

Rapport

KONSEKVENSBESKRIVNING FÖR DETALJHANDEL PÅ HESTER OCH RÖNNÅSEN

2023-04-21



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Ulricehamns kommun
Miljö och samhällsbyggnad

Innehåll

Begreppsförklaring	4
1 Inledning	5
1.1 Bakgrund	5
1.2 Syfte	5
1.3 Branschindelning - Handel	5
1.4 Möjlighet att begränsa handel i detaljplan	7
2 Förutsättningar	7
2.1 Hesters industriområde.....	7
2.2 Rönnåsen industriområde.....	8
2.3 Översiktsplan 2040.....	8
3 Analys	9
3.1 Försäljningsindex.....	9
3.2 Köpkraft.....	9
4 Slutsats	10

Begreppsförklaring

Detaljhandel – Begreppet omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Detaljhandeln delas vanligtvis in i två grupper; dagligvaruhandel och sällanköpshandel

Dagligvaruhandel – Omfattar de varor som konsumenten inhandlar frekvent och använder dagligen, exempelvis livsmedel och hygienartiklar.

E-handel – E-handel bedrivs på internet och tar fysisk mark i anspråk genom till exempel lagerbyggnader och showrooms.

Partihandel – Handel som inriktar sig mot företag, både inom Sverige och utanför.

Sällanköpshandel – Omfattar de varor som konsumenten inhandlar mindre frekvent än dagligvaror, exempelvis kläder, heminredning, byggvaror, fritidsvaror och fordon. Sällanköpshandel kan därefter delas in i två undergrupper; urvalshandel och volymhandel.

Urvalhandels – Omfattar de typer av varor som konsumenten kan bära med sig från affären, exempelvis kläder skor och heminredning.

Urvalshandeln återfinns i större utsträckning i stadskärnor eftersom behovet av parkering inte är lika stort och varor och butiker tar mindre plats.

Volymhandel – Omfattar vara av med skrymmande karaktär och som konsumenten inte lätt kan bära med sig från butiken. Denna typen av handel kräver ofta god tillgång till parkering eftersom varorna ofta är tunga och stora. Exempel på volymhandel är byggvaror, fordon, vitvaror och möbler.

Volymhandeln ligger vanligtvis i externa lägen på grund av den kräver stora butiksytor och parkeringsmöjligheter. Eftersom placeringen av volymhandel oftast är extern utgör den ett komplement till dagligvaruhandeln och urvalshandeln i stadskärnan.

Konsumenter – En konsument är en privatperson, en fysisk person, som köper en vara eller tjänst. I en vidare definition är en konsument en slutförbrukare av en vara eller tjänst.

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Ulricehamns kommun avser att utveckla förutsättningarna för handel inom kommunen, dels genom att möjliggöra för en utveckling av volymhandel inom Hesters industriområde, och dels genom att ändra inriktningen för handel på Rönnåsen etapp 2 mot volymhandel och dagligvaruhandel. Ett svar på motion om sällanköpshandel på Rönnåsen etapp 2 behandlades av kommunstyrelsen 2022-09-08 § 216. Ärendet återremitterades då för att få en konsekvensbedömning av motionens intentioner. Ett inriktningsbeslut för volymhandel på Hesters industriområde behandlades av kommunstyrelsen 2022-09-08 §208, även detta ärende återremitterades för att utreda inriktningsbeslutets konsekvenser. I syfte att utreda konsekvenserna av en sådan utveckling upphandlade förvaltningen en handelskonsekvensanalys som genomfördes av företaget *TAM retail* under inledningen av 2023.

