



Handelsutredning

Konsekvenser av dagligvaruetablering i Skövde Science City

Skövde kommun

Datum: 220513

Innehåll

1.	Uppdrag	3
2.	Sammanfattning	4
3.	Begrepp och definitioner	6
4.	Konsekvensanalys	7
4.1	Marknadsförutsättningar	7
4.2	Köpkraftens utveckling och möjlig tidpunkt för etablering	8
4.2.1	Dagligvaruetablering om 3 000 kvm totalyta	9
4.2.2	Dagligvaruetablering om 1 500 kvm totalyta	9
4.3	Jämförelse av de fyra lägena	9
4.3.1	Läge 1-3 – Dagligvaruetablering om 3 000 kvm	10
4.3.2	Läge 4 – Dagligvaruetablering om 1 500 kvm	11
4.4	Påverkan på befintligt utbud	11
4.4.1	Läge 1-3 – Dagligvaruetablering om 3 000 kvm	11
4.4.2	Läge 4 – Dagligvaruetablering om 1 500 kvm	13
4.5	Potential för mindre etablering i läge 4 (utöver etablering i läge 1)	13
4.6	Övergripande konsekvenser för trafikföringen	15
5.	Generella slutsatser	15
5.1	Läge 2B – en alternativ lösning	16
5.2	Reflektioner om handel i övriga områden av staden	16

1. Uppdrag

NIRAS har av Skövde kommun fått i uppdrag att jämföra fyra handelslägen för dagligvaror i planområdet för den nya stadsdelen Skövde Science City i Skövde, samt vilken effekt en ny etablering har på befintligt utbud i Skövde tätort. Uppdraget har genomförts under februari-mars 2022. Projektgruppen hos NIRAS har bestått av Thomas Hellström och Rickard Johansson. Kontaktperson hos uppdragsgivaren, Skövde kommun, har varit Ingemar Linusson.

Utredningen ska visa när i tiden (årtal) det finns köpkraft nog att bära en dagligvaruyta om 1 500 respektive 3 000 kvm i området. Utöver att utreda de fyra lägena (se gula markeringar i översiktskartan nedan) ska även undersökas om utrymme finns för en mindre etablering i området, givet att en större etablering om 3 000 sker i läge 1. Uppdraget inkluderar även att behandla översiktliga konsekvenser för trafikföringen inom området. Utgångspunkten för samtliga lägen är att parkeringen löses via intilliggande parkeringshus (röda markeringar i kartan).

Figur X: Översikt studerade lägen i området Mariesjö.



Källa: Skövde kommun.

Läge 1 är lokaliserat direkt i norr i anslutning till trafikplats Mariesjö, där aktuellt läge ligger på fastigheten MARIESJÖ 10 längs Östra leden. Möjlig dagligvaruetablering omfattar 3 000 kvm yta. I dagsläget finns en bilhandlare samt en trafikskola på platsen.

Läge 2 är lokaliserat till fastigheten BROMSAREN 1, i korsningen Hjövägen/Bangårdsgatan. Möjlig dagligvaruetablering omfattar 3 000 kvm yta. I dagsläget finns en drivmedelsstation på platsen.

Läge 3 är lokaliserat till norra delen av Bangårdsgatan, vid framtida torg/plats i norr. Möjlig dagligvaruetablering omfattar 3 000 kvm yta. I dagsläget finns ett transportföretag på platsen.

Läge 4 är lokaliserat centralt i området längs Bangårdsgatan. Möjlig dagligvaruetablering omfattar 1 500 kvm yta. I dagsläget finns ett grossistföretag för elteknikartiklar väster om vägen och en elektronikreparatör öster om vägen.

2. Sammanfattning

För att identifiera när under planperioden det kan finnas potential för etablering av ny dagligvarubutik i Mariesjö analyseras två scenarion för etablering. Det ena scenariot är etablering av en mindre dagligvarubutik (s.k. områdesbutik) med total yta om 1 500 kvm. Det andra scenariot är etableringen av större dagligvarubutik (s.k. storbutik) med en total lokal-yta om 3 000 kvm. Det som skiljer de båda scenarierna åt, utöver yta, är att en större butik kan locka kunder från utan-för området vilket höjer potentialen. En mindre butik väntas huvudsakligen försörja de boende i området, vilket gör att potentialen blir mindre. Dessutom kan även de lokalt boende åka till andra större butiker för att storhandla, vilket sänker potentialen något ytterligare.

Läge 1-3 – Dagligvaruetablering om 3 000 kvm

En potentiell omsättning har bedömts för en etablering i storbutiksformat för vardera av de tre lokaliserade lägena. Omsättningen har sedan ställts i relation till prognosticerad köpkraft i området. Därefter har effekten av en sådan etablering på övrig handel i Skövde analyserats (utifrån avstånd, läge och format) som presenteras i form av ett in- eller utflöde av köpkraft till området. Omsättningspotentialen för läge 1-3 om 3 000 kvm vardera bedöms till följande:

- En etablering i läge 1, som bedöms vara det mest optimala läget för en dagligvaruetablering enligt ovan kriterier, väntas kunna omsätta cirka 200 mkr tre till fem år efter etablering.
- Läge 2 väntas omsätta cirka 30 procent mindre jämfört med läge 1.
- Läge 3 väntas omsätta cirka 40 procent mindre jämfört med läge 1.

Ovanstående potential är bedömd utifrån liknande butiker i motsvarande format och läge, och fungerar som utgångspunkt för möjlig omsättning. En konsekvensanalys har genomförts för vardera av respektive läge 1-3.

- NIRAS bedömer att det för en etablering i läge 1 finns möjlighet att uppnå fullgod omsättningsnivå redan från år 2030, med viss effekt på befintliga butiker i Skövde. Effekten på berörda butiker bedöms till totalt minus 6 procent i omsättningsvolym mellan år 2025 och år 2030 som en följd av etablering av storbutik om 3 000 kvm i läge 1.
- NIRAS bedömer att det för en etablering i läge 2 finns möjlighet att uppnå fullgod omsättningsnivå från år 2035 och framåt. I det fall en butik istället skulle etableras i läge 2 så skulle den negativa effekten på befintliga butiker bli mindre, cirka 4 procent. I detta scenario drabbas tidigare nämnda stormarknader relativt mindre än jämfört med de närliggande butikerna. Samtidigt skulle en etablering i detta läge inte nyttja områdets potential fullt ut.
- NIRAS bedömer att det för en etablering i läge 3 finns möjlighet att uppnå fullgod omsättningsnivå från ca 2040 och framåt. I det fall en butik istället skulle etableras i läge 3 så skulle den negativa effekten på befintliga butiker bli mindre, cirka 3 procent.

Läge 4 – Dagligvaruetablering om 1 500 kvm

En potentiell omsättning har även bedömts för en etablering av områdesbutik i läge 4. Sammanfattningsvis så bedömer NIRAS att det även finns möjlighet till etablering av områdesbutik i läge 4, men att fullgod omsättning kan nå först mellan år 2035-2040. Effekten på befintliga butiker bedöms bli betydligt mindre kännbar geografiskt jämfört med en etablering i läge 1-3.

