



Handelsutredning

Detaljplan Sälgen, Skara

SBB Skara Stenbocken AB via Scapeous AB

Datum: 2023-09-14

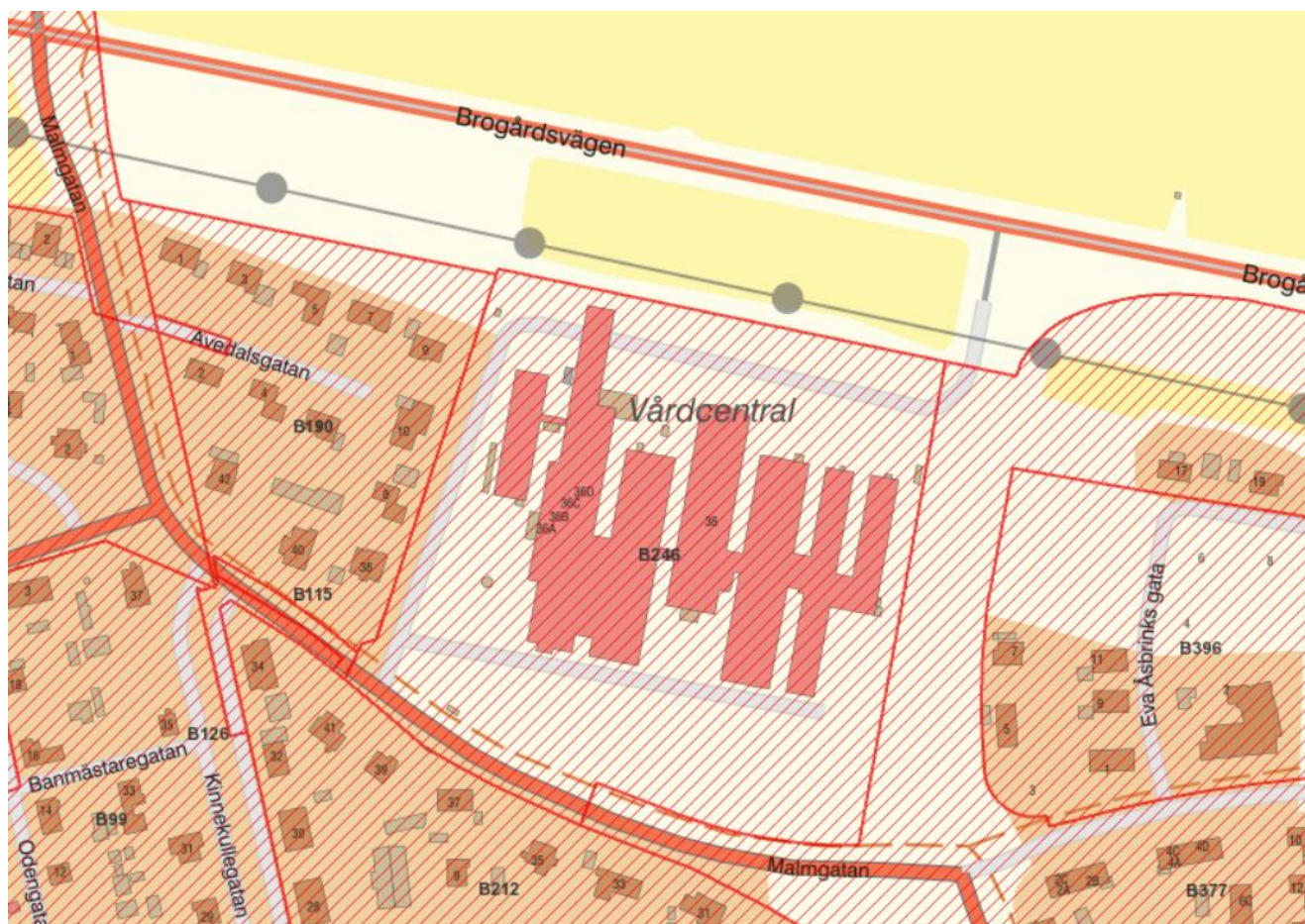
Innehåll

1.	Inledning	3
1.1	Uppdrag	3
1.2	Begrepp och definitioner	4
1.3	Disposition	5
2.	Marknadsförutsättningar.....	6
2.1	Utbud: omfattning och struktur	6
2.2	Efterfrågan: befolkning och bostadsutveckling	7
2.3	Infrastruktur: vägar och trafikflöden.....	8
3.	Marknadens utveckling	10
4.	Omsättningspotential	11
5.	Konsekvenser för befintlig handel.....	11
5.1	Scenario 1: 2 000 kvm dagligvaruhandel.....	11
5.2	Scenario 2: 4 000 kvm dagligvaruhandel.....	12
6.	Slutsatser	12

1. Inledning

1.1 Uppdrag

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) ämnar ansöka om ändring av detaljplan Sälgen i Skara kommun. Planansökan innebär bland annat byggrätt för 2 000 alternativt 4 000 kvm (BTA) handel. Gällande detaljplan medger ej handel.



