

Kungälv kommun
KF Fastigheter, Riksbyggen
Kungälvbostäder, Förbo



Real value in a changing world

FÖRDJUPAD ANALYS KONGAHÄLLA 2009-09-09



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
Sammanfattning.....	3
1. Bakgrund.....	4
2. Inledning och förutsättningar för analysen.....	5
3. Områdesanalys.....	6
3.1. Tillkommande handels- och verksamhetsytor	6
3.2. Infrastruktur efter utveckling	8
3.3. Lämpliga butiks- eller verksamhetslägen	8
3.4. Förslag på butikstyper	11
3.5. Förslag på verksamheter	13
3.6. Ytbehov och etableringsförutsättningar	14
4. Hur mycket yta är rimlig att utveckla?	16
4.1. Konkurrens i omgivningen.....	16
4.2. Infrastruktur och trafik.....	17
4.3. Befolkningsutvecklingen och dess påverkan på efterfrågan	17
4.4. Upplevelsen av handelsplatsen	18
4.5. Övriga ekonomiska aspekter.....	18
4.6. Slutsats.....	18
5. Kungälv handelsstrategi	19
5.1. Handelsstrategins konsekvenser	19
6. Analys och diskussion.....	21
7. Frågor att utreda vidare.....	22

Sammanfattning

Kungälv kommun har tagit fram en principskiss eller strukturplan för Kongahälla-området som anger planerad byggnation i form av bostäder, handel och verksamheter.

Parallellt med E6 planeras en större byggnad med handel och verksamheter. Handeln beräknas uppgå till 18 200 kvm och verksamheter till 3 700 kvm. Planen omfattar även byggnation av bostäder i kvartersstruktur med handel eller verksamheter i gatuplan. Utöver dessa ytor planeras två fastigheter i direkt anslutning till nuvarande Maxi Ica Stormarknad. En av dessa innehåller bostäder, handel, verksamheter och parkering. Längs Uddevallavägen planeras ytterligare en bostadsfastighet med verksamheter eller handel. Totalt innehåller bostadskvarteren ca 7800 kvm handel/verksamheter och 1400 kvm livsmedel inom lågprissegmentet. Planen inrymmer parkering enligt norm. Totalt uppgår handels- och verksamhetsytan till ca 31 100 kvm.

Bedömningen är att framtida butiker i Kongahälla har bäst förutsättningar om de placeras i anslutning till annan koncentration av handelsyta, dvs vettande mot ICA Maxi och Vita Fläcken eller mitt emot KFF:s planerade byggnad på det så kallade Handelsstråket. Förutsättningarna är av samma anledning goda även för de butiker som planeras i markplan på KFF:s fastighet (ca 1300 kvm).

Förutsättningarna för kommersiella verksamheter (exklusive butiker) i området är enligt vår bedömning sämre. Inte ens i Göteborgs innerstad är det enkelt att få mindre verksamheter att fungera i bostadskvarter.

Ett antal lämpliga butiks- och verksamhetslägen har pekats ut och förslag på hyresgäst kategorier har angivits liksom ytbehov och etableringsförutsättningar. Hyresgäst kategorierna har föreslagits med utgångspunkt i kommunens handelsstrategi, men lägen för handel av servicekaraktär samt fackhandel i bottenvåningarna har också pekats ut

Analysen visar att planerade ytor förefaller ligga i paritet med framtida behov men att det på grund av byggnationens utformning bedöms vara svårt hitta tagare till all planerad yta. Värt att betona är att det kommer att bli viktigt att i ett tidigt skede knyta ankareheter till området. Risken att området uppfattas som delat, med ett mindre utbud, kräver starka hyresgäster som balanserar upp den svagheten.