Ytterligare etablering i läge 4 om etablering i läge 1 sker

I ett scenario där etableringen av en butik om 3 000 kvm i läge 1 har skett så kan det i vissa fall finnas förutsättningar som medger ytterligare etableringar i området eller dess omnejd t.ex. i form av en närbutik. I detta scenario utgår NIRAS analys från att en dagligvarubutik har etablerats i läge 1 från och med år 2030, och att förutsättningarna för etablering av mindre närbutik om 1 000 kvm i läge 4 därför behöver utredas. Sammanfattningsvis drar NIRAS slutsatsen att varken en områdesbutik eller en närbutik skulle ha möjlighet att uppnå bärighet i läge 4 under perioden i det fall att en storbutik redan har etablerats i läge 1.

Generella slutsatser

De faktorer som väger positivt för läge 1 samt läge 2 (båda 3 000 kvm) är särskilt att de boende i Mariesjö får en stor butik inom gångavstånd som har möjlighet att konkurrera med låga priser och brett sortiment. Detta är särskilt viktigt för studenter med ofta låga inkomster som är priskänsliga och saknar tillgång till bil. En ytterligare fördel med läge 1 samt läge 2 är att en etablering bedöms innebära ett betydligt mindre utflöde av köpkraft ur stadsdelen, vilket dessutom innebär ett minskat behov av bilresor till storbutiker/stormarknader i andra delar av staden och därmed till lägre miljöpåverkan. Trafikflödet i läge 1 skulle även avlastas i anslutning till övriga storbutiker/stormarknader. Frågetecken väcks däremot över om markytan är tillräcklig i läge 2 för en butiksbyggnad om 3 000 kvm. En nackdel kan vara att en etablering i läge 1 och läge 2 bedöms få relativt större effekt på befintliga butiker, om än hanterbar sådan. Ytterligare en nackdel är att den planerade torgmiljön i läge 4 kan behöva anpassas efter efterfrågan och inte blir lika omfattande om en etablering sker i läge 1.

För en etablering i läge 4 (1 500 kvm) skulle den största fördelen vara att centrumbildningen stärks för den planerade torgmiljön. Samtidigt skulle läge 4 innebära en betydligt mindre butik tack vare att de boende skulle söka sig till andra större butiker i högre utsträckning. Därmed skulle ett nybyggt område hamna i en position där en stor del av köpkraften skulle gå till andra delar av staden. En etablering i läge 4 skulle dock innebära en lägre effekt på befintliga butiker där främst de i närområdet väntas påverkas negativt.

Avslutningsvis konstateras att en ytterligare etablering i läge 4 om 1 000 kvm (**om en etablering i läge 1 har skett**) troligtvis skulle ha stora svårigheter att uppnå de volymer och bärighet som formatet fordrar. En butik om 3 000 kvm i läge 1 skulle vara så dominant att etableringsutrymmet för en butik i läge 4 inom promenadavstånd skulle ha svårt att konkurrera. Möjligen kan en servicebutik eller mindre närbutik om 200-400 kvm fungera i läge 4 i skuggan av en stor etablering i läge 1, men i så fall i den lägre delen av spannet.

Läge 2B - en alternativ lösning

En alternativ lösning som NIRAS ser är att etablera en något mindre butik i läge 2 (betecknat läge 2B). Detta skulle ha flera fördelar. Dels skulle en butik i detta läge fungera som ankare i entrén till området. Dels skulle butiken ges ett ökat försäljningsunderlag genom betydande mängder förbipasserande trafik. Dels skulle den negativa effekten på övriga butiker i staden bli mindre. Och dels skulle en etablering här innebära att en centrumbildning kan ske i den här delen av Skövde Science City. Avgörande för bildandet av ett stadsdelscentrum i kvarteret är att utrymme bereds för övrig kommersiell service och verksamhet.

Med utgångspunkt i ytan på fastigheten Bromsaren 1 om 3 000 kvm bedömer NIRAS att en möjlig totalyta för en områdesbutik i detta läge bör vara cirka 1 500 - 2 000 kvm. Genom möjliggörande av butiksyta i övre delen av spannet ökar attraktionskraften. En butik i detta format bör omsätta åtminstone 80-120 mkr. Likt övriga behandlade lägen löses parkeringen genom intilliggande parkeringshus.

Sammanfattningsvis så bedömer NIRAS att det finns möjlighet till etablering av områdesbutik i läge 2B, och att fullgod omsättning kan nås mellan år 2030-2035. Efter en etablering i detta läge och format bör den negativa effekten på berörda butiker i staden bli cirka 2 procent i minskad omsättningsvolym tre till fem år efter etablering.

En aspekt värd att notera är att etablering (2 000 kvm) i läge 2B förvisso innebär flera fördelar, men att det samtidigt skulle innebära att sydöstra delen av staden fortsatt inte har tillgång till en närliggande butik i storformat. Detta innebär troligtvis att ett betydande utflöde av köpkraft ur Mariesjö kan komma att ske till storbutiker/stormarknader i norra delarna av staden.

3. Begrepp och definitioner

Omsättning: Försäljning inklusive moms, i fasta priser och är i 2020 års priser om inte annat anges.

Dagligvaror: Sammanfattande begrepp för all livs- och speciallivsbutiker, service- och jourbutiker, blommor, tobak, tidningar och kioskar 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.

Restaurang och café: Avser restauranger eller caféer, innefattas ej i begreppet detaljhandel.

Kommersiell service: Vinstdrivande serviceverksamheter såsom privat vård, frisör, mäklare, gym, optiker mm.

Offentlig service: Skattefinansierad verksamhet såsom skolor och offentlig vård.

Konsumtion per capita: Det genomsnittliga belopp som en konsument spenderar på detaljhandelsvaror samt café och restaurang.

Köpkraft/Konsumtionsunderlag: Den samlade köpkraften för ett angivet område, det vill säga marknadens storlek utifrån efterfrågan. Denna kan inkludera eller exkludera digital köpkraft (e-handel) beroende på situation.