Källa: Skara kommun

NIRAS har fått i uppdrag av SBB Skara Stenbocken AB via Scapeous Arkitekter AB att utreda förutsättningarna för tillkommande dagligvaruhandel på området samt konsekvenser för befintlig handel i centralorten Skövde. Förslag tas fram för lämplig yta samt format. Även annan handel än dagligvaruhandel behandlas övergripande.

NIRAS bedömer konsekvenserna av etablering av dagligvaruhandel i två scenarier: dels etablering om 2 000 kvm (scenario 1) och dels etablering av 4 000 kvm (scenario 2). Även potentialen i föreslagen handelsvolym bedöms. I scenario 1 ämnas en handelsetablering placeras i den nordöstra delen av området, i anslutning till kommande cirkulationsplats. I scenario 2 ersätts de planerade bostäderna i den nordvästra delen av området med ytterligare yta för dagligvaruhandel, vilket således innebär minskar antalet bostäder i området.

Strukturplan Sälgen – scenario 1



Källa: Scapeous arkitekter AB

1.2 Begrepp och definitioner

Omsättning: Försäljning inklusive moms år 2020, i löpande priser om inget annat anges.

Dagligvaror: Sammanfattande begrepp för allivs- och speciallivsbutiker, service- och jourbutiker, blommor, tobak, tidningar och kioskvaror samt systembolag och apotek.

Sällanköpsvaror: Sammanfattande begrepp för handel inom grupperna beklädnad, fritidsvaror och hemutrustning.

Detaljhandel/Detaljhandelsvaror: Det samlade begreppet för både dagligvaror och sällanköpsvaror.

Logi samt café/restaurang: Avser logiverksamheter (såsom hotell, vandrarhem, stugbyar, camping) samt restauranger eller caféer. Innefattas ej i begreppet detaljhandel.

Kommersiell service: Vinstdrivande serviceverksamheter såsom privat vård, hår-/kroppsvård, mäklare, gym, paketutlämning, biluthyrning med mera.

Offentlig service: Skattefinansierad verksamhet såsom skolor och offentlig vård.

Konsumtion per capita: Det genomsnittliga belopp som en konsument spenderar på detaljhandelsvaror, café/restaurang samt annan kommersiell service.

Köpkraft/Konsumtionsunderlag: Den samlade köpkraften för ett angivet område, det vill säga marknadens storlek utifrån efterfrågan.

1.3 Disposition

Utredningen genomförs genom att studera marknadens storlek och omfattning av dagligvaruhandel (främst livsmedel) samt utvecklingen av köpkraft på sikt. Därefter bedöms omsättningspotentialen i respektive scenario, följt av en konsekvensanalys för påverkan på marknaden och dess befintliga verksamheter. Avslutningsvis diskuteras respektive scenarios lämplighet och konsekvenser i form av slutsatser och allmänna reflektioner.