1.2 Syfte

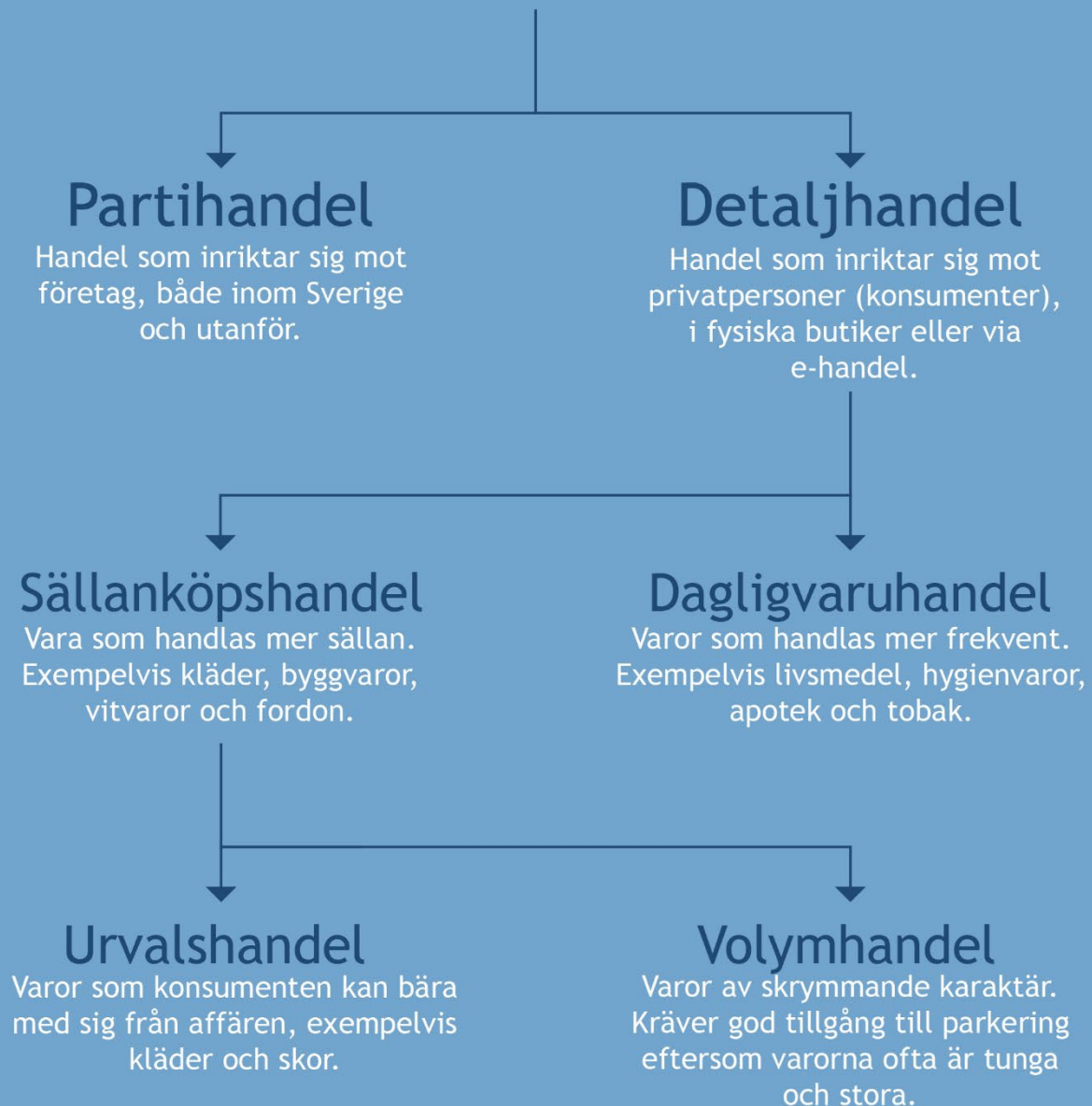
Syftet med denna rapport är att redogöra för konsekvenserna av en utveckling mot volymhandel på Hesters industriområde samt volymhandel och dagligvaruhandel på Rönnåsen etapp 2.

