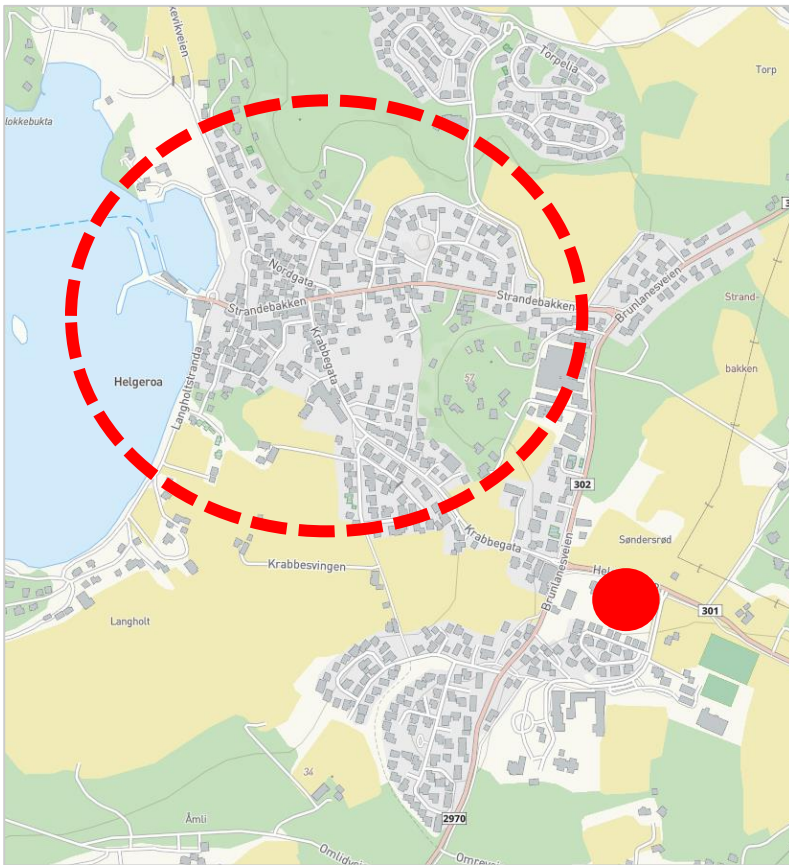
Hovedgrunnen til at folk kommer for å handle på Søndersrødtunet er matbutikken Meny. Denne trekker svært mange mennesker. Menybutikker har et veldig godt utvalg av ferskvarer og generelt stort vareutvalg. De andre butikkene og næringslokalene på senteret er handel og næring som supplerer dagligvarehandel. Menybutikken er den eneste matvarebutikken i området.

På senteret finner du butikkene: Meny dagligvare, apotek, en klesbutikk, blomster, og interiørbutikk. Det er også lege, fysioterapeut, psykoterapi, skjønnhetssalong og treningssenter, samt kontorplasser for konsulentvirksomhet.

Tabell 1: Oversikt over butikkene på Søndersrødtunet.

Type handel	Navn	Størrelse m²	Ansatte	Omsetning	Besøkende
Matbutikk	Meny	2800	35	153	500 000
Apotek	Vitus	150	2	17,5	
Klær	Chandre	50	2	4	
Blomster	Meny	50		1,5	
Interiør	Søndersrødkroken	150	2,5	3,5	
Helse	Legesenter	250	6		
	Fysioterapeut	350	2		2 500
	Igestalt Psykoterapi	13	1		
	Hydra Facial (skjønnhetssalong)	20	3,5		
Treningssenter	ToppGym	450	2		200 mdl
Motor	Cirkel-K				Drivstoff og ladestasjoner
Kontor	Gyda	22	1		
	Slash eiendom	20	5		
	Chapter3d (tekn konsulent)	20	1		
	Curius Learning (IT-konsulent)	18	1		

4.2 Handel i Helgeroa



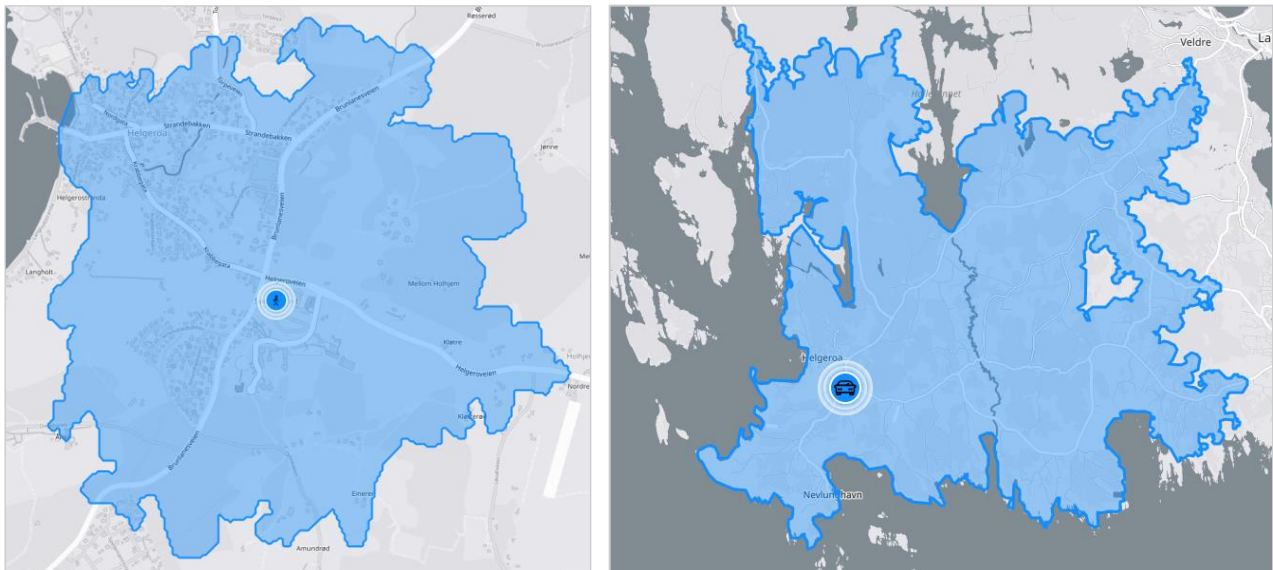
Figur 4: Rød prikk Søndersrødtunet, stiplet sirkel Helgeroa tettsted.

Helgeroa er et lite tettsted som er et populært feriested. Helgeroa ligger i 15 minutters gangavstand fra tomten.

I Helgeroa finner en det populære kafè og gårdsutsalget Lillavendel. Målgruppen er ferieturister. I Nevlunghavn finner en vertshuset Sydvesten. Den har bar og servering med profil sjømat og grill. Målgruppen er ferieturister.

Tabell 2: Oversikt over handel i Helgeroa.

Handel	Omsetning
Helgeroa Marina	16 mill.
Lillalavendel	-
SydVesten	-
Bjerke Spekemat og delikatesse	-



Figur 55: Områder innenfor 15-min gangavstand og 15-min bilavstand fra Søndersrødtunet.