2. Marknadsförutsättningar

2.1 Utbud: omfattning och struktur

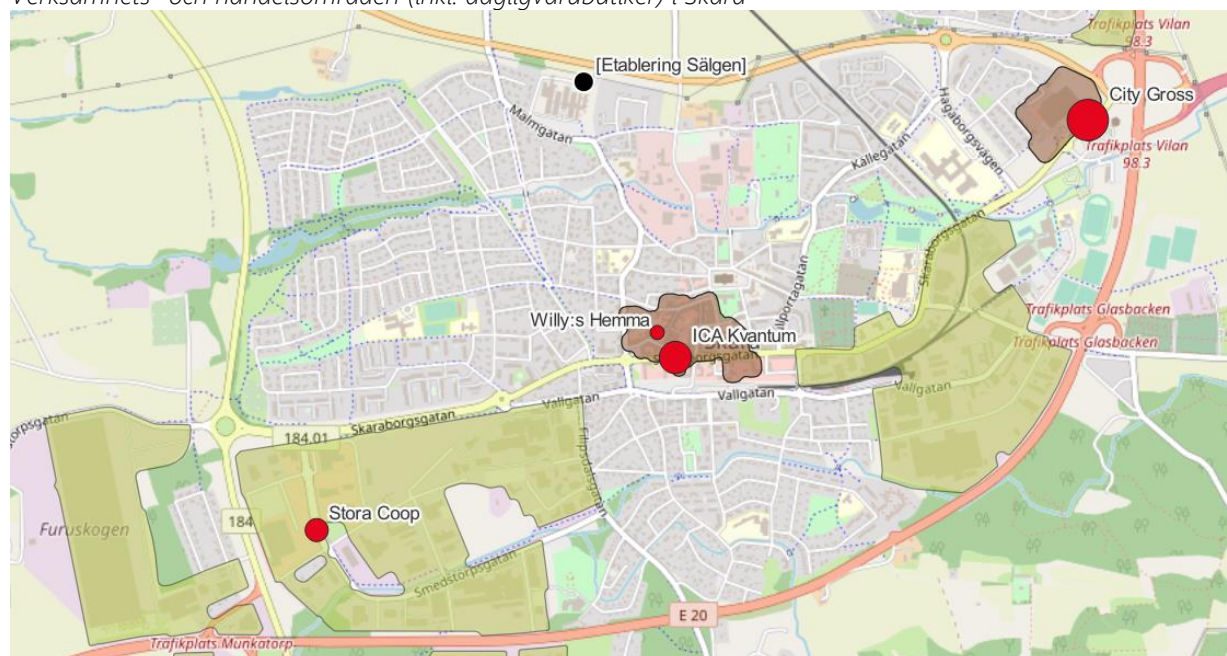
Dagligvaruhandeln i Skara kommun omsatte 678 miljoner kronor år 2020¹. Försäljningsindex för dagligvaruhandel i kommunen är 100. Pandemin under år 2020-2022 har dock tillfälligt påverkat kundflödena varför istället nyckeltal för år 2019 används (index 95) för att spegla ett normalläge. Aktuellt index speglar inga större inflöden eller utflöden av dagligvaruförsäljning i kommunen.

I Skara centralort finns det tre huvudsakliga handelskluster: Centrum, Vilan samt Munkatorp.

- Centrums verksamhetsstruktur är inriktad på handel i form av dagligvaror samt mindre sällanköpsvaror såsom kläder och fritidsartiklar. Dagligvarubutik finns här representerad i form av Ica Kvantum, Willys Hemma samt även Systembolaget i södra delen av centrum. Därtill finns även ett utbud av restauranger samt kommersiell service.
- Vid den norra infarten finns handelsområdet Vilan som främst har fokus på volymhandel, men vars sammansättning även karaktäriseras av andra verksamheter utöver handel. Dagligvaruaktören Citygross samt Jula och Jysk är de större varuhusen på platsen. Därtill finns även vägre Restaurang i form av McDonalds.
- Vid den södra infarten ligger området Munkatorp med representation i form av dagligvarubutiken Stora Coop samt sällanköpsaktörerna Dollarstore, ELON, och jem & fix med flera. Området karaktäriseras av blandad typ av verksamhet och således ej enbart av handel.

I vissa fall är dessa renodlade handelsområden, i andra av mer blandad karaktär i form av verksamhetsområden. Kartan nedan visualiserar dessa områden där handel är rött och generell verksamhet är gult. Dagligvarubutiker indikeras med röd cirkel efter storleksklass. Påtänkt etableringsläge för dagligvaruhandel i detaljplan Sälgen markeras med svart cirkel.

Verksamhets- och handelsområden (inkl. dagligvarubutiker) i Skara



Källa: SCB och NIRAS.


¹ Handelsfakta, 2022

Utöver de dagligvarutbutiker som indikeras i kartan finns även en närbutik i tätorten Axvall strax öster om Skara.

Försäljningen inom livsmedelshandeln i kommunen (exklusive trafik-/servicebutiker, systembolag samt butiker med övriga dagligvaror) bedöms av NIRAS uppgått till cirka 540 mkr år 2021. Det är huvudsakligen City Gross, Ica Kvantum samt Coop Forum som står för denna omsättning.

Planförslaget till översiktsplan² för Skara kommun anger att nya handelsområden inte bör tillskapas och att handelsetableringar i första hand bör samlas i befintliga handelsområden. Undantag bör endast ske i de fall där verksamheten har behov som normalt inte kan uppfyllas inom de befintliga handelsområden eller kan tillskapa lokal service eller värden.

2.2 Efterfrågan: befolkning och bostadsutveckling

Skara kommun hade 18 778 invånare år 2021. I centralorten bor knappt 12 000 av dessa, vilket motsvarar drygt 60 procent av kommunens befolkning. Kommunens befolkning väntas växa med cirka 300  invånare till år 2031 enligt kommunens prognos. Detta innebär en genomsnittlig tillväxttakt om 0,2 procent per år.