Slutsatsen blir enligt JLL:s bedömning att Kungälv kommun, om man går vidare med tanken på att etablera handel i markplan inom Kongahällatomten, måste låta handelns aktörer själva bedöma om läget är intressant. Ett sätt att gå tillväga kunde vara att ge berörda arkitekter i uppdrag att göra en detaljstudie över siktlinjer längs strövstråken, bedöma rimliga lokalytor i anslutning till dessa och därefter helt enkelt vända sig till några av marknadens största aktörer och inventera intresset för etablering. Naturligtvis måste det också koordineras med KF Fastigheter så att det inte uppstår intressekonflikter mellan KFF:s uthyrningsarbete och övriga fastighetsägares.

1. Bakgrund

Kungälv kommun ämnar utveckla området Kongahälla i centrala Kungälv i syfte att bland annat skapa en ny stadsdel och attraktiva förutsättningar för handel, verksamheter och bostäder. En ny detaljplan för området håller på att tas fram och den är planerad att ställas ut under hösten 2009. Syftet med detaljplanen är att utveckla Kongahälla till en ny del av Kungälv med handel, verksamheter och bostäder.

Den föreslagna detaljplanen ger möjlighet till omkring 900 nya bostäder. Huvuddelen av dessa ska grupperas i en stadsmässig kvartersstruktur i de centrala delarna av planområdet. Den föreslagna detaljplanen går dessutom ut på att placera handel i planområdets västra del, där ny handelsyta föreslås mot E6-motet, totalt cirka 18 200 kvm inklusive livsmedel om 4 800 kvm. Det befintliga handelsutbudet finns i den östra delen av Kongahällatomten, i entrén från Uddevallavägen/Kongahällagatan, där ICA Maxi och andra aktörer är belägna ("Vita Fläcken"). Det är föreslaget att dessa två yttre handelslägen ska bindas ihop med ett centralt stråk med handel och verksamheter i bottenvåningarna på bostadskvarteren samt möjlighet för livsmedelsbutik inom lågprissegmentet.

Jones Lang LaSalle har under 2009 utfört en översiktlig handelsutredning. Utredningen indikerar att den planerade, tillkommande handelsytan på lång sikt motsvarar kommunens växande behov. Utredningen betonar dock att det nuvarande ekonomiska läget både ökar risken i projektet och försvårar möjligheterna att attrahera konkurrenskraftiga verksamheter. Rekommendationen är därför att ytorna inte bör färdigställas förrän tidigast år 2012. Det är även av vikt att fokusera på rätt typ av verksamheter/handel för att säkerställa deras överlevnad.

Mot bakgrund av handelsutredningens slutsatser har Kungälv kommun, tillsammans med berörda byggherrar; KF Fastigheter, Riksbyggen, Kungälvbostäder och Förbo, bitt Jones Lang LaSalle utföra en fördjupad analys över Kongahälla i syfte att analysera etableringsförutsättningar för olika typer av verksamheter/butiker i bottenvåningarna på bostadskvarteren och bottenvåningen på KFF:s fastighet. Frågor som kommer att utredas är:

Vilka lägen är överhuvudtaget relevanta för placering av verksamheter/butiker?

1. Vilka verksamheter/butiker kan fungera i de aktuella lägena? För- och nackdelar med olika verksamheter/butiker analyseras.
2. Hur stora lokalytor behöver dessa verksamheter/butiker?
3. Vad är lämplig placering i området för dessa verksamheter/butiker?
4. Hur mycket verksamhets- /butiksyta totalt är rimligt att utveckla?