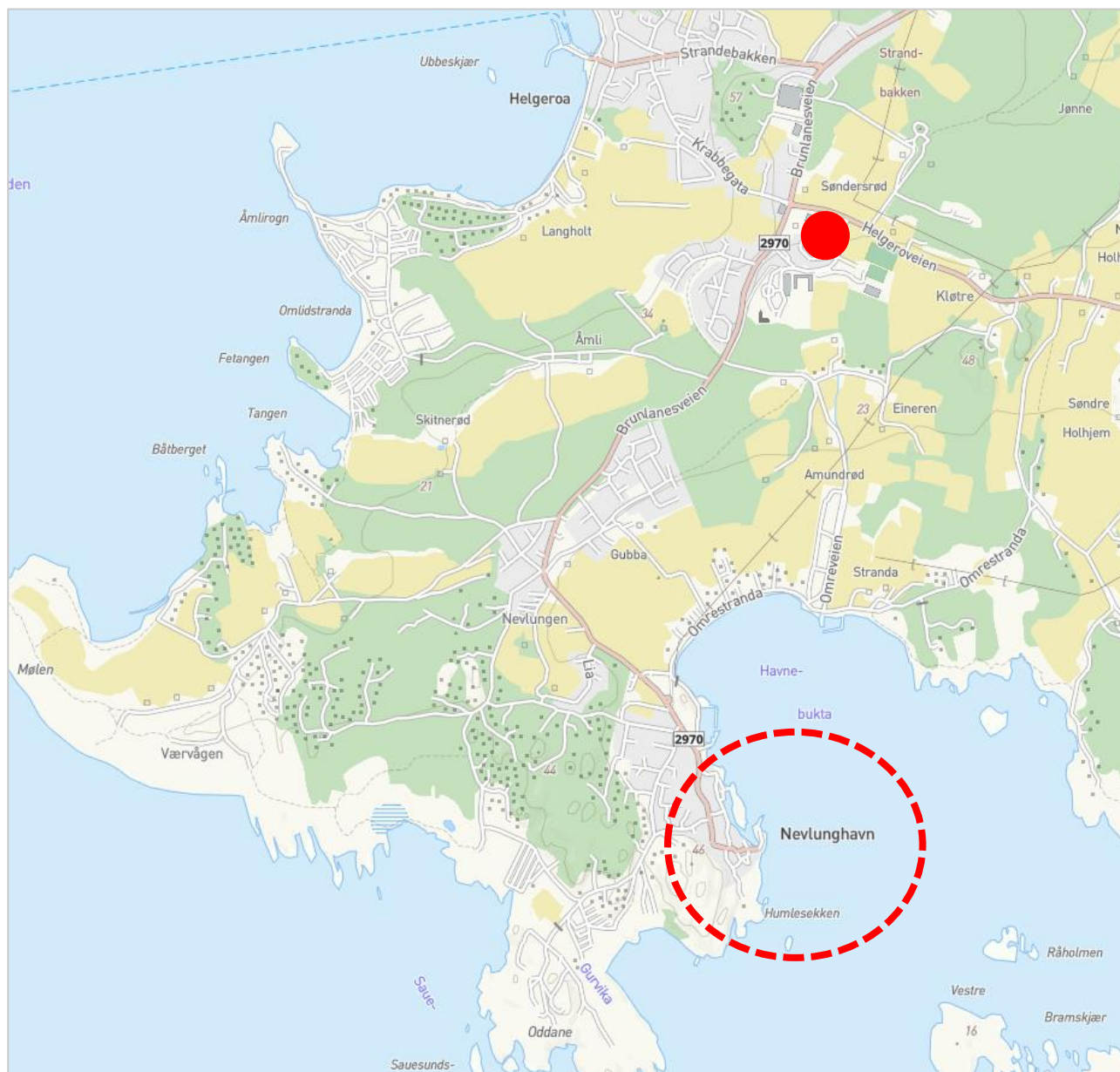
4.3 Handel i Nevlunghavn

Nevlunghavn, kalt Havna på folkemunne, er en liten fiskelandsby og loshavn som har behold sitt opprinnelig særpreg. Små hvite trehus som er typisk for sin tid og en karakteristisk på Sørlandet. Søndersrød ligger på vei til Nevlunghavn. Det tar 20 minutter å gå og 5 minutter med bil fra Søndersrød til Nevlunghavn.

Nevlunghavn har et veldig populært bakeri med stor omsetning. Dette bakeriet er viden kjent og er en destinasjon for mange. Kyststien går igjennom Nevlunghavn og trekker mange gjester.

Tabell 3: Oversikt over handel i Nevlunghavn.

Handel	Omsetning
Nevlunghavn gjestgiveri og brygge	5 mill.
Nevlunghavn Bakeri	13 mill.

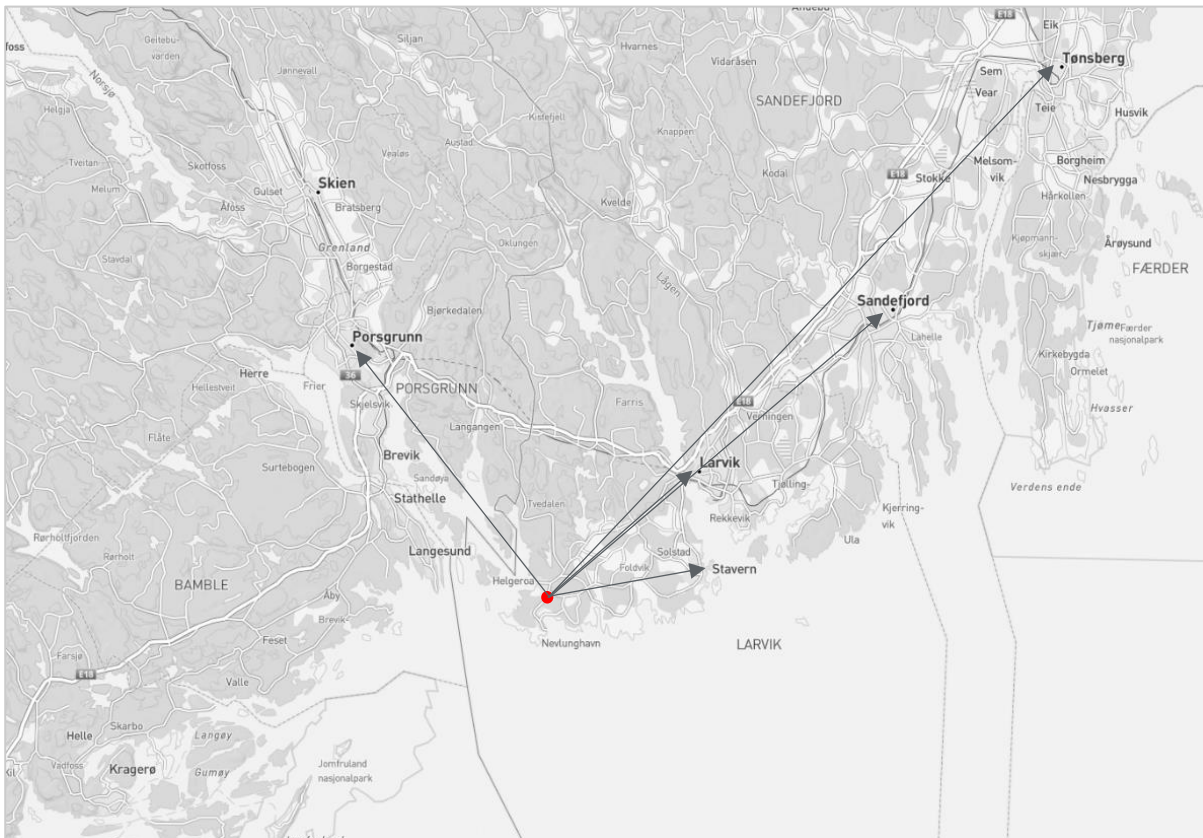


Figur 6: Rød prikk er Søndersrødtunet og stiplet sirkel er Nevlungshavn.

5 Konkurransanalyse

Helgeroa ligger i Larvik kommune i Vestfold. Større byer i nærheten er Stavern, Larvik, Porsgrunn, Sandefjord og Tønsberg.

De større byene vil ikke være konkurrenter til handel i Helgeroa da de ligger for langt unna og markedspotensialet på Helgeroa er nærhandel. Målgruppen er fastboende og sommerturister.