Befolkningsprognos Skara kommun

	År 2021	År 2026	År 2031	Utv. 2021-2031
Antal invånare	18 778	18 962	19 093	1,7 %

Källa: Skara kommun

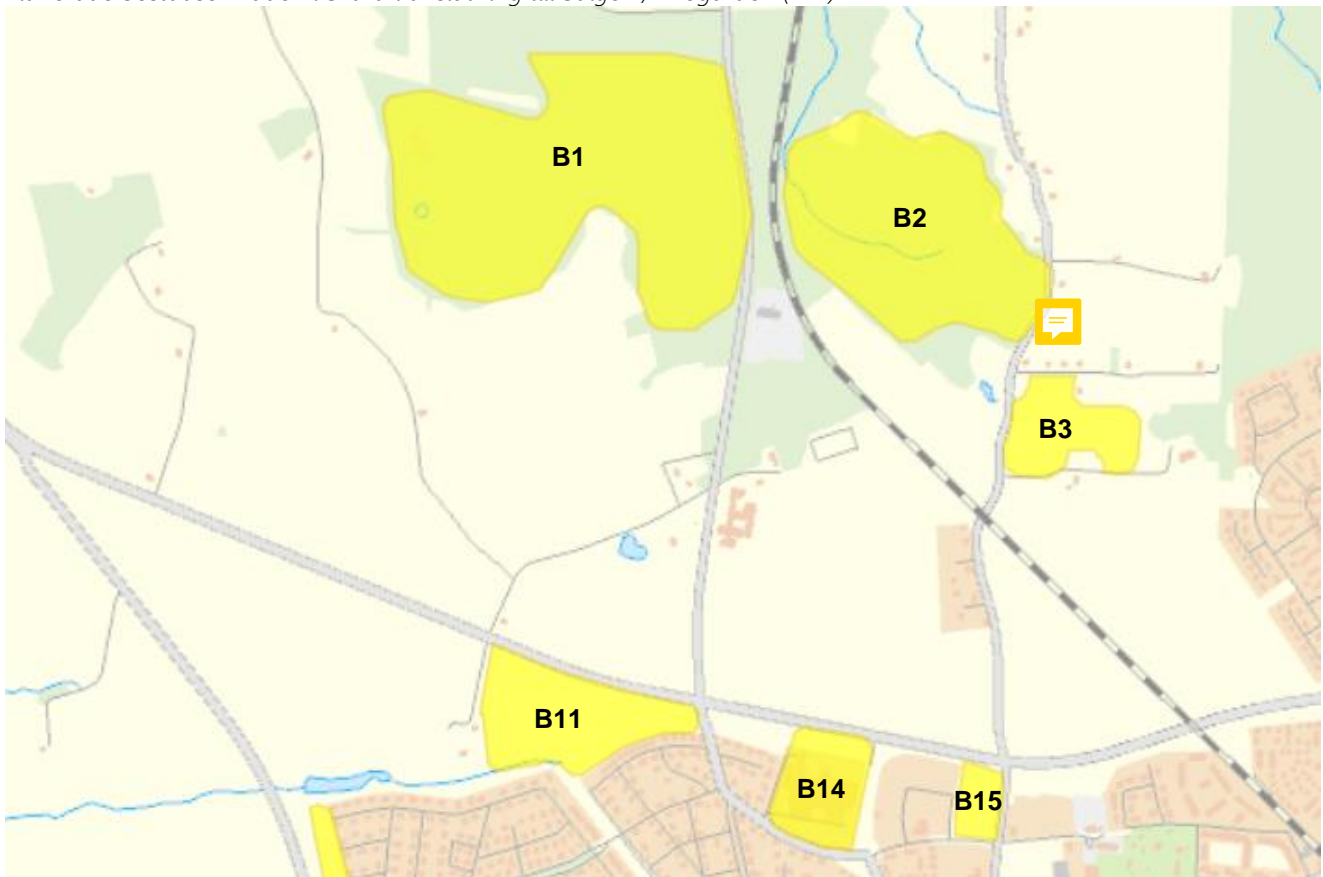
Vidare planeras för ett antal bostäder i de framtida utvecklingsområden som anges i kommunens översiktsplan. Utöver de 300/450 bostäder som planeras i strukturplanen för Sälgen / Brogården (B14) är följande bostadsområden särskilt relevanta att studera i sammanhanget:

- 80-90 bostäder i Uddetorp (B1), 80-100 bostäder i Malmsro (B2) samt 20-25 bostäder i Rosendals klungby (B3), samtliga strax norr om läget i kvarteret Sälgen.
- Strax väster om aktuellt läge i kvarteret Sälgen planeras för 60-120 bostäder i Karlsberg (B11)
- Okänt antal bostäder i Brogården (B15)

Sammanlagt skulle ovanstående områden innebära ytterligare 240-335 bostäder i närområdet på längre sikt. Byggnationen av dessa bostäder är dock ej fastställd i tid. Dessa områden visualiseras i kartan nedan.