1.3 Branschindelning - Handel

Handeln är näringslivets största arbetsgivare med drygt en halv miljon anställda. Genom handelns verksamhet genereras 14 procent av alla skatteintäkter och 11 procent av Sveriges BNP. Runt 40 procent av hushållens totala konsumtion sker i handeln. I åldrarna 16 till 24 år arbetar var femte sysselsatt person inom handeln. Handelns betydelse för samhällsekonomin och för oss alla som konsumenter kan därför knappast underskattas. Av samma skäl är det också centralt att handeln har goda förutsättningar att utvecklas och vara konkurrenskraftig.¹ Handeln brukar delas in i detaljhandel respektive partihandel. Detaljhandel är den del av handeln som vänder sig till privatpersoner/konsumenter, i fysiska butiker eller e-handel. Partihandeln säljer till företag, i Sverige eller utomlands. Detaljhandeln sysselsätter fler människor än partihandeln, men partihandeln omsätter mer kapital än detaljhandeln. En betydande del av partihandeln går på export. Detaljhandeln delas i sin tur in i två delar: dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Dagligvaruhandel är förenklat matbutiker, medan sällanköpshandeln är allt som inte är livsmedel. Sällanköpshandeln kan sedan delas in i två delar: urvalshandel och volymhandel. Urvalshandel utgörs av de varor som konsumenten med lätthet kan bära med sig från butiken som, kläder och skor. Volymhandel utgörs istället av varor med skrymmande karaktär, så som fordon och byggvaror. Denna typen av handel kräver ofta en god tillgång till parkeringsmöjligheter eftersom att varorna ofta är tunga, stora. Se bilden på nästa sida för en förtydligande bild av handels branschindelning.

¹ Svensk Handel, *Läget i handeln 2022*. <https://www.svenskhandel.se/rapporter/laget-i-handeln>

HANDEL



1.4 Möjlighet att begränsa handel i detaljplan

För att inte motverka en effektiv konkurrens är huvudregeln att handel inte får begränsas genom regleringar i detaljplan. Vid behov får dock partihandel, det vill säga handel som inte riktar sig till enskilda, och detaljhandel skiljas åt. Förutsättningarna för detaljhandel och partihandel skiljer sig ofta åt och de olika typerna av handel konkurrerar sällan med varandra. Partihandel ingår därför inte i H - Detaljhandel, utan ingår istället i J - Industri eller i vissa fall i Z - Verksamheter. Där det är möjligt att tillåta både detaljhandel och partihandel görs detta genom en kombination av H - Detaljhandel och preciseringen J1-Partihandel.

För att det ska vara tillåtet att göra begränsningar inom H - Detaljhandel krävs skäl av betydande vikt. Handeln kan begränsas till handel med livsmedel eller handel med skrymmande varor. Det är även möjligt att genom begränsning utesluta handel med skrymmande varor, handel med livsmedel eller handel med både skrymmande varor och livsmedel. Inga andra begränsningar är tillåtna.

Om kommunen avser att begränsa detaljhandeln behöver kommunen utöver att utreda de vanliga planeringsförutsättningarna även ta fram en särskild utredning som styrker att det finns skäl av betydande vikt för att denna begränsning ska kunna göras. En sådan utredning ska tydligt redovisa behovet och konsekvenserna av en begränsning och att detta stödjer en önskad utveckling av handelsstrukturen. Ett tungt vägande skäl är att övergripande miljömål kan uppnås genom en närmare reglering av handelsändamålet i det enskilda fallet. Utredningen behöver täcka ett större område än ett enskilt detaljplaneområde. Kommunen behöver alltså utreda vad som krävs för att skapa en totalt sett ändamålsenlig handelsstruktur. Detta kan göras i samband med översiktsplaneringen eller i en särskild handelsutredning för en del av kommunens yta. Kan kommunen inte i en särskild utredning redovisa skäl av betydande vikt är det inte möjligt att i en detaljplan begränsa detaljhandeln.²

Denna rapport med bakomliggande handelsutredning ger stöd att begränsa handeln i syfte att främja en ändamålsenlig handelsstruktur i kommunen.

2 Förutsättningar

Detta avsnitt redogör för förutsättningar som har bedömts som viktigt kunskapsunderlag.