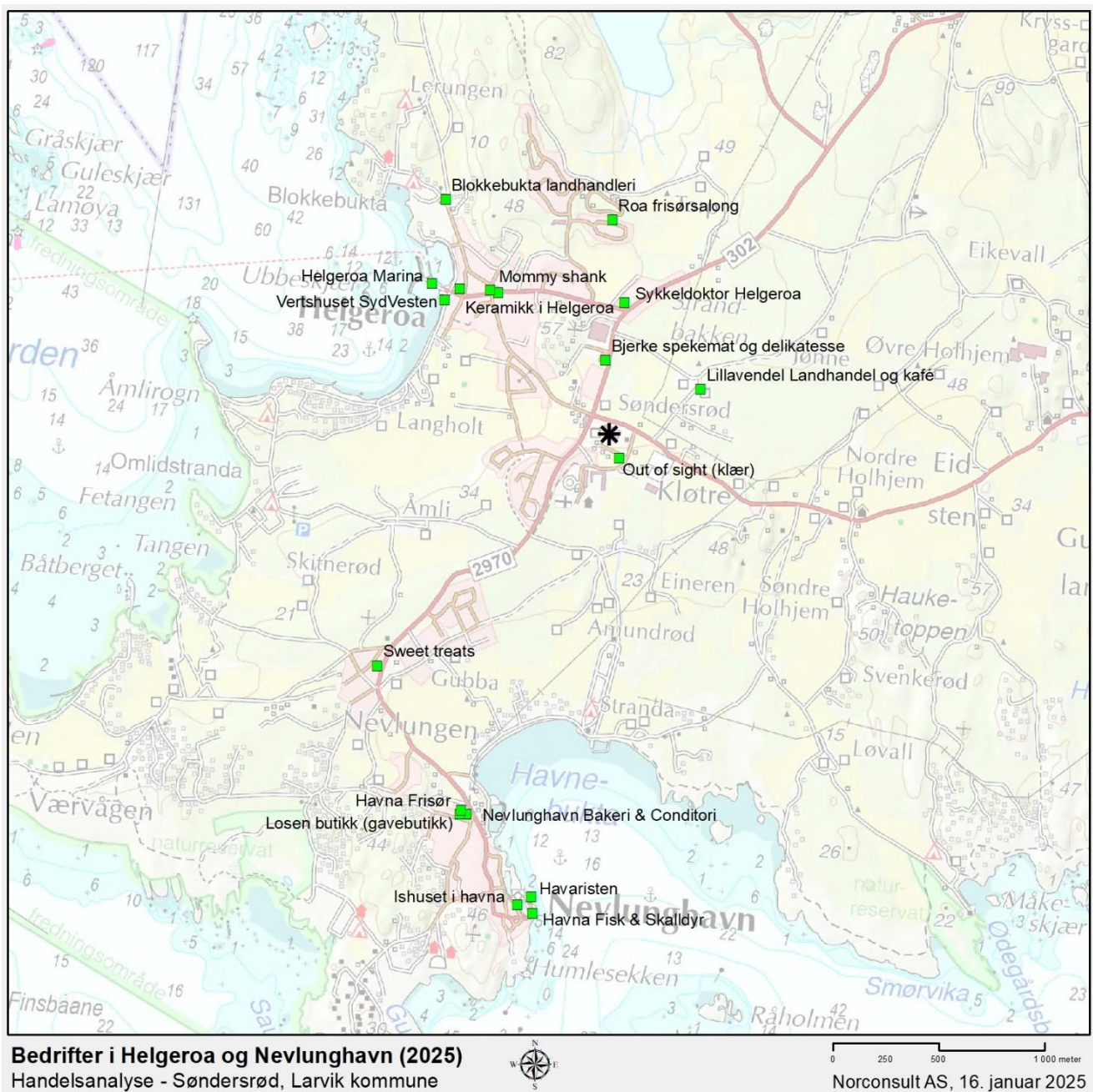


Figur 7: Illustrasjon av avstand til omkringliggende byer.

Avstand til konkurrerende handel fra Google Maps:

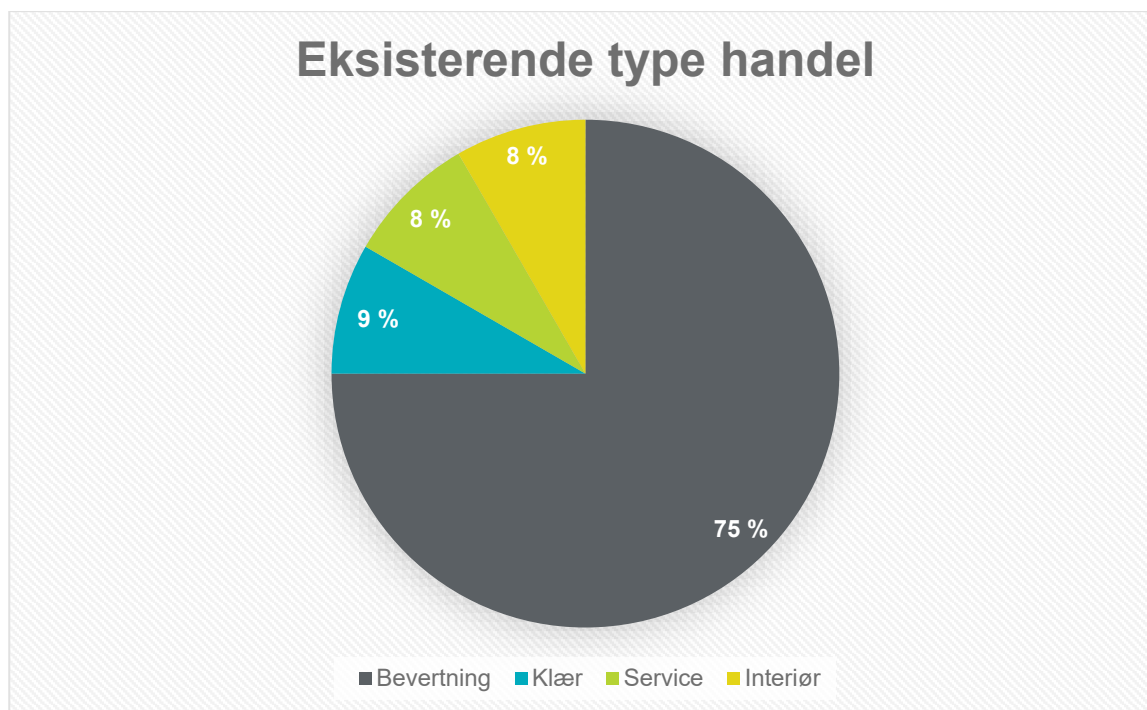
- Stavern 12.6 km – 16 min med bil
- Larvik 13,8 km – 17 min med bil
- Porsgrunn 19 km - 21 min med bil
- Sandefjord 31 km - 28 min med bil
- Tønsberg 53 km - 39 min med bil

Konkurrenter for nærhandel og sommerturisme (destinasjon) er mikrolokalt på Helgeroa og Nevlunghavn. I tillegg har de store campingplassene i området relativt stor omsetning og har egne kiosker/kaféer. Se tabell over campingplasser lengre nede i rapporten.



Figur 8: Bedrifter i Helgeroa og Nevlunghavn i 2025.

Det er registret 15 næringer utenom handelstunet i området. Eksisterende handel er i hovedsak bevertning basert på sommerturisme.



Figur 9: Diagram over eksisterende type handel, utarbeidet av Norconsult.

6 Kartlegging målgruppe og handelsunderlag

Befolkning



Kilde
[Befolkning, Statistisk sentralbyrå](#)

Figur 10: Befolkningstall i Larvik kommune. Kilde: SSB.

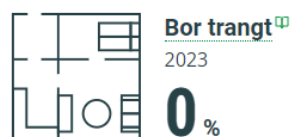
I tillegg til fastboende er Larvik kommune preget av å være en hyttekommune med stort antall feriegjester sommerstid. Området har mange hytter, campingplasser og båthavner som tiltrekker seg et stort kundegrunnlag for etablering av handel. Dette er sesongbasert en skaper gode inntekt i næringslivet. Helgeroa, Nevlunghavn og Stavern er kjente sørlandsbyer som er veldig attraktive å besøke sommerstid.

6.1 Hvem bor i kommunen?

I Larvik kommune bor det 48 756 mennesker. Dette er likt fordelt mellom menn og kvinner i alle aldre. Barn i barneskolealder er gruppen det er det færrest av i kommunen. I 2023 var det født få barn. I gjennomsnittet er det 2,06 personer på husstand. Innbyggerne bor i selveier bolig, og definerts i kategorien om å ha god plass. Av de eldre er det er om lag dobbelt så mange kvinner som menn.