² Översiktsplan Skara kommun, <https://geoportal.goliska.se/portal/apps/MapSeries/index.html?appid=2f223d8da7dd401a84b8a47d6f2d6a05>

Planerade bostadsområden i Skara i anslutning till Sälgen / Brogården (B14)



Källa: Skara kommun

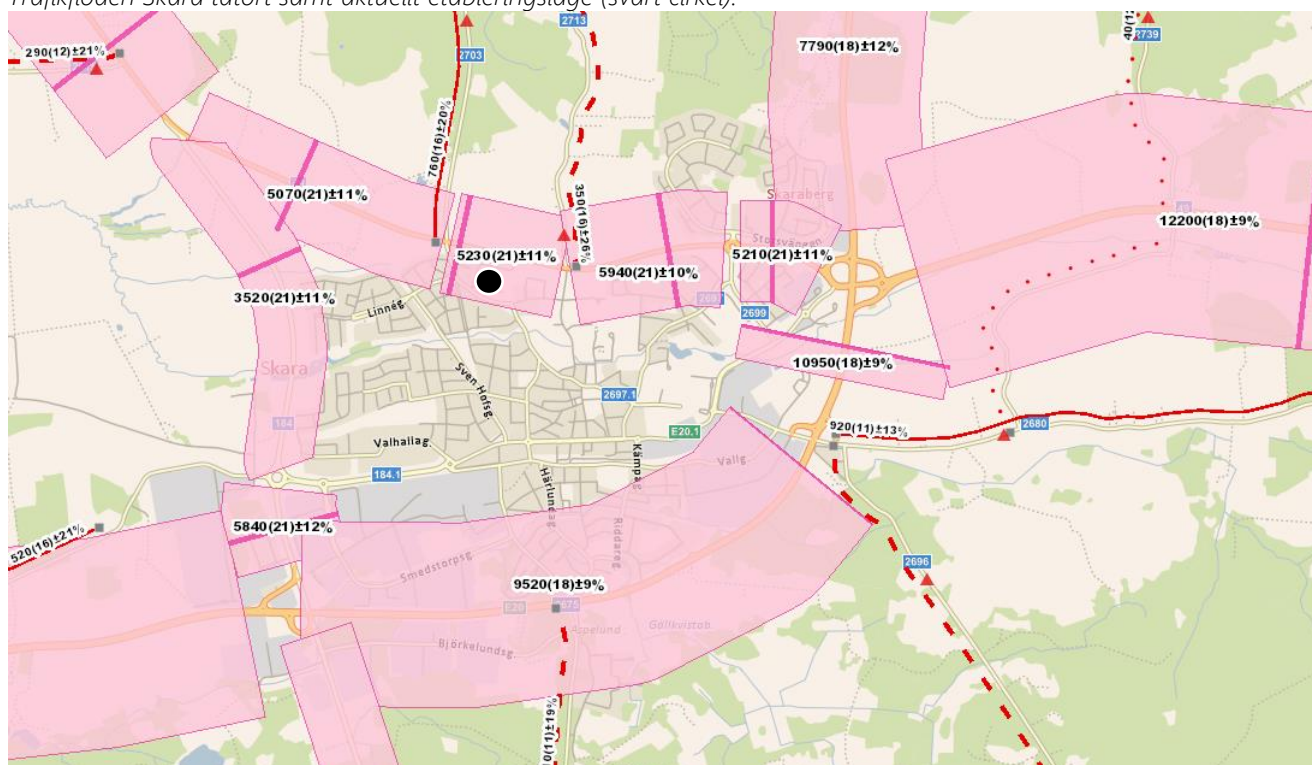
2.3 Infrastruktur: vägar och trafikflöden

Väg 49 (fd Brogårdsleden) är ett viktigt pendlingsstråk västerut och Skaraborgs högst prioriterade stråk för arbets- och studiependling. Cirka 700 invånare arbetspendlar enbart till Lidköping³. En stor del av den pendlingen sker längs väg 49 vilket genererar en stor mängd trafik och därmed förbipasserande till aktuellt etableringsläge. Befintlig statistik över trafikflöden⁴ visar att cirka 5 200 fordon passerade i båda riktningar under ett genomsnittligt dygn (ÅDT) år 2021.