2.1 Hesters industriområde

Hester är idag huvudsakligen ett industriområde med relativt små fastigheter sett till produktionen som bedrivs på platsen. Området har mindre inslag av handelsverksamheter, så som Amanda Christensen AB och Ulricehamns Tapetfabrik AB som har fabriksförsäljning under utvalda tider av året. För närvarande håller en ny detaljplan på att tas fram för en av fastigheterna inom området. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utveckling mot detaljhandel med skrymmande varor, även kallat volymhandel. Fastigheten som berörs är

² Boverket, *Detaljhandel*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/detaljhandel/>

ungefär 16 000 m², detaljplanen antas bli normgivande för den framtida markanvändningen i området.

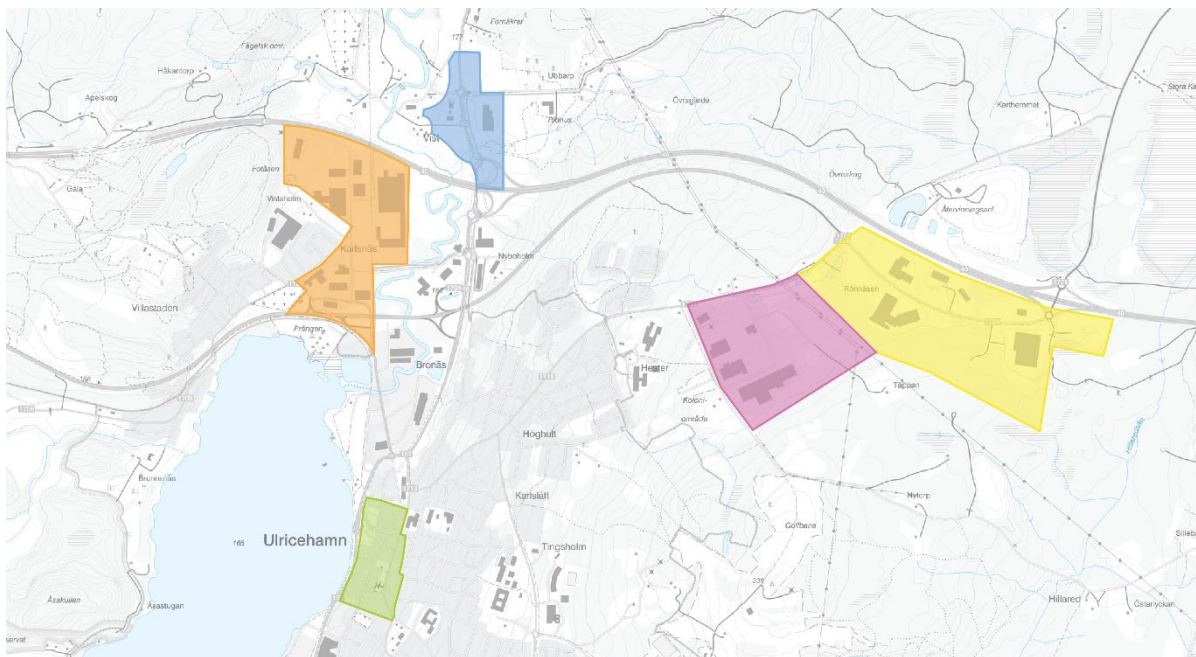
2.2 Rönnåsen industriområde

Rönnåsen är ett industri- och lagerområde, med inslag av serviceverksamheter, så som Däckteam/Däckcenter I Ulricehamn AB. Området har en strategisk lokalisering utmed riksväg 40 och det finns goda markförhållanden för området att fortsatt växa. I nuläget håller en ny detaljplan på att tas fram för Rönnåsen etapp 2, som möjliggör för en vidareutveckling av området öster ut och med en inriktning mot detaljhandel med skrymmande varor, detaljhandel med livsmedel, industri och verksamheter. Rönnåsen etapp 2 beräknas uppta ungefär 33 ha tidigare ej ianspråktagen mark.