4. Konsekvensanalys

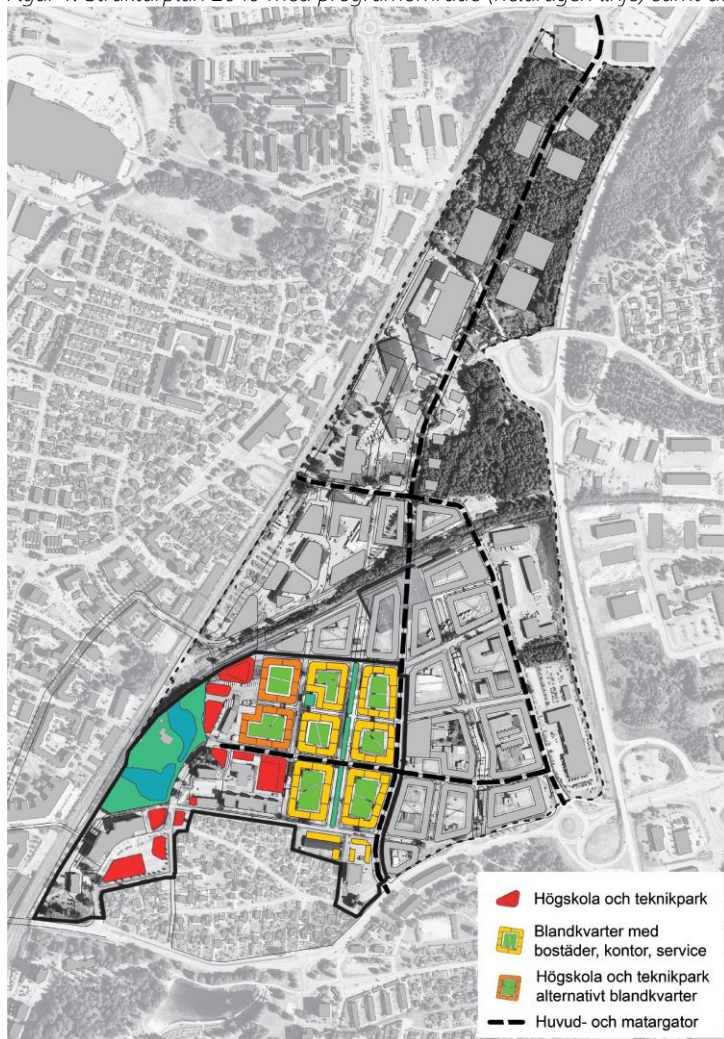
Konsekvensanalysen tar avstamp i beräkningen av köpkraftens utveckling på ca 20 års sikt, samt möjliga scenarion för etablering av dagligvaruverksamhet i området (inklusive inriktning och omfattning). I analysen ingår bedömning av följdeffekter på befintligt utbud av dagligvarubutiker. Som underlag för utredningen har kommunens eget material använts (bland annat planprogrammet för Skövde Science City) samt NIRAS interna källor och kunskap.

4.1 Marknadsförutsättningar

I planprogrammet för stadsdelen Mariesjö (godkänt i KF 2020-09-28) går att utläsa följande om utvecklingsarbetet:

"I den mycket centralt belägna stadsdelen Mariesjö pågår sedan flera år en kontinuerlig omvandling från ett område för småindustri- och verksamheter till kvarter för kontor, utbildning, försäljning och service mm. Skövde kommun önskar ta ett samlat grepp över omvandlingen, där målet är att skapa en levande tät stadsmiljö med egen identitet, nya mötesplatser, friare arkitektur och högre hus. Därtill att stötta Science Park Skövde och högskolan med nya lokaler för utbildning och växande företag. Målsättningen är att attrahera unga medborgare och företagare samt stärka nya branschers närvaro och utveckling. Utvecklingsstrategin är att expandera Skövdes innerstad till Mariesjö och koppla samman gröntor till ett grönt stråk som länkas till Boulognerskogen."

Figur 1: Strukturplan 2040 med programområde (heldragen linje) samt utvecklingsområde (smal streckad linje) utmarkerat



Källa: Skövde kommun, Planprogram för Mariesjö

Planprogrammet innefattar dels programområdet för de västra delarna av Mariesjö, med önskat färdigställande under kommande tioårsperiod (heldragen linje i kartan ovan). Planprogrammet innefattar även en strukturplan för utveckling fram till år 2040 med möjlig fortsatt utveckling norrut och österut (streckad linje i kartan ovan). En ny stadshuvudgata ämnas binda samman Hjälvägen i söder med Nollhagavägen i norr. Stadsdelen Mariesjö ämnas på så vis knytas närmare samman med Skövde centrum i väst, samt handelsområdet Stallsiken i norr.

Området planeras för cirka 3 000-3 500 bostäder (175 bostäder årligen) och cirka 100 000 kvm verksamhetslokaler (4 000 kvm årligen) fram till år 2045. Detta skulle innebära cirka 6 500 boende med ett snitt om 2,0 boende per bostad respektive cirka 5 000 arbetande. För Skövde kommun som helhet räknas befolkningstillväxten bli 1,2 procent årligen under planperioden. Utöver detta planeras även finnas cirka 100 000 kvm verksamhetslokaler i området, med uppskattningsvis 5 000 arbetande.

I analysen används utvecklingsområdet (streckad linje i kartan) som utgångspunkt för primärt upptagningsområde och övriga delar av Skövde tätort som sekundärt upptagningsområde.

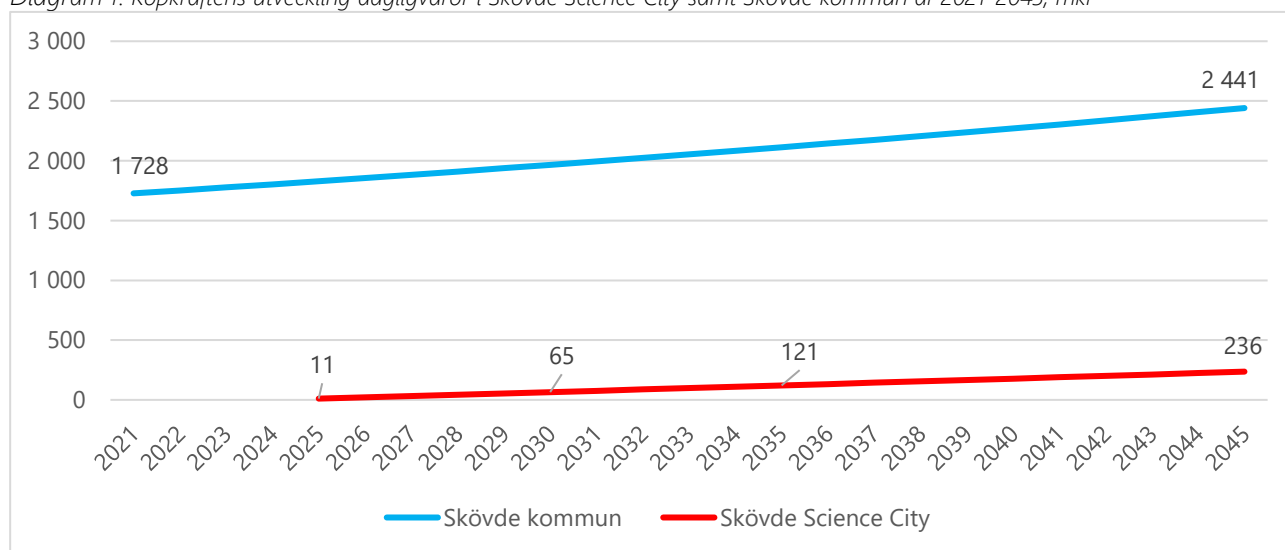
4.2 Köpkraftens utveckling och möjlig tidpunkt för etablering

Köpkraften, det vill säga den summa som den lokala befolkningen väntas spendera på dagligvaror, sätter ramarna för etableringspotentialen i området. Denna bygger på bland annat inkomstnivåer och befolkningstillväxt. Dagligvaror innefattar många typer av varor utöver livsmedel, närmare bestämt alkohol/tobak/blomsterhandel med mera. För denna analys används köpkraft för främst livsmedel men också vissa andra dagligvaror (ej alkohol), då det är den typen av karaktär på dagligvaruverksamhet som ämnas etableras. Eftersom befintliga prognoser för köpkraft per capita sträcker sig till år 2035 har en uppräkningsgjorts för åren 2036-2045 utifrån genomsnittlig årlig tillväxt fram till år 2035.