Kilde
[Familier og husholdninger, Statistisk sentralbyrå](#)



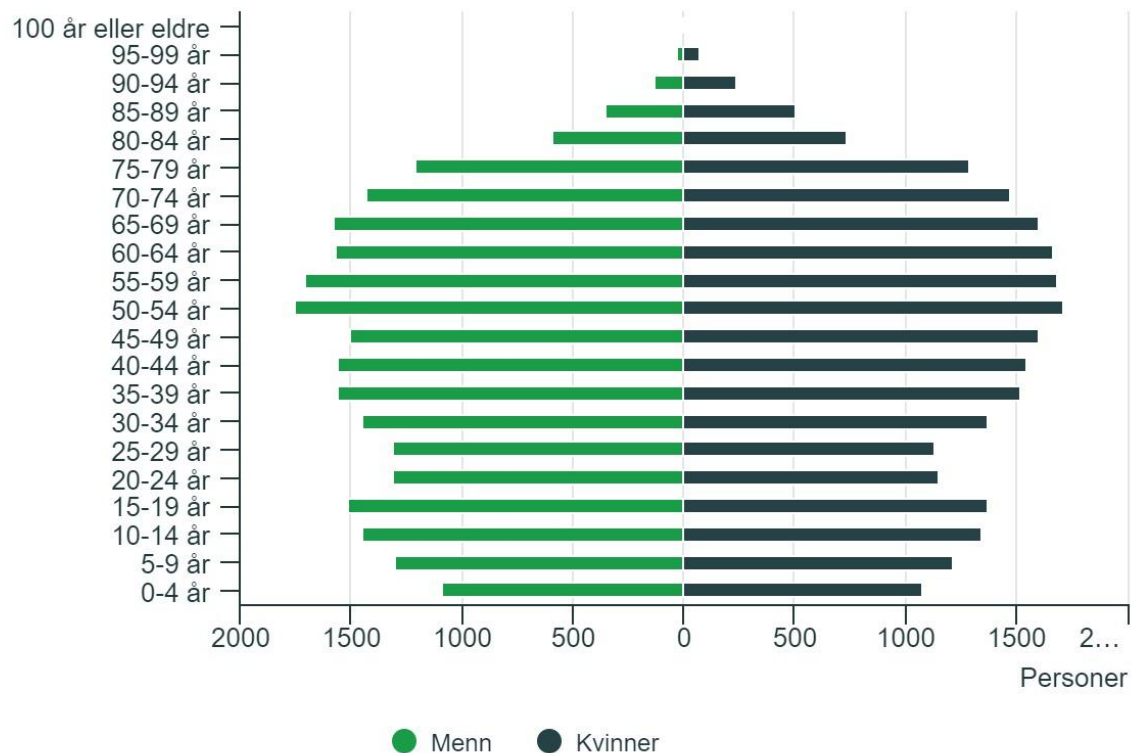
Kilde
[Boforhold, Statistisk sentralbyrå](#)

Les mer om hvordan vi bor i Norge på vår [faktaside om bolig](#).

Figur 11: Beboere per husholdning i Larvik. Kilde: SSB.

Aldersfordeling for innbyggerne i kommunen

Alder



Kilde: Befolkning, Statistisk sentralbyrå

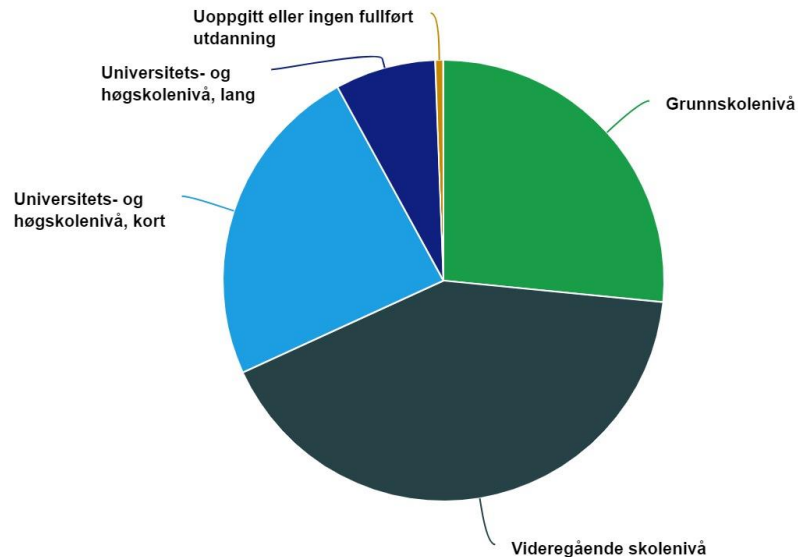
Figur 12: Aldersfordeling i Larvik kommune. Kilde: SSB.

Befolkningsvekst

Området vil ha en befolkningsframskriving fra 48 756 innbyggere til 49 935 innbyggeren i 2030. Dette er en svak økning, noe som tilsier at handelsgrunnlaget vil forbli om lag tilsvarende det er i dag.

Det vært en vekst på 63 personer i kommunen det siste kvartalet. Denne veksten er liten og vil ikke utgjøre noen forskjell i handelsgrunnlaget for denne lokasjonen.

Høyeste fullførte utdanningsnivå



Kilde: Befolkningens utdanningsnivå, Statistisk sentralbyrå

Figur 13: Høyeste fullførte utdanningsnivå i Larvik kommune.

Utdanning

De fleste innbyggerne har videregående skole som utdannelse, mens en 7 % med mastergrad eller tilsvarende høy utdanning.

Oppsummert

I Larvik kommune bor folk i egen bolig, romslig. En særegenhet med kommunen er at den er et typisk feriested for nordmenn. Innbyggerantallet vil ikke øke vesentlig. Den avgjørende faktoren for området er hytteeiere og beboere på campingplassene som er dominante sommerhalvåret. Dette gir økt befolkning og handel sommerhalvåret.

6.2 Hytteeiere



Kilde

[Bygningsmassen, Statistisk sentralbyrå](#)

Figur 14: Hytteeiere i Larvik. Kilde: SSB.

Det er registrert 4893 hytter i Larvik kommune i henhold til tall fra SSB. Det har skjedd en endring i standarden på norske hytter og komforten har økt betraktelig. Dagens hytter har innlagt vann og kloakk, strøm og internett. Det er moderne kjøkken med oppvaskmaskin og vaskemaskin. Dette betyr at en har tilsvarende komfort på hytta som en har hjemme. En trenger ikke lenger som tidligere å dra hjem for å vaske tøy og hente post. Da komforten på hytta har økt og da også ønsket om å være på hytta. En ser at flere tilbringer mer tid på hytta. Den norske befolkningen blir også eldre og flere pensjonister velger å tilbringe mye tid på hytta som gjør at næringsgrunnlaget øker da hytteeiere handler på lik linje som lokalbefolkningen. Økt komfort og fasiliteter gjør også at de fleste har innlagt internett og mulighet for hjemmekontor. Etter korona ser en at bruken av hyttekontor har blitt veldig vanlig. Dette gir seg utslag i stor grad ovale weekender. Airbnb og andre aktører har også endret utleiemarkedet og mange velger nå å leie ut hytta når de ikke er der for å tjene penger. Totalt sett betyr dette at en får flere døgn på hytta som gir økt handelsgrunnlag for næringslivet. Denne økningen gjør at tjenester hytteeier har i byen blir tatt med seg på hytta. Dette er tjenester som vaktmestertjenester og renhold.