2.3 Översiktsplan 2040

I Ulricehamns översiktsplan, som har en tidshorisont fram till 2040, föreslås Hester och Rönnåsen på sikt ska växa samman till ett gemensamt verksamhetsområde. Nya etableringar av volymhandel hänvisas även till Hester och Rönnåsen.

Det befintliga handels- och verksamhetsområdet Karlsnäs föreslås i översiktsplanen att succesivt omvandlas till kontor, utbildningslokaler och sällanköpshandel av centrumkaraktär. Nya etableringar av volymhandel, samt störande industrier, hänvisas till Hester och Rönnåsen.



Lokaliseringskarta: Karlsnäs i orange färg, Vist i blå färg, Hester i rosa färg, Rönnåsen i gul färg och Ulricehamns centrum i grön färg.

Det befintliga verksamhetsområdet Vist ligger längs väg 46, norr om riksväg 40 och öster om Ätran. Området inrymmer i dagsläget verksamheter med inriktning mot livsmedelsförsäljning, sällanköpshandel, restaurang och fordonsservice. Marken utgörs delvis av ytor med jordbruksmark. Vägledningen i översiktsplanen säger att området kan kompletteras med verksamheter för fordonsservice, drivmedel och restaurang. Verksamheter

som konkurrerar med centrumhandeln får inte etableras i området. Nya etableringar av volymhandel hänvisas till Hester och Rönnåsen.

Utpekade utvecklingsområden för Vist är i dagsläget till stor del obebyggda och består i huvudsak av jordbruksmark. Förslaget innebär en begränsad utbyggnad av det befintliga verksamhetsområdet med icke ytkrävande verksamheter så som restaurangverksamheter, fordonsservice och drivmedelsstationer. Nya etableringar av volymhandel hänvisas till Hester och Rönnåsen.

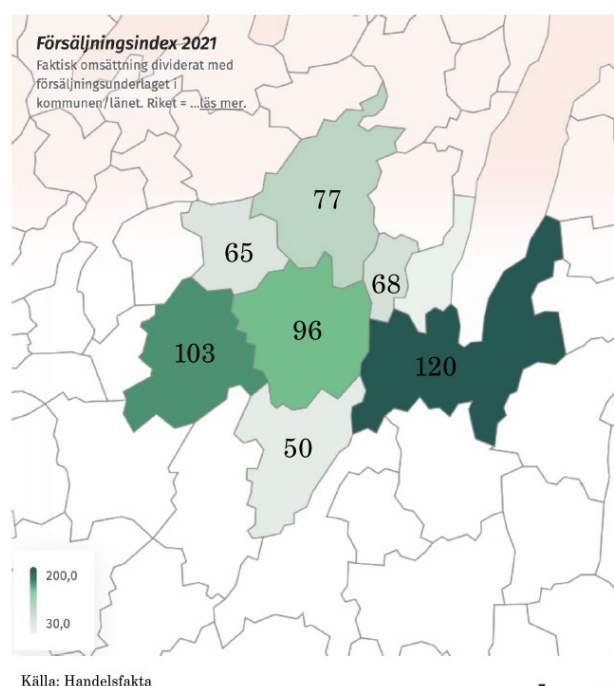
3 Analys

Detta avsnitt redogör för utvalda delar av handelskonsekvensanalysen genomförd av TAM.

3.1 Försäljningsindex

Ett försäljningsindex är ett mått på flöden av handel över kommungränser. Index 100 innebär att handeln omsätter lika mycket som det befolkningsmässiga underlaget medger.

Ulricehamn hade år 2021 ett index på 96 vilket visar på en handel med ett smärre utflöde, främst till Jönköping men även till Borås. Index för dagligvaror låg år 2021 på 110 vilket innebär ett inflöde av konsumenter från intilliggande kommuner. Index för dagligvaror har tidigare legat på en låg nivå, men fick en rejäl uppgång i samband med etableringen av ICA Maxi. Index för sällanköpshandel låg år 2021 på 81, vilket visar på ett utflöde av konsumenter till andra kommuner. Ett index under 100 innebär att en expansion ses som positivt för att locka invånare att stanna kvar och göra sina inköp i den egna kommunen.³



3.2 Köpkraft

Köpkraften är det teoretiska belopp som invånarna i upptagningsområdet spenderar idag och som de beräknas spendera i framtiden på varor och tjänster. Grunden för köpkraften är således befolkningens storlek och prognosticerade tillväxt samt nuvarande och prognosticerad köpkraft per capita och segment.