Digital försäljning av dagligvaror genom e-handel är en företeelse som ofta redovisas på olika sätt. Vissa renodlade aktörer bokför försäljningen centralt. Andra, ofta traditionella kedjeaktörer med brett butiks nät, bokför det ofta på respektive fysisk butik. Detta kan innefatta både upphämtning i butik och hemleverans. Även om köpet genomförs digitalt kan således försäljningen tillskrivas den fysiska butiken. Eftersom branschens största aktörer ofta härleder försäljningen till fysiska butiker så inkluderas köpkraft dedikerad till e-handel i den totala köpkraften i denna analys.

Utifrån förutsättningarna om ett totalt antal boende om 6 500 invånare i området till år 2045 (med 175 nya bostäder årligen fr.o.m. 2025) samt prognosticerad årlig tillväxttakt för kommunen om 1,2 procent ges köpkraftens utveckling i **fasta priser** enligt diagrammet nedan.

Diagram 1: Köpkraftens utveckling dagligvaror i Skövde Science City samt Skövde kommun år 2021-2045, mkr



Källa: KPG, Konsumtionsprognosgruppen. Fasta priser.

Utöver köpkraft från boende tillkommer även köpkraft från arbetande i området om cirka 15-20 mkr år 2045. I relation till köpkraften från de boende är dock potentialen från arbetande jämförelsevis något mer begränsad.

För att identifiera när under planperioden det kan finnas potential för etablering av ny dagligvarubutik i Mariesjö analyseras två scenarion för etablering. Det ena scenariot är etablering av en mindre dagligvarubutik (s.k. områdesbutik) med total yta om 1 500 kvm. Det andra scenariot är etableringen av större dagligvarubutik (s.k. storbutik) med en total lokalyta om 3 000 kvm. Det som skiljer de båda scenarierna åt, utöver yta, är att en större butik kan locka kunder från utanför området vilket höjer potentialen. En mindre butik väntas huvudsakligen försörja de boende i området, vilket gör att potentialen blir mindre. Dessutom kan även de lokalt boende åka till andra större butiker för att storhandla, vilket sänker potentialen något ytterligare.

4.2.1 Dagligvaruetablering om 3 000 kvm totalyta

Sett till köpkraftens utveckling i området väntas tillräckligt underlag för en storbutik finnas från år 2045, med en totalyta om 3 000 kvm, säljyta om cirka 1800-2100 kvm. Köpkraften år 2045 är 236 mkr, vilket utgör ett gott underlag för dagligvaruhandel. På grund av butiksformatet och dess attraktionskraft kan stor del av den lokala köpkraften tillräknas till en möjlig storbutik - cirka 60-70 procent enligt NIRAS bedömning. Dock lockar ofta storbutiker även kunder från andra delar av staden utöver närområdet, vilket gör att potentialen ökar. Således kan en etablering troligtvis ske tidigare än år 2045. Detta behandlas vidare i avsnitt 4.4.1.

4.2.2 Dagligvaruetablering om 1 500 kvm totalyta

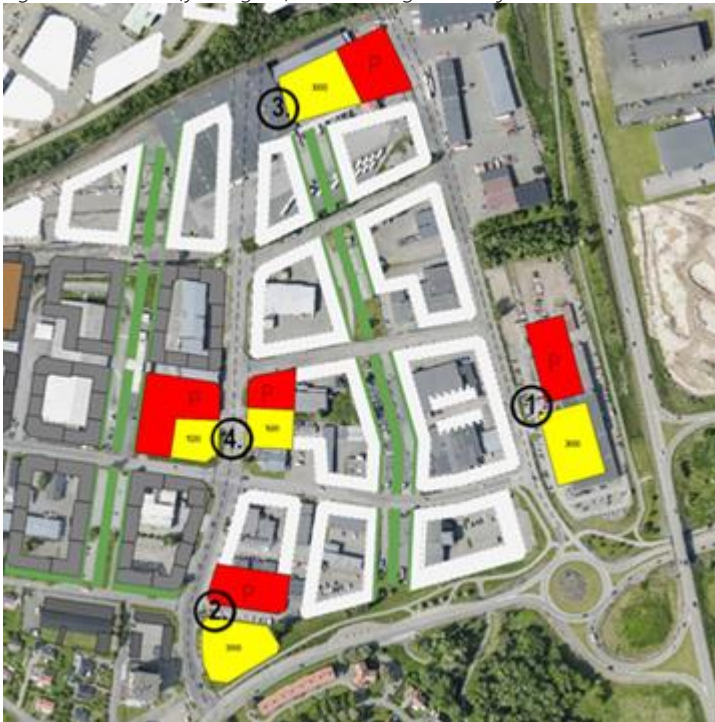
Sett till köpkraftens utveckling i området väntas tillräckligt underlag för en områdesbutik finnas från år 2035 och framåt, med en totalyta om 1 500 kvm, säljyta om cirka 800-1 100 kvm. Köpkraften år 2045 är 85 mkr, vilket som utgångspunkt innebär ett gott underlag för dagligvaruhandel. Samtidigt bedömer inte NIRAS att en butik i denna storlek kunna ta tillvara på all köpkraft i området, utan snarare cirka 35-40 procent av köpkraften. En etablering skulle dock även locka viss köpkraft från närliggande Östermalm. Se vidare i avsnitt 4.4.2.

4.3 Jämförelse av de fyra lägena

De fyra identifierade lägena ligger alla inom sydöstra delen av utvecklingsområdet. Eftersom samtliga lägen ligger inom en radie av fem minuters promenadväg, är de köpkraftsmässiga förutsättningarna från själva stadsdelen relativt lika varandra ur ett marknadsperspektiv. Istället är trafikmässiga och ytmässiga förutsättningar tillsammans med

områdets bebyggelsestruktur mer avgörande för vilket läge som kan bedömas vara optimalt för etablering, samt vilken påverkan en etablering kan få på befintligt utbud.

Figur 2: Överblick fyra lägen för etablering i Mariesjö



Källa: Skövde kommun

4.3.1 Läge 1-3 – Dagligvaruetablering om 3 000 kvm

Samtliga lägen 1-3 kan innebära en yta om 3 000 kvm för dagligvaruhandel. På grund av dess relativa närhet till varandra är förutsättningarna för försäljningsunderlag från stadsdelen relativt snarlika för alla tre lägen. Således är den lokala köpkraften inte den faktor som påverkar mest, utan främst andra lägesrelaterade aspekter vilka behandlas nedan.

Försäljningsmässigt är läge 1 mest fördelaktigt ur ett marknadsperspektiv. Genom etablering i direkt anslutning till väg 26/Östra leden och trafikplats Mariesjö ges möjlighet att attrahera och ta tillvara på förbipasserande norr och söderifrån. Angivna data för vardagsmedeldygnstrafik längs Östra leden om 20 500 innebär ett gott underlag för att synliggöra butiken samt ökad attraktivitet av förbipasserande till kunder. Även om läget inte är i direkt anslutning till områdets bostäder så är läget ändå så pass närliggande att kunder kan ta sig till butiken genom en kort promenad eller cykeltur. En annan aspekt kan vara att butiken inte upplevs vara sammankopplad med bostadsområdet.