6.3 Campingturister

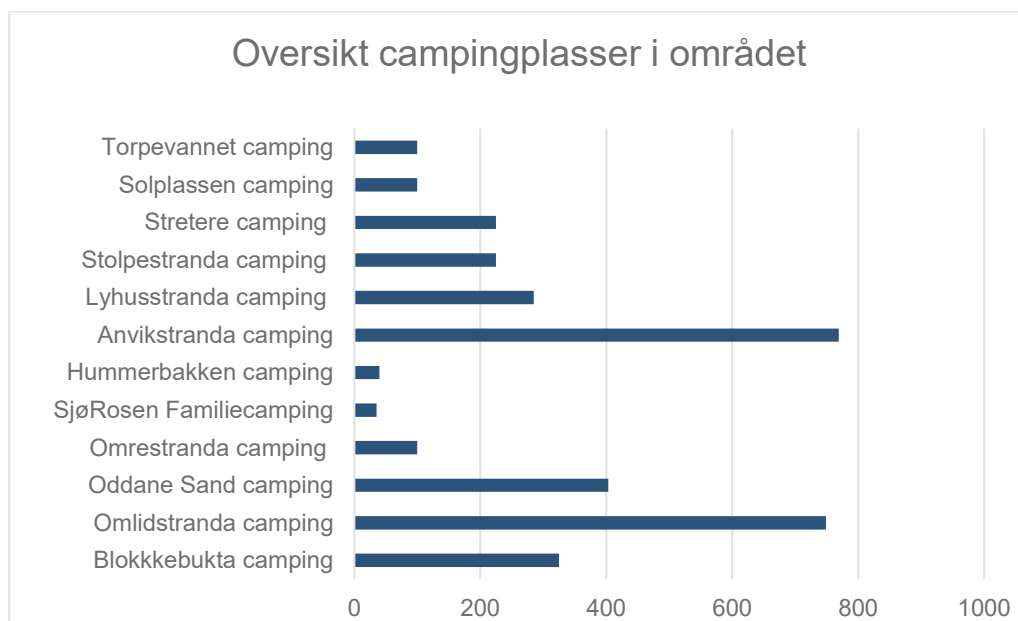
I området har et stort antall campingplasser. Det er 11 campingplasser, med totalt 3254 plasser. Disse har en overvekt over fast plasser som blir leid bort på åremål. De store campingplassene har egen butikk og kafe. Da campinggjestene har fast tilholdssted på plassen kan en anta at de har med seg sykkel og tilbringer store deler av ferien der. Dette betyr at de ønsker å utforske området og tar seg gjerne en sykkeltur om det er tilrettelagt for dette. En andel vil også ha behov for dagligvarer og den type service som frisør, tannlege, fysioterapeut og kiropraktor. Dette gir et bra næringsgrunnlag for handel. Anvikstranda og Omlistranda er klart de største campingplassene og må kjøre forbi tomten på veien. Avstanden til disse er med sykkel 10 minutter, til fots 20 minutter og med bil 5 minutter.



Nummer	Navn	Plasser
1	Blokkkebukta camping	325
2	Omlidstranda camping	749
3	Oddane Sand camping	403
4	Omrestranda camping	100
5	SjøRosen Familiecamping	35
6	Hummerbakken camping	40
7	Anvikstranda camping	769
8	Lyhusstranda camping	285
9	Stolpestranda camping	225
10	Stretere camping	225
11	Solplassen camping	100
12	Torpevannet camping	100

Figur 15: Kart med liste over campingplasser i området.

Som en kan lese utfra kartet ligger det en campingplass i hver bukt ned mot Langesund og Skagerak.



Figur 16: Oversikt over områdets campingplasser og antall plasser. Tall er hentet ut fra campingplassenes egne hjemmesider.

6.4 Sommerturister på dagstur

Området har unike strender og en svært attraktiv Kyststi i tillegg til de sjarmerende Helgeroa og Nevlunghavn som tiltrekker seg regionalt besøkende. Innbyggere fra Porsgrunn til Horten drar på dagstur for å besøke området med blant annet Mølen naturvernområde.

Med tanke på fylkes reiselivsstrategi bygger økt handel oppunder måloppnåelsen om å tilrettelegge for økt turisme hvor handel igjen gir økonomisk gevinst til kommunen.

7 Kartlegging av mobilitet

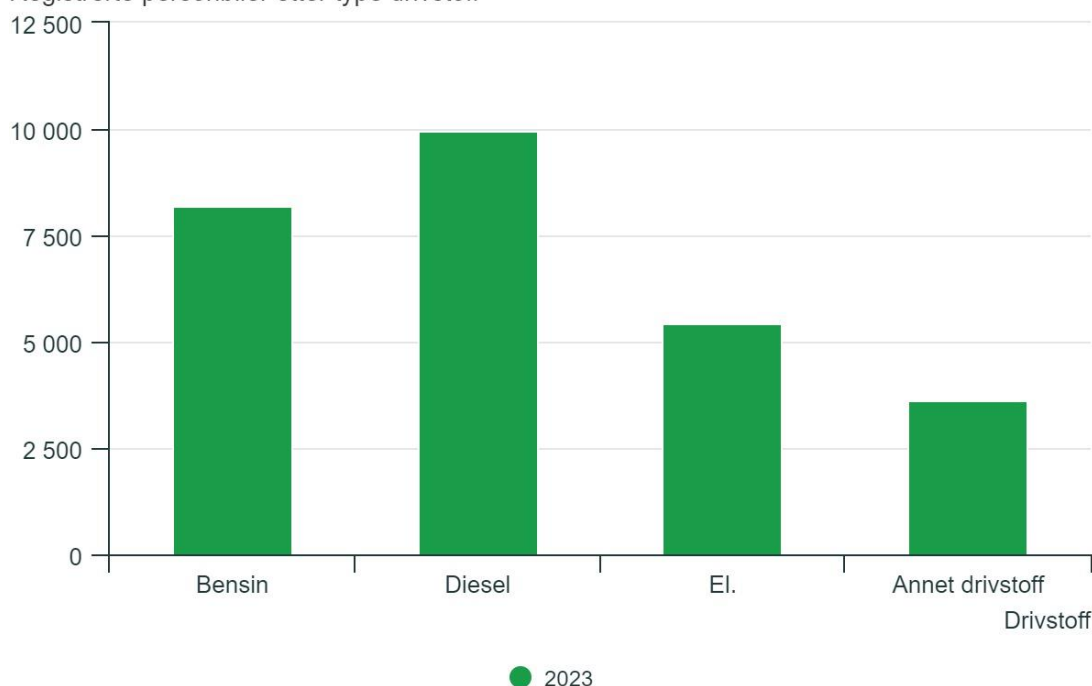
Hovedtransportmiddelet i Larvik kommune er personbil. Nasjonal reisevaneundersøkelse (RVU) 2018/19 omfatter alle typer reisehensikter og viser at Larvik kommune har høyere andel bilreiser enn Sandefjord og Tønsberg, og at andel sykkel- og kollektivreiser er lavere. Larvik har også høyere antall biler per husholdning og lavere andel periodebillett for kollektivtransport enn de andre byene. Larviks innbyggere har altså høy bilbruk samtidig som 1/3 av reisene korte, det vil si under 3 kilometer.

Målsettingen for Norge er at bilparken skal bestå av el-biler og Norge er langt på vei med at 97 % av nybilsalget er el-biler. I Larvik består bilparken av dieslbiler, bensinbiler og el-biler. Se vedlagt diagram fra SSB. Med tanke på den store andelen av feriegjester, vil en anta at disse har en større andel el-biler enn hva som er representativt for kommunen. Hovedvei i området er riksvei 301 og 302. Søndersrød ligger sentralt til ved begge veiene.

For etablering av større handel og næringsområde vil det være behov for en del mer parkering. Det bør legges opp til lademuligheter for el-biler. Det bør også tilrettelegges for grønn mobilitet som sykkelparkering.