Som grund för befolkningsunderlaget ligger kommunens egna prognoser, och för köpkraft per capita finns bearbetad data från konsumtionsprognosgruppen (KPG).

³ TAM retail. *Handelskonsekvensanalys Ulricehamn. 2023*

Köpkraften i Ulricehamn växer med en växande befolkning och allmänt ökad konsumtion med 132 respektive 291 msek (DV - dagligvaruhandel och SV – sällanköpvaruhandel). Från den totala handeln räknas prognostiserad e-handel bort för att ge underlag för en areaberäkning av fysisk handel. Under prognosperioden ökar andelen e-handel för dagligvaror från 6 % till 14 % och för sällanköpsvaror från 29 % till 44 %.

Konsekvensen av detta är att den fysiska köpkraften under perioden ökar med 44 respektive 43 miljoner kronor.⁴

	2020			2027			2031			Ökning		
	DV	SV	Rest	DV	SV	Rest	DV	SV	Rest	DV	SV	Rest
Köpkraft (Mkr)	846	837	125	913	993	140	978	1 128	153	132	291	28
Andel e-handel*	6%	29%	0%	10%	38%	0%	14%	44%	0%			
Fysisk köpkraft (MKr)	795	594	125	821	620	140	839	637	153	44	43	28

* = e-handelsbarometern 2022; Postnord och Hul

tam

4 Slutsats

Försäljningsindexet för sällanköpsvaror ligger på låga 81, vilket visar på ett utflöde av konsumenter till andra kommuner. Det finns således stora marknadsandelar för Ulricehamns kommun att fånga upp inom kategorin sällanköp.

En utökad sällanköpshandel i ett externt läge bedöms inte få någon negativ effekt på centrumhandeln, då områdena lockar olika typer av konsumenter.⁵ Målbilden är att ett externt handelsområde ska komplettera innerstadens småskalighet med de verksamheter som ej kan inrymmas där på grund av ytbehov.

I den bakomliggande handelskonsekvensanalysen genomförd av *TAM retail* föreslås en vidareutveckling av de befintliga sällanköpshandelsområdena Vist och Karlsnäs före en utveckling av sällanköpshandel på Rönnåsen och Hester. Områdena Vist och Karlsnäs har begränsande utvecklingsmöjligheter som inte har beaktats i den genomförda handelskonsekvensanalysen, vilket istället kommer att redogöras för här.

Stora delar av Vist utgörs av jordbruksmark, brukningsvärd jordbruksmark är en viktig resurs för att säkra den framtida matproduktionen och för att bibehålla den biologiska mångfalden. Av 3 kap. 4 § miljöbalken framgår det att "Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt

⁴ TAM retail. *Handelskonsekvensanalys Ulricehamn. 2023*

⁵ TAM retail. *Handelskonsekvensanalys Ulricehamn. 2023*

tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”, kommunens bedömning är att en utveckling av detaljhandel inom Vist inte kan ses som ett väsentligt samhällsintresse.

Karlsnäsområdet är redan till stor del exploaterad, vilket innebär att en vidareutveckling av Karlsnäs inte är möjlig i dagsläget. I det fall Karlsnäs ska vidareutvecklas mot mer sällanköpshandel måste befintliga industriverksamheter flyttas från platsen och nya detaljplaner tas fram för området. Plan- och exploateringsenheten har bedömt Rönnåsen etapp två som ett lämpligt alternativ för en fortsatt utveckling av sällanköpshandel, detta eftersom att området inte är begränsat varken utifrån jordbruksmark eller omkringliggande bebyggelse.