³ SCB, år 2018

⁴ TFK, Trafikverket

Trafikflöden Skara tätort samt aktuellt etableringsläge (svart cirkel).

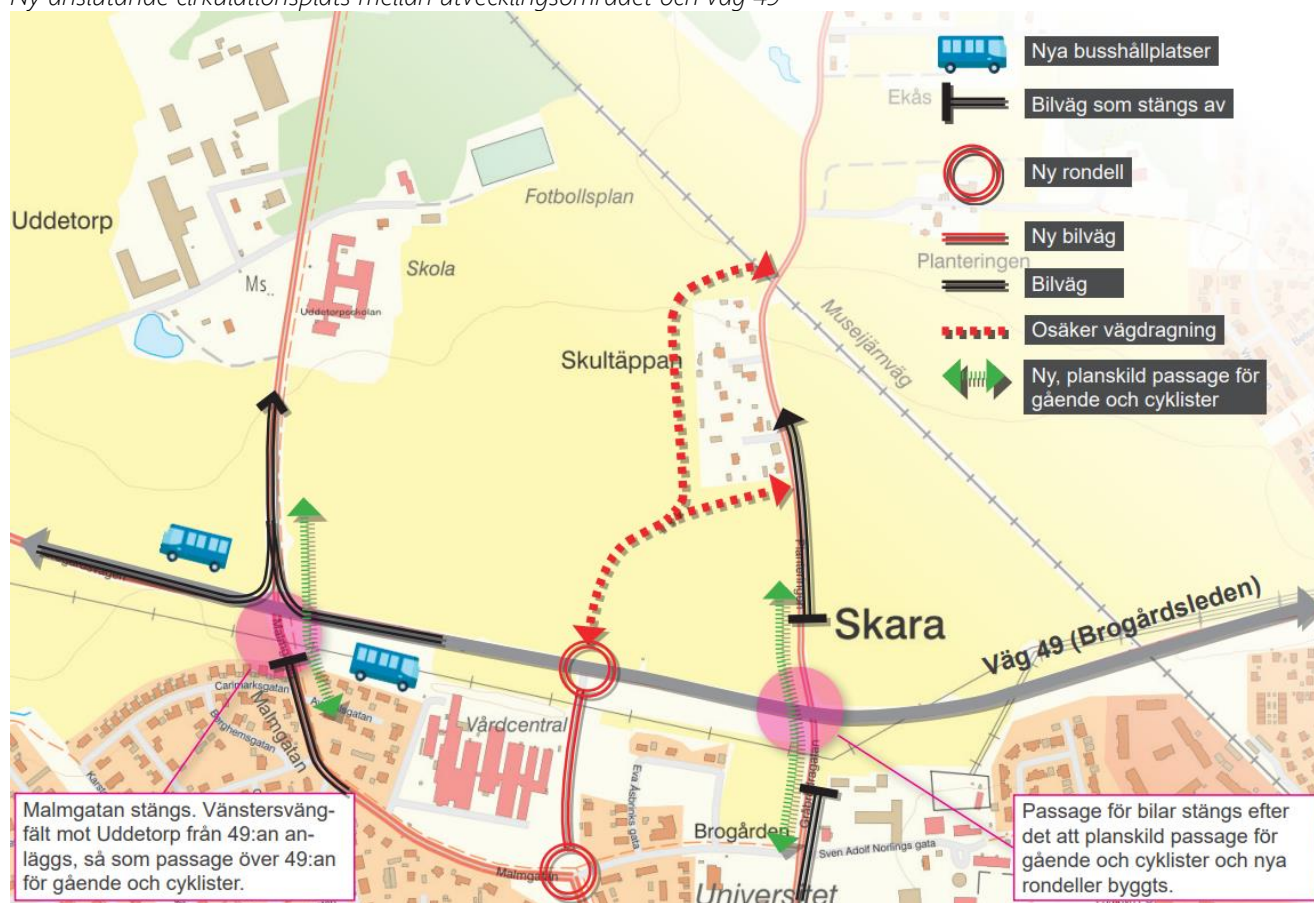


Källa: Trafikverket, TFK

En ny cirkulationsplats⁵ ska byggas av Trafikverket som ansluter Sälgen-området till väg 49 och därmed öppnar upp aktuellt etableringsläge för bilburna besökare. Vidare byggs ny södergående väg av Skara kommun direkt öster om aktuellt utvecklingsområde samt cirkulationsplats som ansluter till Malmgatan.