Typen av biler i kommunen

Registrerte personbiler etter type drivstoff¹



Kilde: Bilparken, Statistisk sentralbyrå

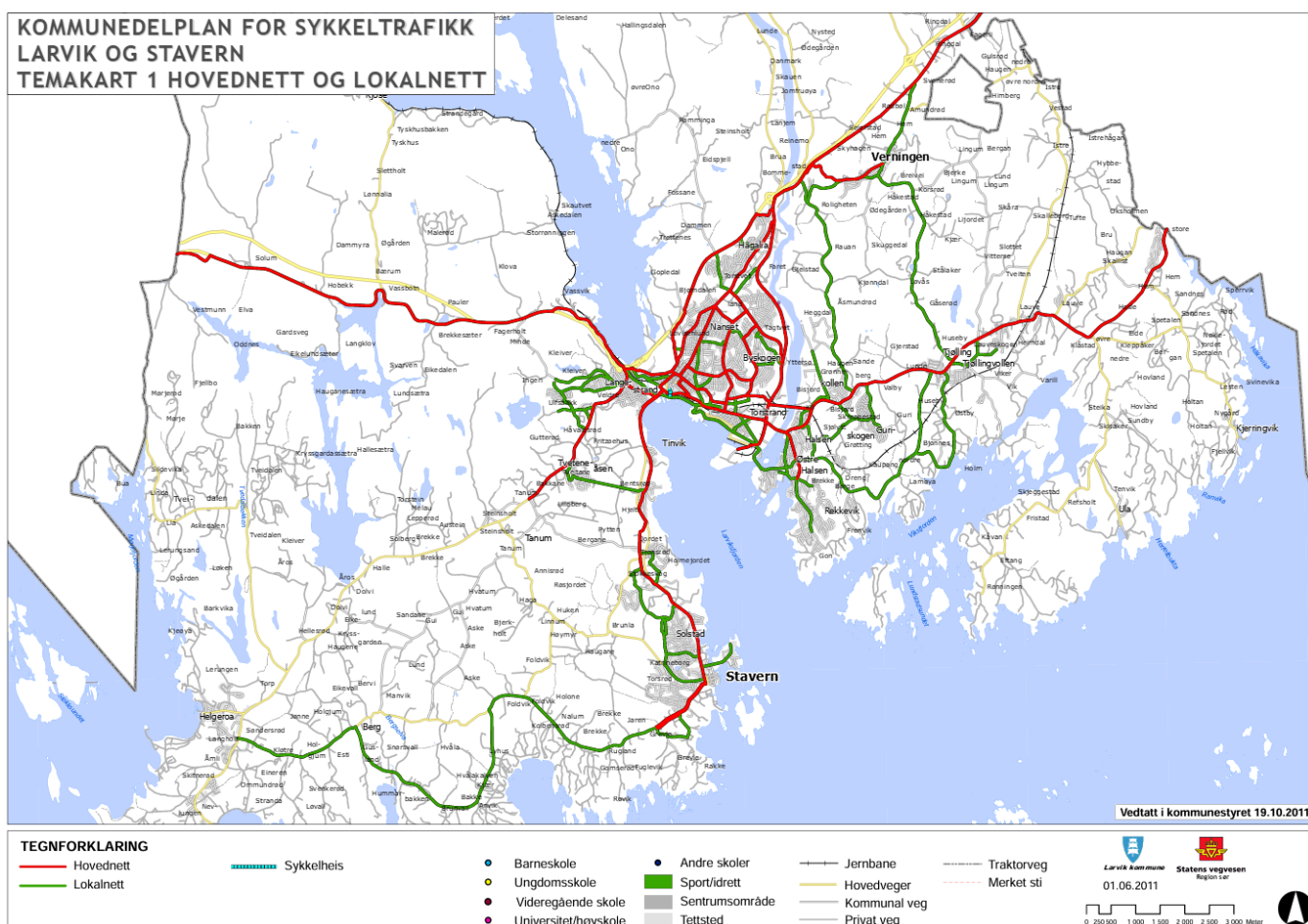
Figur 17: Registrerte personbiler i kommunen.

Kollektivtrafikk

Det går buss til Søndersrød en gang i timen. Dette er rute 208 mellom Larvik og Nevlunghavn. Bussen tar 24 minutter fra Larvik.

Sykkelnettverk

Kommunen har sammen med Statens vegvesen forpliktet seg til å legge til rette for syklist og dermed øke sykkelbruken i Larvik. Det er tilrettelagt for lokalt nett for sykling fra Stavern til Helgeroa langs vei 301.



Figur 18: Kart over sykkelveinett i Vestfold.

Oppsummering

Området er preget av biltrafikk som fremkomstmiddel. Bilparken består med i hovedsak av motorkjøretøy med fossilt brensel. En kan anta at feriegjester/sommerturister har en elektrisk bilpark. Kollektivtrafikktilbudet er dårlig i området med få avganger. Fra Stavern er det etablert god sykkelvei langs hovedveinettet.

Ved å styrke det lokale handelstilbudet kan antall kjøretøykilometer pr innbygger i Helgeroa reduseres, ved at bilturene blir kortere eller at gåing og sykling erstatter bilbruk. Det kan være en tilsvarende effekt også for turister, som kan føre til enda færre kjøretøykilometer for turer innenfor Larvik kommune.

8 Behovsanalyse

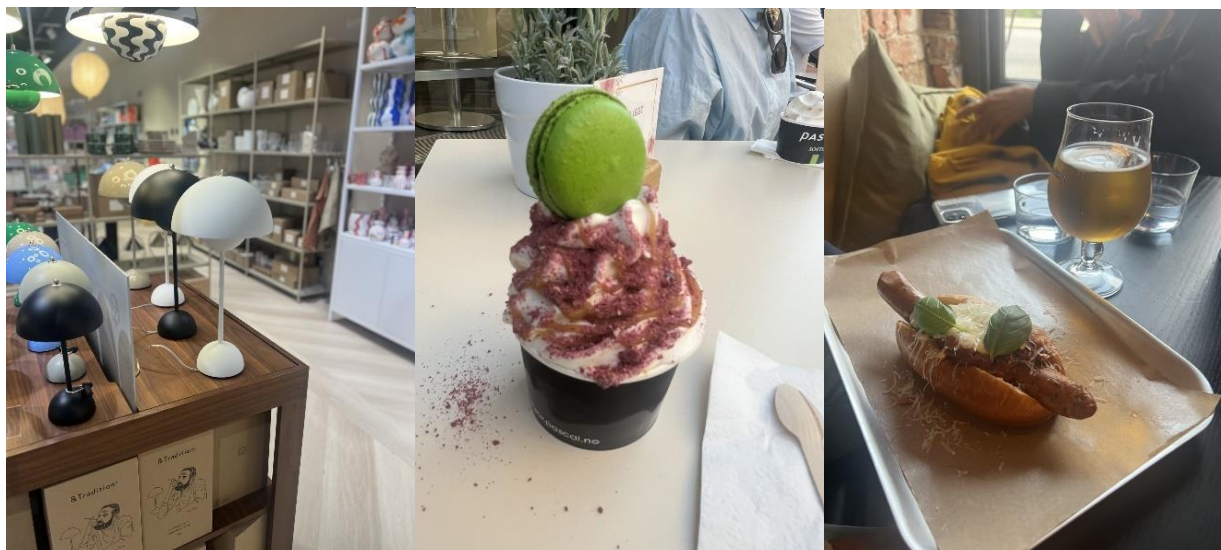
Helgeroa/ Søndersrød/Nevlunghavn er et lite tettstedsområde hvor en finner butikker en trenger til daglig handel, men stedet mangler en del butikker hvor en må til Stavern eller Larvik for å handle. Området har i dag en hovedvekt av spisesteder basert på sommerturister.

Søndersrødtunet med sin Meny-butikk tiltrekker seg 500 000 besøkende. Dette gir handelsgrunnlag for flere typer næringer. Handelstunet har i dag et greit utvalg med butikker og næring. Aktuelle andre tilbud for å være et mer fullverdig handelssted kan være: bokhandel, jernvare, vinmonopol, billigbutikk, lekebutikk, optiker, klesbutikk, sportsbutikk, lavpriskjede for mat, frisør og tannlege. En må i dag til Stavern eller Larvik for å finne disse butikkene.

De som bor i området, bruker bil for å komme seg rundt og gjøre sin handel. Fra et bærekraftperspektiv ønsker en å redusere trafikken på vegene og få turistene og befolkningen til å handle lokalt.

Det har blitt satset på lokal handel og Åkerkvinnene selger lokal dyrket mat, håndarbeid og brukskunst. Det kan bygges videre på dette konseptet samtidig som en implementerer eksisterende handel. Dette kan bygge oppunder Søndersrødtunet som en lokal destinasjon.

Søndersrødtunet mangler i dag et kaffested med enkel servering. Ikke noe som skal konkurrere med Helgeroa og Nevlunghavn, men supplere dette.



Figur 19: Bilder av tjenester handel som er aktuelle. Foto: Norconsult.

Det er viktig å tenke bærekraftig utvikling med tanke på at kundegrunnlaget er sesongbasert.

8.1 Ønsket utvidelse

Driverne av Søndersrødtunet ser behov for følgende handel og tjenester:

Tabell 4: Behov for handel og tjenester ved Søndersrødtunet.

Handel	Nærmeste	Areal m2	Omsetning
Lavprisbutikk	Stavern	1300	50 mnok
Jernvare/interiør	Stavern	150-300	
Fritidsutstyr	Stavern	150-200	
Annen detaljhandel	Stavern	150	
Helsetjenester/tannlege	Stavern	150-200	
Kontorer Virksomheter/konsulenter/advokater	Stavern	50-100	
Sosialt fellesområde, kafé		1000	
Totalt	-	2950- 3250	

Tjenester som ikke finnes i dag:

- Frisør. Det er to frisører i området. De er begge enkeltmannsforetak og lokalisert i egen bolig.
- En butikk som også driver netthandel.