Biltrafiken bedöms vara ett fortsatt nödvändigt inslag i Ulricehamn under överskådlig tid, parkeringslösningar som gör handeln så enkel som möjligt förespråkas. För externhandel är tillgängligheten och utbudets samlade styrka av betydelse då kunden ofta är bilburen och med relativ enkelhet annars kan välja ett mer tillgängligt handelsområde även om avståndet är längre. Attraktiviteten ökar om så många verksamheter som möjligt kan samlas på en plats. En framgångsfaktor för handeln är att kunden ska kunna genomföra fler ärenden på samma plats, så kallad ”one-stop-shop”, varför en samlad etablering av kommunens sällanköpshandel och dagligvaruhandel är att föredra.⁶ I planarbetet med den nya detaljplanen för Rönnåsen etapp 2 har det konstaterats att en utveckling mot detaljhandel med skrymmande varor tillsammans med utvecklingen av en större livsmedelsbutik kan bidra till att skapa en one-stop-shop effekt. En sådan utveckling bedöms kunna bidra till ett flertal positiva effekter, handel som kompletterar varandra på ett önskvärt sätt samt ett mer effektivt markanvändande genom samutnyttjade parkeringsytor.

Den sammanfattade bedömningen är att det är möjligt att vidareutveckla Rönnåsen mot volymhandel och delvis mot dagligvaruhandel samt att utveckla delar av Hester mot volymhandel, dock finns det risker med en sådan typ av utveckling. En utveckling av fler handelsområden innebär en fortsatt spridning av handeln i centralorten, vilket kan innebära fler och längre resor för konsumenter att genomföra sina inköp. En fortsatt spridning av stadens handel riskerar att skapa fler ”oklara” handelsområden vilket gör handeln mindre attraktiv i jämförelse med ett samlat och etablerat handelsområde. Vidare genom att möjliggöra för en utveckling mot industri, verksamheter och detaljhandel på Rönnåsen riskerar kommunen att tillskapa en blandad struktur av verksamheter, där producentinriktade industrier beblandas med konsumentinriktad detaljhandel. Detta kan i sin tur skapa en ohållbar trafiksituation där en större mängd persontransporter och godstransporter nyttjar samma väg.

I syfte att motverka att en ohållbar trafiksituation uppstår inom Hesters industriområde i samband med att området utvecklas mot volymhandel föreslås att endast fastigheter med ett bra kommunikativt läge tillåts uppföras mot detaljhandel med skrymmande varor, alltså fastigheter med en nära anslutning till Jönköpingsvägen. Detta antas reducera andelen konsumenter som rör sig långt in i Hesters industriområde och på så sätt begränsas andelen persontransporter och godstransporter som nyttjar samma väg.

⁶ TAM retail. *Handelskonsekvensanalys Ulricehamn. 2023*

Utmed Jönköpingsvägen och Rönnåsgatan är kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken väletablerad. Vid en utveckling av en ny livsmedelsbutik på Rönnåsen etapp 2 bedöms kollektiv-, gång- och cykeltrafiken bidra till en god tillgänglighet för boende i närområdet till en större livsmedelsbutik. I det fall fastigheter inom Hesters industriområde med ett bra kommunikativt läge tillåts uppföras mot detaljhandel med skrymmande varor antas kollektiv-, gång- och cykeltrafiken bidra till en god tillgång av service för boende i närområdet.

I syfte att tillskapa en ändamålsenlig handelsstruktur för Ulricehamn kommun och Ulricehamns centralort bör ett strategiskt beslut kring placering av volymhandel fattas, där all volymhandel lokaliseras till ett område. Kommunen bör därefter konsekvent hänvisa nya intressenter till detta område samt arbeta för att omlokalisera befintlig spridd volymhandel till samma plats.

Om volymhandeln ska tillåtas men begränsas till ett område så rekommenderas Rönnåsen före Hester, eftersom att Rönnåsen har en mer strategisk lokalisering avseende lättillgänglighet och synlighet från riksväg 40.⁷

⁷TAM retail. *Handelskonsekvensanalys Ulricehamn. 2023*