Likaså läge 2 är ett bra läge sett till potentialen från förbipasserande trafikvolymerna längs Hjovägen om 16 500, om än inte bättre än läge 1. Dessutom innebär läge 2 en lokalisering med direkt koppling till den tilltänkta stadshuvudgatan Bangårdsgatan och dess kollektivtrafikstråk samt gång-/cykelväg. Genom etablering i detta läge stärks kopplingen till området i övrigt. Samtidigt väcks vissa frågetecken. Dels kring möjligheterna att etablera en butiksbyggnad om 3 000 kvm i läget, och dels kan det finnas utmaningar i trafikföringen sett till omfattande trafik längs framtida stadshuvudgata och Hjovägen.

Läge 3 är förvisso centralt beläget sett till Mariesjö-området som helhet, men saknar de fördelar läge 1 och läge 2 har ur trafiksynpunkt. Även om läget medför trafikmängder så saknar det den naturliga kopplingen till väg 26 och/eller Hjovägen som underlättar för kunder att snabbt röra sig till/från andra delar av staden och kommunen. Läget är av

den anledningen mer lämpat för en områdesbutik. Eftersom områdets norra del planeras för verksamheter och handel med skrymmande varor och således inte bostäder, så finns dock inga naturliga närhetsfördelar med att lägga en butik i ett sådant läge.

Sammantaget kan sägas att läge 2 kan vara lämpligt för dagligvarubutik, men möjligen med något mindre yta än 3 000 kvm. Genom etablering i läge 1 kan Mariesjöborna, och även övriga boende i sydöstra delen av staden, ges tillgång till en stark lokal dagligvarubutik som har potential att locka köpkraft från ett större omland.

4.3.2 Läge 4 – Dagligvaruetablering om 1 500 kvm

Detta läge skulle främst tillse att butiken försörjer det direkta närområdet Mariesjö. Läget har dock flera fördelar. Den största fördelen med läget är att det kan bidra till att förstärka karaktären av ett områdescentrum. En annan fördel är dess läge mitt i kollektivtrafikstråket längs Bangårdsgatan. En etablering i läge 4 ställer inte heller nödvändigtvis samma krav på tillgång till parkeringsplatser liksom läge 1-3 skulle göra. Baksidan är att en etablering i detta läge troligtvis inte skulle ge samma möjlighet att ta tillvara på all den köpkraft som prognosticeras på längre sikt och således inte komma upp i optimal omsättningsnivå.

4.4 Påverkan på befintligt utbud

Påverkan på övrig handel i Skövde skiljer sig åt beroende på vilket butiksformat som etableras. Därför analyseras effekterna för lägena enskilt, där läge 1-3 behandlar effekterna av en storbutiksetablering om 3 000 kvm och läge 4 behandlar effekterna av en områdesbutik om 1 500 kvm. **Utgångsår (etableringsår) sätts till år 2025 och uppföljningsår till år 2030, 2035 respektive år 2045.** Effekten av en etablering sker gradvis under tre-fem års tid efteråt, vilket representeras av år 2030. Därefter bedöms vidare potential genom år 2030 samt år 2045 i takt med att området byggs ut och ytterligare invånare flyttar in. **Årtalet för etablering är satt för att möjliggöra jämförelser av lägena även om de enskilda lägena har olika förutsättningar i tid för etablering.**

4.4.1 Läge 1-3 – Dagligvaruetablering om 3 000 kvm

En potentiell omsättning har bedömts för en etablering i storbutiksformat för vardera av de tre lokaliserade lägena. Omsättningen har sedan ställts i relation till prognosticerad köpkraft i området. Därefter har effekten av en sådan etablering på övrig handel i Skövde analyserats (utifrån avstånd, läge och format) som presenteras i form av ett in- eller utflöde av köpkraft till området. Omsättningspotentialen för läge 1-3 om 3 000 kvm vardera bedöms till följande:

- En etablering i läge 1, som bedöms vara det mest optimala läget för en dagligvaruetablering enligt ovan kriterier, väntas kunna omsätta cirka 200 mkr tre till fem år efter etablering.
- Läge 2 väntas omsätta cirka 30 procent mindre jämfört med läge 1.
- Läge 3 väntas omsätta cirka 40 procent mindre jämfört med läge 1.

Ovanstående potential är bedömd utifrån liknande butiker i motsvarande format och läge, och fungerar som utgångspunkt för möjlig omsättning. En konsekvensanalys har genomförts för vardera av respektive läge 1-3, enligt nedan.

Tabell 1: Effekt av etablering om 3 000 kvm år 2025, läge 1

	År 2030	År 2035	År 2045
Köpkraft Mariesjö	46	85	165
Köpkraft in-/utflöde	131	134	141
Möjlig omsättning	177	219	>250

NIRAS bedömer att det för en etablering i läge 1 finns möjlighet att uppnå fullgod omsättningsnivå redan från år 2030, med viss effekt på befintliga butiker i Skövde. Effekten på berörda butiker bedöms till totalt minus 6 procent i

omsättningsvolym mellan år 2025 och år 2030 som en följd av etablering av storbutik om 3 000 kvm i läge 1. Under efterföljande tioårsperiod väntas dock den negativa effekten avta.

- Eftersom lika slår mot lika i hög utsträckning så är det dels stormarknader såsom Willys, Stora Coop och Ica Maxi i norra delen av Skövde som tappar en del omsättning initialt, mellan 5-10 procent.
- Utöver det väntas även närliggande butiker Coop Östermalm och livsmedelsbutiken Top Livs tappa procentuellt mer på grund av närheten till området och läge 1. Effekten på dessa butiker beräknas till 15-20 procent i volymminskning de första åren.
- För citybutiken Hemköp väntas effekten bli något mildare med en minskning om cirka 10 procent, som sedan återhämtas delvis under efterföljande år.

Tabell 2: Effekt av etablering om 3 000 kvm år 2025, läge 2

	År 2030	År 2035	År 2045
Köpkraft Mariesjö	46	85	165
Köpkraft in-/utflöde	95	97	102
Möjlig omsättning	140	182	>200

NIRAS bedömer att det för en etablering i läge 2 finns möjlighet att uppnå fullgod omsättningsnivå från år 2035 och framåt. I det fall en butik istället skulle etableras i läge 2 så skulle den negativa effekten på befintliga butiker bli mindre, cirka 4 procent. I detta scenario drabbas tidigare nämnda stormarknader relativt mindre än jämfört med de närliggande butikerna. Samtidigt skulle en etablering i detta läge inte nyttja områdets potential fullt ut.

- De närliggande butiker Coop Östermalm och livsmedelsbutiken Top Livs med etniskt sortiment tappa procentuellt mer på grund av närheten till området och läge 2. Effekten på dessa butiker beräknas till ca 10-15 procent i volymminskning de första åren.
- För citybutiken Hemköp väntas effekten bli något mildare med en minskning om cirka 7 procent, som sedan återhämtas delvis under efterföljande år.