⁵ <https://www.skara.se/bygga-bo--miljo/bygg-trygg--snygg-bloggen/byggbloggarkivet/2021-08-18-sa-har-tanker-vi-kring-vag-49-vid-skara-f-d-brogardsleden-.html>

Ny anslutande cirkulationsplats mellan utvecklingsområdet och väg 49



Källa: Skara kommun

3. Marknadens utveckling

Köpkraft innebär den summa som den lokala befolkningen förväntas lägga på dagligvaror. Köpkraften redovisas inklusive den konsumtion som väntas gå via digitala inköskanaler. Detta eftersom dagligvarubutiker har goda förutsättningar att ta tillvara på den digitala köpkraften genom click-and-collect eller hemleveranser.

NIRAS bedömer att dagligvaruefterfrågan (främst livsmedel) per capita ökar med 0,4 procent årligen i fasta priser till år 2034. Övriga dagligvaror som t.ex. blomster, apoteksvaror, tobaksvaror och alkohol väntas per capita minska med 0,3 procent i fasta priser årligen.

Prognos över köpkraftens utveckling, Skara kommun

	År 2021	År 2026	År 2031	Utv. % 2021-2031
Köpkraft dagligvaror, mkr	569	582	593	4,2 %

Källa: Skara kommun

Den totala efterfrågan i kommunen väntas öka med 4,2 procent, eller 24 miljoner kronor, på 10 års sikt. Detta innebär en årlig tillväxt om cirka 2 miljoner kronor.

4. Omsättningspotential

NIRAS bedömer att en 2 000 kvm stor dagligvarubutik normalt sett skulle kunna omsätta cirka 70-85 mkr beroende på format och inriktning. En områdesbutik i denna storlek kräver dock ett starkt köpkraftsunderlag, antingen i form av befintlig befolkning eller tillkommande via nybyggda bostäder.

I aktuellt läge i kvarteret Sälgen finns i dagsläget ett visst försäljningsunderlag av boende i direkt närhet till läget samt delvis strax västerut. Därtill kan läggas de 450 planerade bostäderna i kvarteret Sälgen. Vidare har läget ett trafikmässigt gynnsamt läge för bilburna kunder som även det bidrar med visst inflöde. **Sammantaget bedöms ett försäljningsunderlag om cirka 25-35 miljoner kronor kunna tillgodoräknas en butik i det aktuella läget. Ungefär hälften av detta väntas komma från det direkta närområdet och de tillkommande bostäderna i Sälgen.** Därtill läggs ett mindre inflöde från väster, bilburna kunder samt allmänt spritt över staden. Om även planerade bostadsområden på längre sikt läggs till så höjs potentialen med ytterligare cirka 10 mkr.

Eftersom den potentiellt nåbara omsättningsnivån är betydligt lägre än vad som vanligtvis fordras för en butik om 2 000 kvm, finns risken att den kritiska massan av köpkraft är för låg och att avsett format därmed ej fungerar på platsen. Likaså för 4 000 kvm krävs andra förutsättningar för etablering. NIRAS bedömning är därför att även alternativet 1 000 kvm bör studeras inom ramen för scenario 1. Detta behandlas vidare i konsekvensanalysen nedan.

5. Konsekvenser för befintlig handel

En ny etablering i kan i vissa fall medföra konsekvenser för befintliga dagligvaruenheter i Skara om marknaden formas om av att en ny enhet etableras. Samtidigt kan servicenivån höjas för de boende genom att öka tillgängligheten till en dagligvarubutik i aktuell del av staden. Nedan studeras konsekvenserna på befintlig handel av en etablering i aktuellt läge.

5.1 Scenario 1: 2 000 kvm dagligvaruhandel

Utgångspunkten för detta scenario är att en dagligvarubutik i storleksordningen 1 000 – 2 000 kvm etableras. Omsättningspotentialen för en butik i aktuellt läge är som tidigare konstaterats 25-35 mkr. Utifrån försiktighetsprincipen används i denna analys den övre delen av spannet vid beräkning av påverkan på befintliga butiker.

Beräknad effekt på befintlig handel i Skara

Enhet	Minskad omsättning i procent
City Gross	2 - 4 %
Ica Kvantum	2 - 4 %
Stora Coop	3 - 4 %
Willys Hemma	0 - 2%

NIRAS bedömer att effekten på dagligvaruhandeln skulle bli relativt mild. Ungefär hälften av butikens omsättning bedöms tas från befintliga butiker.