Behov for kafe/matservering

Sommerstid er det grunnlag for kafévirksomhet og matservering som kan nedskaleres vinterstid. Barnefamilier vil tiltrekkes dersom det tilrettelegges for lekeområder for barn.

Øke attraktivitet

Søndersrødtunet bør ikke være en konkurrent til Helgeroa og Nevlunghavn, men et supplement. Om en ønsker å tiltrekke seg kunder må en tilrettelegge for at det er enkelt å komme seg dit. Søndersrød har god bilparkering. For å skape et godt sted ønsker en å minske biltrafikken og legge opp til annen grønn mobilitet. Et tiltak kan være å tilrettelegge for at kunder skal kunne sykle dit. Da må en tilrettelegge for god og trygg sykkelparkering. Noen feriegjester og beboere kan også gå til handelstunet. Det kan tilrettelegges med benker, og opparbeidet uteområde, samt et sted å spise is og drikke kaffe i solen. Det er ganske enkle ting som skal etableres for å tiltrekke seg folk og at de ønsker å oppholde seg deg. For barnefamilier er det tilgangen på en liten lekeplass og plass til barnevogn.

Oppsummering

Området er preget av å være et turistområde og har handel knyttet til dette. Dagligvarehandel er det mindre av selv om markedsgrunnlaget viser at det er tilstrekkelig kundegrunnlag for å etablere flere butikker. I dag drar de som bor i området til Stavern og Larvik for å handle de varene de ikke finner i Helgeroa. Det er mer bærekraftig å tilrettelegge for mer handel på Søndersrød for å gi innbyggerne etterspurte varer og tjenester lokalt og redusere biltrafikken.

9 Arealbehov for handel og tjenester

Nedenfor er en oversikt over arealbehov for ulike hverdagsfunksjoner (butikker/service/handel) og hva disse bransjene har behov for av areal. Søndersrødtunet har allerede en del av disse funksjonene.

Det er viktig at når en planlegger areal for handel tar en høyde for å planlegge for fleksible løsninger som kan tilpasse seg ulike leietakere. På et generelt grunnlag er lettere å leie ut små lokaler en store. Det er viktig at en jobber med åpne fasader og tydelig adkomst til senteret og gode uteområder for å få til et attraktivt sted.

I henhold til arbeidsmiljøloven må alle butikkene har egne ansatte toaletter, garderobe, bøttekott og pauserom. En kan klare å dette ned til et minimum på 25 m² pr enhet. Det kan være en fordel å samlokalisere pauserom, garderober og bøttekott for å få ned dette arealet. Ved utbygging kan disse funksjonen samkjøres for å spare plass.

Tabell 5: Arealbehov for handel og tjenester.

Funksjon	Arealbehov i m ²
Dagligvarebutikk	500 – 2 500
Apotek	150 – 300
Servering (kafé, bakeri)	100 – 500
Uteservering	150 – 800
Nisjebutikker	50-150
Helsetjenester	150-300
Praktiske tjenester	50-100

1. Dagligvarebutikker

- Størrelse: 500–1 500 m² (avhengig av omfang og tilbud).
 - Mindre nærbutikker: Rundt 500–800 m²
 - Større supermarkeder med premium produkter: 1 000–1 500 m²
 - Destinasjonsbutikker (som Meny/): minimum 2 500 m²
- Eksempler på funksjoner:
 - Basisvarer (frukt, grønt, melk, brød)
 - Nisjeprodukter (økologiske, kortreiste varer)

2. Apotek

- Størrelse: 150–300 m².
- Eksempler på funksjoner:
 - Legemidler, hygieneprodukter og helsekost

3. Serveringstilbud (kafé, bakeri, restaurant)

- Størrelse:
 - Små kafeer og bakerier: 100–200 m²
 - Restauranter med sitteplasser: 200–500 m²
 - Uteservering: 150 – 800 m² (avhengig av konsept og servering)

- Eksempler på funksjoner:
 - Bakerier med uteservering.
 - Restauranter som kombinerer lokale råvarer med sjøutsikt.

4. Nisjebutikker og spesialforretninger

- Størrelse: 50–150 m² per enhet.
- Eksempler på funksjoner:
 - Sjømatmarked (kombinert areal på 200–500 m² for flere aktører)
 - Kunst- og designbutikker, klær og interiør

5. Helsetjenester

- Størrelse: 150–300 m² per enhet (f.eks. fastlegekontor eller fysioterapi)

6. Praktiske tjenester (renseri, vaskeri, pakkeskap)

- Størrelse: 50–100 m² per enhet.

7. Treningssenter

- Størrelse: 800–2 500 m², avhengig av konsept og kritisk masse.
- Eksempler på funksjoner:
 - Fullservice treningssenter
 - Mulighet for spesialisering som yoga eller klatring

Oppsummering

Ut fra analysen kan det tilrettelegges for økt handel på Søndersrød.

Det bør gjøres en undersøkelse med næringsdrivende for konkret interesse for hvilken aktør som er interessert i å etablere seg. Basert på erfaring og områdets eksisterende handels- og næringsgrunnlag vil en kunne utvide med 2000- 3000 m².

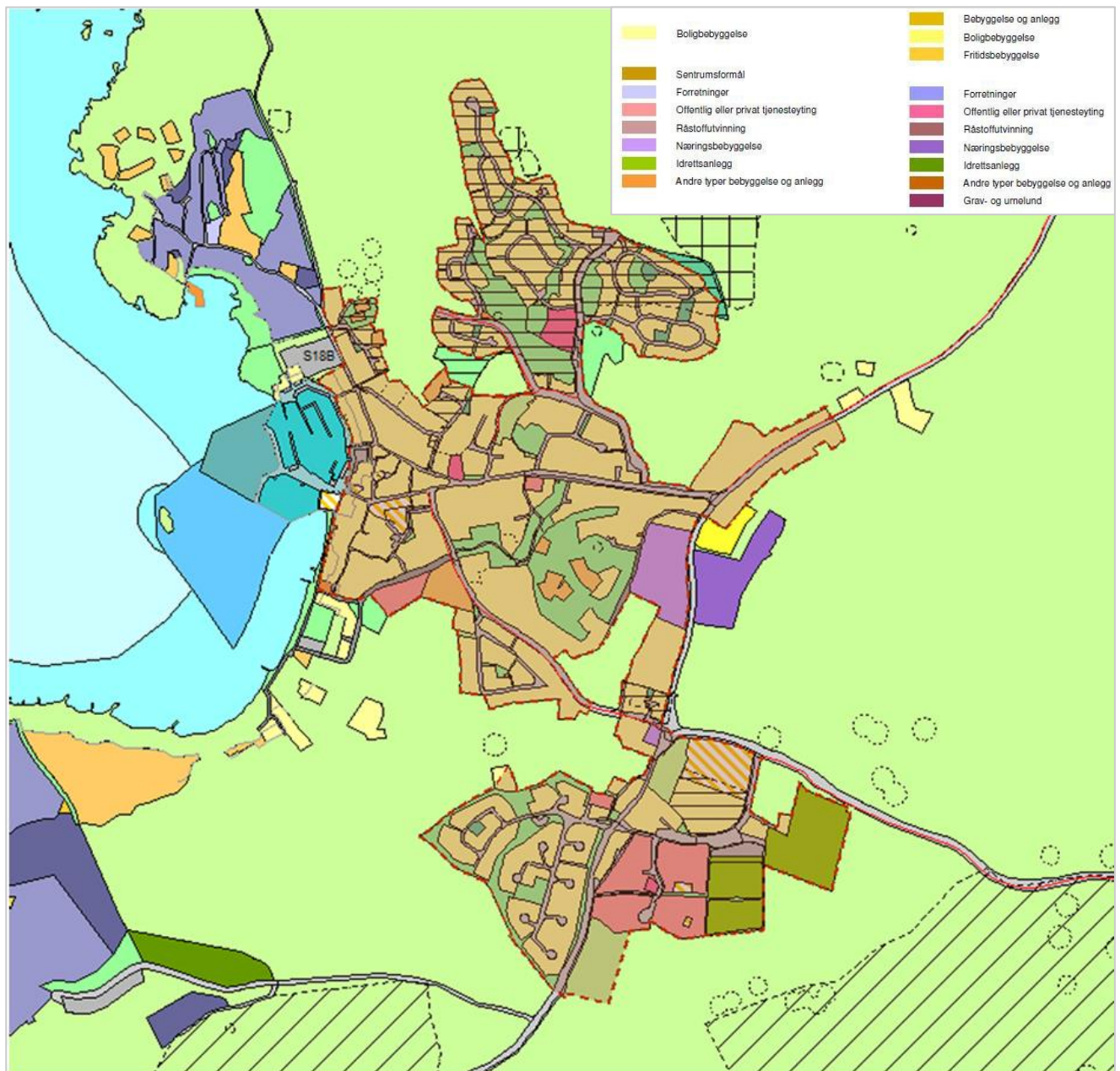
10 Føringer i regionale og kommunale planer