Tabell 3: Effekt av etablering om 3 000 kvm år 2025, läge 3

	År 2030	År 2035	År 2045
Köpkraft Mariesjö	46	85	165
Köpkraft in-/utflöde	80	82	86
Möjlig omsättning	126	167	Cirka 200

NIRAS bedömer att det för en etablering i läge 3 finns möjlighet att uppnå fullgod omsättningsnivå från ca 2040 och framåt. I det fall en butik istället skulle etableras i läge 3 så skulle den negativa effekten på befintliga butiker bli mindre, cirka 3 procent. I detta scenario drabbas tidigare nämnda stormarknader relativt mindre än jämfört med de närliggande butikerna. Samtidigt skulle en etablering i detta läge troligtvis inte nyttja områdets potential fullt ut sett till ett sämre läge. Möjlig omsättning år 2045 skulle därför troligtvis bli lägre.

- De närliggande butiker Coop Östermalm och livsmedelsbutiken Top Livs med etniskt sortiment tappa procentuellt mer på grund av närheten till området och läge 1 och 2. Effekten på dessa butiker beräknas till ca 10 procent i volymminskning de första åren.
- För citybutiken Hemköp väntas effekten bli något mildare med en minskning om cirka 6 procent, som sedan återhämtas delvis under efterföljande år.

Sammantaget påvisas att en adekvat omsättningsnivå kan uppnås i samtliga tre lägen runt år 2035-2040. Även om etableringsutrymmet för en storbutik med full omsättning är tillräckligt först framåt år 2030, innebär en ny etablering

att köpkraft kommer lockas från övriga områden i staden, vilket kommer fungera som underlag under butikens första femårsperiod fram till dess att fler bostäder byggts färdigt i området och köpkraften från de i området boende har tillkommit.

Således är en etablering före år 2030 ett gångbart scenario om än att omsättningen väntas bli något lägre under denna period. Om en etablering sker i läge 1 har denna möjlighet att uppnå en fullgod omsättningsnivå tidigare än motsvarandevis för läge 2 och läge 3. Dessutom skulle en etablering i läge 1 innebära att Skövdeborna ges en lokalisering som i dagsläget saknas. Avsaknaden av en större dagligvarubutik i hela stadsdelen Mariesjö och sydöstra Skövde innebär att många i området tar bilen längre sträckor än nödvändigt, vilket även är negativt ur ett hållbarhetsperspektiv.

4.4.2 Läge 4 – Dagligvaruetablering om 1 500 kvm

En potentiell omsättning har även bedömts för en etablering av områdesbutik i läge 4. Omsättningen har sedan ställts i relation till prognosticerad köpkraft i området. Därefter har effekten av en sådan etablering på övrig handel i Skövde analyserats (utifrån avstånd, läge och format) som presenteras i form av ett in- eller utflöde av köpkraft till Mariesjö.

Tabell 4: Effekt av etablering om 1 500 kvm i läge 4

	År 2030	År 2035	År 2045
Köpkraft Mariesjö	26	48	95
Köpkraft in-/utflöde	5	5	6
Möjlig omsättning	31	53	>80

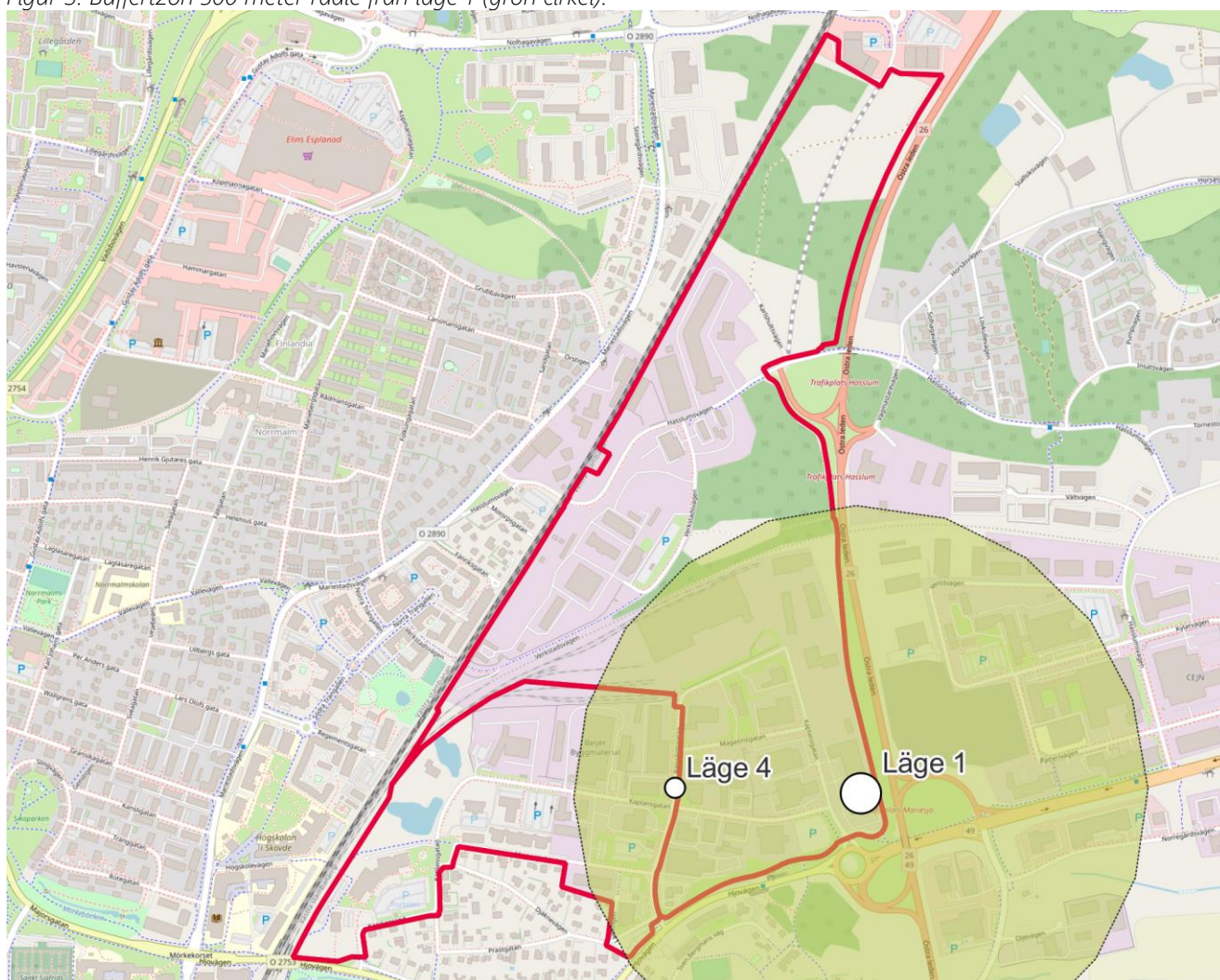
Sammanfattningsvis så bedömer NIRAS att det även finns möjlighet till etablering av områdesbutik i läge 4, men att fullgod omsättning kan nås först mellan år 2035-2040. Effekten på befintliga butiker bedöms bli betydligt mindre kännbar geografiskt jämfört med en etablering i läge 1-3. De fåtal närliggande butiker som skulle påverkas (Coop Östermalm och Top Livs) skulle å andra sidan påverkas negativt med ett tapp om drygt 5 procent mellan år 2025 och 2030. Samtidigt är inte underlaget för en områdesbutik med full omsättning tillräckligt stort förrän efter år 2030. Detta scenario skulle troligtvis även innebära tydligast utflöde av lokal köpkraft ur området, främst till stormarknaderna i norr.