En etablering i aktuellt läge skulle slå ganska jämnt mot befintliga butiker. Stora Coop skulle drabbas något mer än övriga, tack vare viss konkurrens om närliggande upptagningsområde. Det är dock milda effekter överlag. Avsaknaden av direkta konkurrenter i närområdet för aktuellt läge gör att ingen butik drabbas särskilt hårt vid en etablering. **Jämförelsevis kan neddragningar och eventuellt även utslagning bli aktuellt först när det handlar om tvåsiffriga minskningar. En butik klarar oftast omsättningsminskningar runt 5 procent med mindre justeringar.**

En betydande del av etableringens omsättning stammar från tillkommande bostäder i kvarteret Sälgen, varför en etablering lämpligtvis bör ske först när dessa bostäder färdigställts. Läget direkt i anslutning till väg 49 med dess synlighet ger ett visst tillskott, men potentialen sänks av att det format som bedöms fungera är närbutik. Därmed bedöms inte en sådan butik locka långväga besökare.

Dock kvarstår bedömningen att potentialen för en butik i det övre spannet av 1 000 – 2 000 kvm skulle ha svårt att uppnå bärighet då köpkraftsunderlaget är begränsat. **Således är NIRAS bedömning att lämplig omfattning och format av dagligvarubutik sett till förutsättningarna är en närbutik på runt 1 000 kvm.**

5.2 Scenario 2: 4 000 kvm dagligvaruhandel

Genom etablering av 4 000 kvm förstoras upptagningsområdet betydligt, till att inkludera större delen av kommunen. Konkurrensen inom marknadsområdet är för närvarande intensiv. Med bred närvaro i centralorten av dominerande koncept i form av två stormarknader, en storbutik samt en närbutik med lågpris-koncept tas den lokala köpkraften väl tillvara på av befintliga butiker i nuläget. Utbudet inom kommunen uppvisar tecken på att vara mättat vilket också avspeglas i marknads utveckling. En mer underetablerad marknad hade möjligen haft större potential för en etablering i detta format.

Mot bakgrund av marknads nuvarande struktur samt köpkraftens förväntade tillväxt är NIRAS bedömning att en dagligvaruetablering på 4 000 kvm för dagligvaruhandel ej är gångbar, även med hänsyn tagen till framtida bostadsområden. En etablering i detta format skulle troligtvis ha svårt att uppnå lönsamhet på grund av hård konkurrens. Likaså befintliga butiker skulle drabbas och svagare aktörer skulle högst troligt riskera utslagning.

6. Slutsatser

NIRAS analys visar att marknaden samt dess förväntade utveckling medger en etablering upp till 1 000 kvm dagligvaruhandel i Sälgen. Skara är en tuff marknad med flera stora format och aktörer. Det är också indikativt för marknads konkurrens att inte bara en utan två renodlade lågprisaktörer tidigare har försökt etablera sig i Skara men misslyckats. Skara är en svår marknad för lågpris på grund av marknadens storlek. Det är inte heller någon slump att utbudet av närbutiker är lågt på grund av den hårda konkurrensen mellan de tre stora enheterna City Gross, Ica Kvantum och Stora Coop.

Framtida utveckling borgar dock för behovet av ökad närvaro av dagligvaruhandel i området. En etablering i aktuellt läge skulle höja tillgängligheten för de boende. En närbutik med totalyta om 1 000 kvm bedöms ha bäst förutsättningar att fungera på sikt sett till läge, avstånd och befolkningstruktur. Men på grund av konkurrensen och något svagare försäljningsunderlag ställs stora krav på en mindre butik. Det krävs troligen en profil som står ut och inte bara lever på sin närmarknad. Kan möjligen en profil med närproducerat fungera? Annars är troligen servicebutik med mindre yta ett alternativ.

Även om är försäljningsunderlaget i närområdet för lågt för etablering av 2 000 respektive 4 000 kvm dagligvarubutik, så kan fortfarande potential finnas för **yta relaterad till annan handel, restaurang eller annan kommersiell service**. Med addering av lokaler för till exempel restaurang eller hårvård/hudvård så ökar potentialen med 100-200 kvm. Det kan dessutom finnas intresse för etablering av större butik trots förutsättningarna. Således är NIRAS bedömning att det likväl är lämpligt att medge 2 000 kvm yta för handel men att etablering bör ske som tidigast när bostäderna i Sälgen står klara.

Översiktsplanen för Skara kommun har som utgångspunkt att sällanköpshandeln bör koncentreras till kommunens befintliga handelsplatser, vilket är en utgångspunkt som NIRAS håller med om sett till e-handelns utveckling som gör att fysisk handel under en period kommer fortsätta vara satt under press. Dagligvaruhandeln har fortfarande goda möjligheter att dra nytta av att finnas nära kunden. Därmed skulle lämplig ambitionsnivå för aktuellt läge vara att etablera ett mindre närcentrum med dagligvarubutiken som ankare som kan serva nordvästra delen av staden.