Både den regionale planen for bærekraftig arealbruk (RPBA) som ble vedtatt i 2029 og kommuneplanens arealdel for Larvik kommune vedtatt i 2021 legger føringer for videre utvidelse av handelstilbudet på Søndersrød.

Den regionale planen inneholder en planbestemmelse om 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. Prinsipper for lokalisering av næringsvirksomhet er at mest mulig aktivitet samles i byene og de større tettstedene. Virksomheter med mange ansatte eller besøkende/kunder bør lokaliseres i eksisterende byer og tettsteder. Kommunale beslutninger som ikke er i tråd med prinsippene skal gis særlig begrunnelse i kommunens planer eller strategier. Handelsetableringen på Søndersrød er i dag på 2900 kvadratmeter. En utvidelse av bruksarealet vil bryte med bestemmelsen i den regionale planen. Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet utover 3 000 kvm BRA krever en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse (RPBA, side 55).

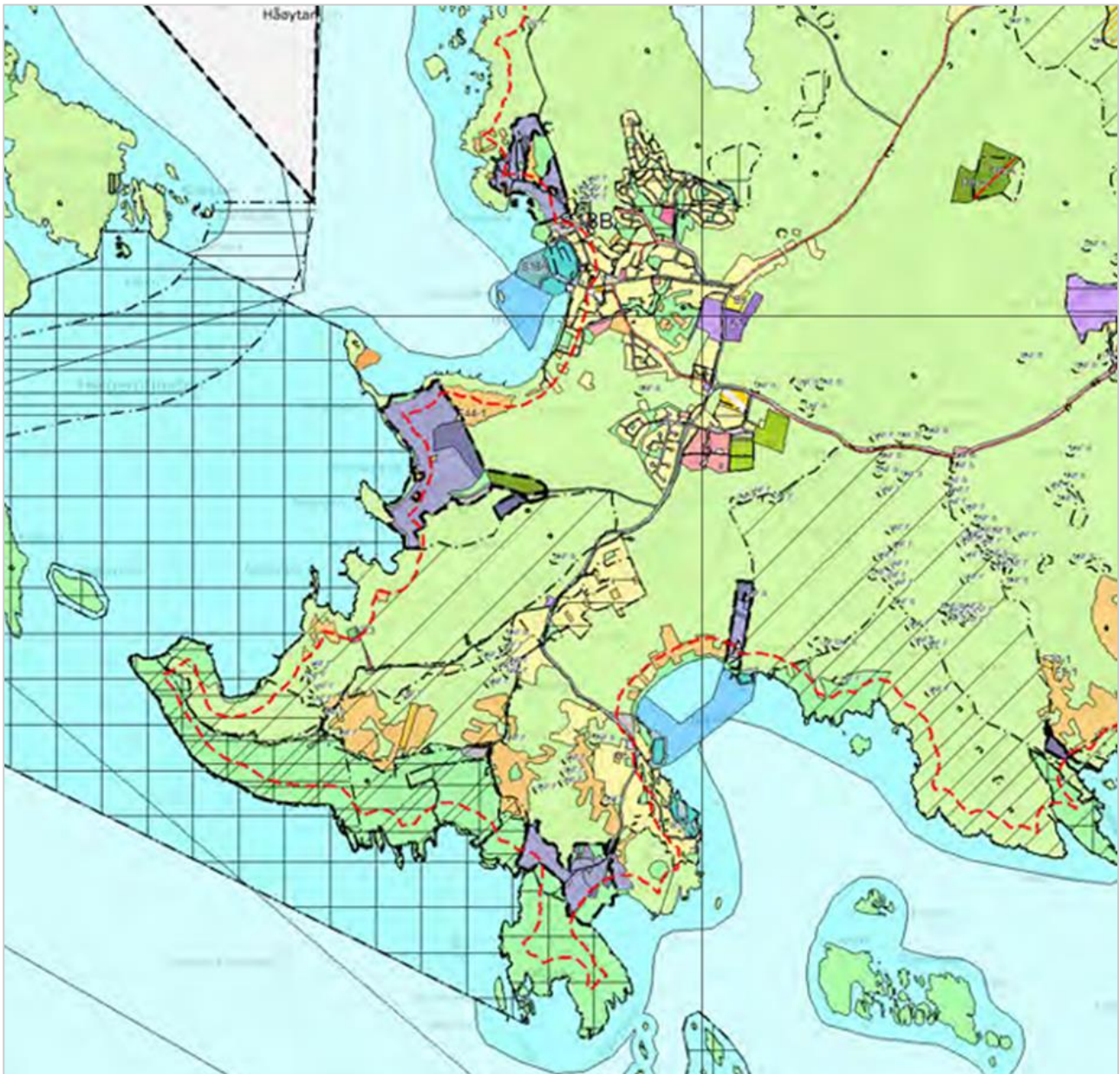
Føringer i kommuneplanens arealdel

Tettstedet Helgeroa er ett av de prioriterte lokalsentrene i kommuneplanens arealdel 2021-2033. Regional planbestemmelse nr. 3 om de langsiktige utviklingsgrensene fastlegger at de skal dimensjoneres ut fra en forventet og realistisk befolkningsvekst fram til 2040. Det forventes at kommunens avsatte areal til boligformål i kommuneplanens arealdel tilpasses en forventet og realistisk befolkningsvekst i kommuneplanperioden. Søndersrød ligger innenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG) for tettstedet Helgeroa ([de-prioriterte-tettstedene.pdf](#)). Det er bare satt av et mindre område til ny boligbebyggelse i Helgeroa og Nevlunghavn (øst for fylkesvei 302).



Figur 20: Langsiktig utviklingsgrense (LUG) for Helgeroa (rød stiplest strek). Fra «Temakart for Kommuneplanens arealdel 2021-2033: Prioriterte tettsteder med langsiktige utviklingsgrenser» (Larvik kommune)

Prinsipper for lokalisering av andre områder for handel er at avstand til by- eller tettstedssenter er kort, og innenfor rimelig gang- og sykkelavstand, områdene bør lokaliseres i nærheten av et kollektivtilbud og at området er hensiktsmessig plassert i forhold til eksisterende bebyggelse, og et langsiktig utbyggingsmønster for byen eller tettstedet (RPBA, side 61). Prinsippene bør legges til grunn når kommunen vurderer lokalisering av andre områder for handel i kommunale planprosesser.



Figur 21: Gjeldende arealdel for Larvik kommunen 2021-2033. Det er bare satt av et mindre byggeområde for nye boliger i kommuneplanens arealdel.

Tiltakshaver foreslår ikke etablering av handel som vil konkurrere med etablerte handelsvirksomheter. Det legges heller ikke opp til storhandelskonsepter. Økt handelstilbud på Søndersrød vil ikke gi vesentlige virkninger for øvrig handel- og tjenestetilbud i Helgeroa eller Nevlunghavn. Eventuell økning i kundegrunnlaget vil komme fra økning i antall hytte- og campingbeboere, hovedsakelig som lengre opphold ettersom det ikke er åpnet for mer hyttebygging eller utvidelse av dagens kapasitet på campingplasser innenfor senterets nedslagsfelt.