4.5 Potential för mindre etablering i läge 4 (utöver etablering i läge 1)

I ett scenario där etableringen av en butik om 3 000 kvm i läge 1 har skett så kan det i vissa fall finnas förutsättningar som medger ytterligare etableringar i området eller dess omnejd t.ex. i form av en närbutik. I detta scenario utgår NIRAS analys från att en dagligvarubutik har etablerats i läge 1 från och med år 2030, och att förutsättningarna för etablering av mindre närbutik om 1 000 kvm i läge 4 därför behöver utredas.

I översigtskartan nedan har läge 1 markerats genom vit punkt samt tillhörande buffertzonen om 500 meter i radie. Läge 4 har markerats med liten vit punkt för att indikera lokalisering i relation till läge 1. Gränser för utvecklingsområdet har markerats med röd linje.

Figur 3: Buffertzon 500 meter radie från läge 1 (grön cirkel).



Källa: NIRAS

Beräkningen i avsnitt 3.2 samt 3.4.1 visade på att köpkraften fortsätter att växa i området i takt med att fler bostäder färdigställs fram till år 2045. Detta gav ett potentiellt etableringsutrymme om 65 mkr år 2030, 121 mkr år 2035 samt 236 mkr år 2045. Vid första anblick ter det sig därmed som att potentialen för ytterligare etablering är god både på kort och lång sikt..

NIRAS bedömning är dock att befintlig etablering i läge 1 kommer vara så pass dominerande i området att denna kommer ta betydande delar av ökad köpkraft. Vid en etablering i läge 1 skulle en ny storbutik kunna ta upp till 70 procent av områdets köpkraft. Således skulle enbart ca 30 procent återstå till övriga butiker och format i kommunen, där merparten lär gå till andra storbutiker/stormarknader i staden. NIRAS beräknar att en butik i läge 4 kan ta cirka 10-15 procent av total köpkraft. Med en storbutik inom ett promenadavstånd om cirka fem minuter innebär det att potentialen för ytterligare etablering hämmas kraftigt för en närbutik. Möjligen kan det finnas potential för en servicebutik som t.ex. Tempo eller mindre närbutik (ca 200-400 kvm) i läge 4 med tillhörande paketutlämning och försäljning av kioskvaror samt enklare färdiga maträtter. Även om potentialen för etablering av mindre närbutik bedöms finnas framåt år 2045 så väcks frågetecken kring om någon aktör kommer vilja gå in med en stor yta uppåt 1 000 kvm. Det kan vara så att någon aktör kan tänkas vilja gå in med en etablering uppåt 500 kvm om hyresnivån är bra. Men överlag är läget utmanande för en närbutik när en ny storbutik redan har etablerats blott två kvarter bort.

Ett alternativ scenario hade kunnat vara att etablera en servicebutik längre norrut i området, i anslutning till Hasslumsvägen och norrut. Samtidigt väcks funderingar kring om det befolkningsmässiga underlaget i de centrala/norra delarna av utvecklingsområdet är tillräckliga för att bära en sådan butik. Viss efterfrågan finns dock från nuvarande och framtida arbetande i området, denna är dock begränsad i relation till de dagliga behoven hos boende. Det är även avlägset från läge 4 som har pekats ut som möjligt torgläge i området. Ett annat alternativ hade varit att etablera en servicebutik i planområdets västra del.

Sammanfattningsvis drar NIRAS slutsatsen att varken en områdesbutik eller en närbutik skulle ha möjlighet att uppnå bärighet i läge 4 under perioden i det fall att en storbutik redan har etablerats i läge 1. Överlag är attraktionskraften hos en storbutik som kan ha ett konkurrensmässiga priser och stort sortiment för stor för att direkt närliggande butiker ska kunna uppnå önskad bärighet i området. Teoretiskt kan en liten närbutik i läge 4 klara sig men frågan är om någon etablerare är villig att ta affärsrisken, då kan snarare en servicebutik bli aktuell.

4.6 Övergripande konsekvenser för trafikföringen

NIRAS har även räknat på vilka effekter en etablering i respektive läge får på trafikföringen. Basen för beräkningen är dels bedömd omsättningspotential, men också övriga avvägningar utifrån respektive läge.

Tabell 5: Beräknad trafikmängd av etablering per läge 1-4, år 2035

	Läge 1	Läge 2	Läge 3	Läge 4
Bilburna kunder per dygn	1 200	850	700	200
Besök maxtimme	250	170	140	40
Maxantal besökare per minut under maxtimme, ca	4	3	2	1

NIRAS bedömning är att en etablering i respektive läge kan innebära:

- Ca 125 bilar ingående och 125 utgående under maximal besökstimme i läge 1 runt år 2035.
- För läge 2 samt läge 3 bedöms trafikmängden bli lägre, runt 70-90 ingående respektive utgående under maximal besökstimme år 2035. För läge 3 bör antalet ligga i det lägre spannet.
- För läge 4 bedöms trafikmängden bli betydligt lägre, runt 20 ingående samt 20 utgående under maximal besökstimme år 2035. Läge 4 innefattar dock ej det (förvisso mindre) behov som kan tänkas uppstå i anslutning till det tilltänkta torgområdet vid läge 4 utifrån övriga centrumfunktioner.

5. Generella slutsatser

NIRAS analys visar att valet bör stå mellan lägena 1, 2 eller 4 som bedöms som prioriterade lägen. Utöver detta konstateras att en ytterligare butik i läge 4 **utöver** en etablering i läge 1 har begränsad potential.

De faktorer som väger positivt för läge 1 samt läge 2 (båda 3 000 kvm) är särskilt att de boende i Mariesjö får en stor butik inom gångavstånd som har möjlighet att konkurrera med låga priser och brett sortiment. Detta är särskilt viktigt för studenter med ofta låga inkomster som är priskänsliga och saknar tillgång till bil. En ytterligare fördel med läge 1 samt läge 2 är att en etablering bedöms innebära ett betydligt mindre utflöde av köpkraft ur stadsdelen, vilket dessutom innebär ett minskat behov av bilresor till storbutiker/stormarknader i andra delar av staden och därmed till lägre miljöpåverkan. Trafikflödet i läge 1 skulle även avlastas i anslutning till övriga storbutiker/stormarknader. Frågetecken väcks däremot över om markytan är tillräcklig i läge 2 för en butiksbyggnad om 3 000 kvm. En nackdel kan vara att en etablering i läge 1 och läge 2 bedöms få relativt större effekt på befintliga butiker, om än hanterbar sådan. Ytterligare en nackdel är att den planerade torgmiljön i läge 4 kan behöva anpassas efter efterfrågan och inte blir lika omfattande om en etablering sker i läge 1.

För läge 4 (1 500 kvm) skulle den största fördelen vara att centrumbildningen stärks för den planerade torgmiljön. Samtidigt skulle läge 4 innebära en betydligt mindre butik tack vare att de boende skulle söka sig till andra större butiker i högre utsträckning. Därmed skulle ett nybyggt område hamna i en position där en stor del av köpkraften skulle gå till andra delar av staden. En etablering i läge 4 skulle dock innebära en lägre effekt på befintliga butiker där främst de i närområdet väntas påverkas negativt.

Avslutningsvis konstateras att en ytterligare etablering i läge 4 om 1 000 kvm (om en etablering i läge 1 har skett) troligtvis skulle ha stora svårigheter att uppnå de volymer och bärighet som formatet fordrar. En butik om 3 000 kvm i läge 1 skulle vara så dominant att etableringsutrymmet för en butik i läge 4 inom promenadavstånd skulle ha svårt att konkurrera. Möjligen kan en servicebutik eller mindre närbutik om 200-400 kvm fungera i läge 4 i skuggan av en stor etablering i läge 1, men i så fall i den lägre delen av spannet.

5.1 Läge 2B – en alternativ lösning

En alternativ lösning som NIRAS ser är att etablera en något mindre butik i läge 2 (betecknat läge 2B). Detta skulle ha flera fördelar. Dels skulle en butik i detta läge fungera som ankare i entrén till området. Dels skulle butiken ges ett ökat försäljningsunderlag genom betydande mängder förbipasserande trafik. Dels skulle den negativa effekten på övriga butiker i staden bli mindre. Och dels skulle en etablering här innebära att en centrumbildning kan ske i den här delen av Skövde Science City. Avgörande för bildandet av ett stadsdelscentrum i kvarteret är att utrymme bereds för övrig kommersiell service och verksamhet.

Med utgångspunkt i ytan på fastigheten Bromsaren 1 om 3 000 kvm bedömer NIRAS att en möjlig totalyta för en områdesbutik i detta läge bör vara cirka 1 500 - 2 000 kvm. Genom möjliggörande av butiksytta i övre delen av spannet ökar attraktionskraften. En butik i detta format bör omsätta åtminstone 80-120 mkr. Likt övriga behandlade lägen löses parkeringen genom intilliggande parkeringshus.

Tabell 6: Effekt av etablering om 2 000 kvm år 2025, läge 2B

	År 2030	År 2035	År 2045
Köpkraft Mariesjö	26	48	95
Köpkraft in-/utflöde	39	39	41
Möjlig omsättning	65	88	>120

Sammanfattningsvis så bedömer NIRAS att det finns möjlighet till etablering av områdesbutik i läge 2B, och att fullgod omsättning kan nås mellan år 2030-2035. Efter en etablering i detta läge och format bör den negativa effekten på berörda butiker i staden bli cirka 2 procent i minskad omsättningsvolym tre till fem år efter etablering. Framför allt butiker i liknande format samt närliggande butiker väntas erfara en minskning i omsättningsvolym.

- Närliggande butiker Coop Östermalm och livsmedelsbutiken Top Livs tappar procentuellt mer på grund av närheten. Effekten på dessa butiker beräknas till 5-10 procent i volymminskning efter de första åren.
- För citybutiken Hemköp väntas effekten bli en minskning om cirka 5 procent, som sedan återhämtas delvis under efterföljande år.

En aspekt värd att notera är att etablering (2 000 kvm) i läge 2B förvisso innebär flera fördelar, men att det samtidigt skulle innebära att sydöstra delen av staden fortsatt inte har tillgång till en närliggande butik i storformat. Detta innebär troligtvis att ett betydande utflöde av köpkraft ur Mariesjö kan komma att ske till storbutiker/stormarknader i norra delarna av staden.

5.2 Reflektioner om handel i övriga områden av staden

Ur ett hållbarhetsperspektiv kan en följd av etablering i läge 1 vara att tillgängligheten till en stor butik med hög attraktionskraft höjs för de boende i sydöstra delen av staden. Stora format driver besök och volym inom

dagligvaruhandeln och att etablera i läge 1 bedöms ge positiva effekter för tillgänglighet och miljöpåverkan. Vid etablering av nya bostäder i Trädgårdsstaden och Stadsskogen i nordostlig riktning enligt gällande översiktsplan¹ skulle befintliga storbutiker/stormarknader i norr gynnas på sikt genom ett större försäljningsunderlag. Därmed kan effekterna av en etablering i läge 1 i Mariesjö dämpas genom att dessa butiker får tillflöde av ny köpkraft.

Med tanke på de planer som finns för utveckling av parkeringshuset Vasaporten, där EHF Holding fått ett positivt planbesked under år 2021 för cirka 100-130 bostäder samt hotell, så skulle effekten på cityhandeln av en etablering i läge 1 dämpas genom att Hemköpbutiken i Vasaporten skulle få ett direkt tillskott av köpkraft av boende.²

För Coop Östermalm väntas förvisso en effekt av läge 1, men prognosticerad befolkningsökning i området dämpar.

För fastigheten Glimmern 1 finns planer³ på förtätning genom byggnation av bostäder på del av nuvarande parkeringsplats vid befintlig Ica Kvantum. Cirka 200 bostäder planeras utöver verksamheter i bottenplan samt parkeringsdäck i ett par nivåer. Ett utvecklingsarbete kan möjligen innebära att förändringar kan ske i anslutande butiksformat.

Etableringen av Snabbgross (Axfood) i Kv Zinken, Östra Stallsiken. Snabbgross Club är förvisso intressant som koncept, men bör främst tillgodose näringsidkares/restaurangers behov av storköp. Branschglidning sker inom detalj- och par-tihandel där fler företag börjar rikta sig mot både privatpersoner och företag/organisationer med varierat resultat.

I anslutning till Coop Extra Västermalm, Kvarteret Vipar finns ett logistik-/verksamhetsområde som medger handel. Det finns byggrätt för ytterligare 4 000 kvm handel. Att det utnyttjas för någon typ av handel är inte omöjligt, men troligen inte dagligvaruhandel i närtid sett till rådande bostadsplanering. Huruvida det är klokt att sprida ut sällanköps-handel utanför idag befintliga handelsområden sett till e-handels utveckling är dock en annan fråga.

Strax öster om utpekade läge 1 i Mariesjö, i östlig riktning om trafikplatsen, finns fastigheterna Aspelunda 1-2 samt Mink-farmen 5 (nuvarande Top Livs). Teoretiska byggrätter om ca 3800kvm i tre våningar respektive. ca 2400 kvm i två våningar. I ett scenario där en storbutik skulle etableras i läge 1, är tveksamt om ytterligare dagligvaruhandel kan/bör tillkomma utöver läge 1 samt befintlig Top Livs. Samma sak gäller här som för Kvarteret Vipar i stycket ovan; det kan vara olämpligt att sprida sällanköps-handel utanför befintliga handelsområden.

¹ <https://www.skovde.se/bygga-bo/detalj--och-oversiktsplan/oversiktsplan/OP-2025-Utställningshandling/>

² <https://skovde.se/trafik-infrastruktur/pagaende-projekt/vasaporten/>

³ <https://www.skovde.se/trafik-infrastruktur/pagaende-projekt/glimmern/>

Bilaga [# (update the table of contents with F9)]

[Appendix Subheading]