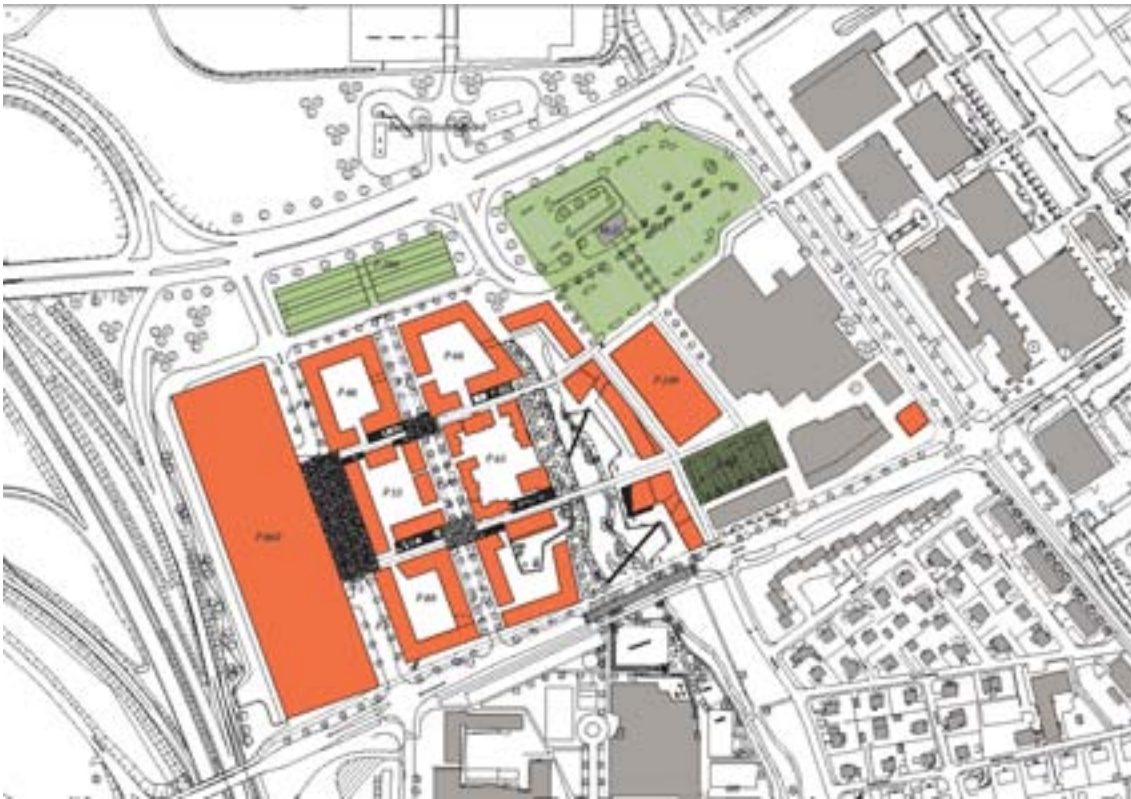
Analysen mynnar ut i en områdesbeskrivning som visar lämplig placering av olika verksamhets- /butiksslag. Denna kan ligga till grund för en framtida masterplan för området. Utgångspunkt blir den principskiss som framtagits inom ramen för projektet.

Jones Lang LaSalle kommer att utföra analysen med hänsyn tagen till kommunens handelsstrategi, men analysen kommer även att diskutera vilka konsekvenser som följer av att man har ett mer öppet förhållningssätt till handelsstrategin och medger viss etablering av fackhandel.

2. Inledning och förutsättningar för analysen

Kungälv kommun har tagit fram en principskiss eller strukturplan för området som anger planerad byggnation i form av bostäder, handel och verksamheter. Principskissen visar även en bild av planerad infrastruktur och parkering (Figur 2.1.).

Jones Lang LaSalle har i analysen i huvudsak utgått från den principskiss som presenterats för kommunens styrgrupp 2009-09-01. Arbetet har också sin grund i Kungälv kommunens handelsstrategi. Det måste betonas att inriktningen mot volymhandel inte är tillämplig på handels-/verksamhetsytorna i bostadskvarteren då vare sig lokalernas storlek eller tillgänglighet till parkeringar är anpassad för volymhandel. I avtalen med byggherrarna har man däremot givit utrymmen för lokaler i bostadskvarteren med inriktning mot verksamheter och handel av servicekaraktär. De i avsnitt 3.4 föreslagna butikstyperna, är därför baserade på handel som är möjliga att etablera i dessa lägen, men de faller utanför den strikta tolkningen av gällande handelsstrategi.



Figur 2.1 Principskiss

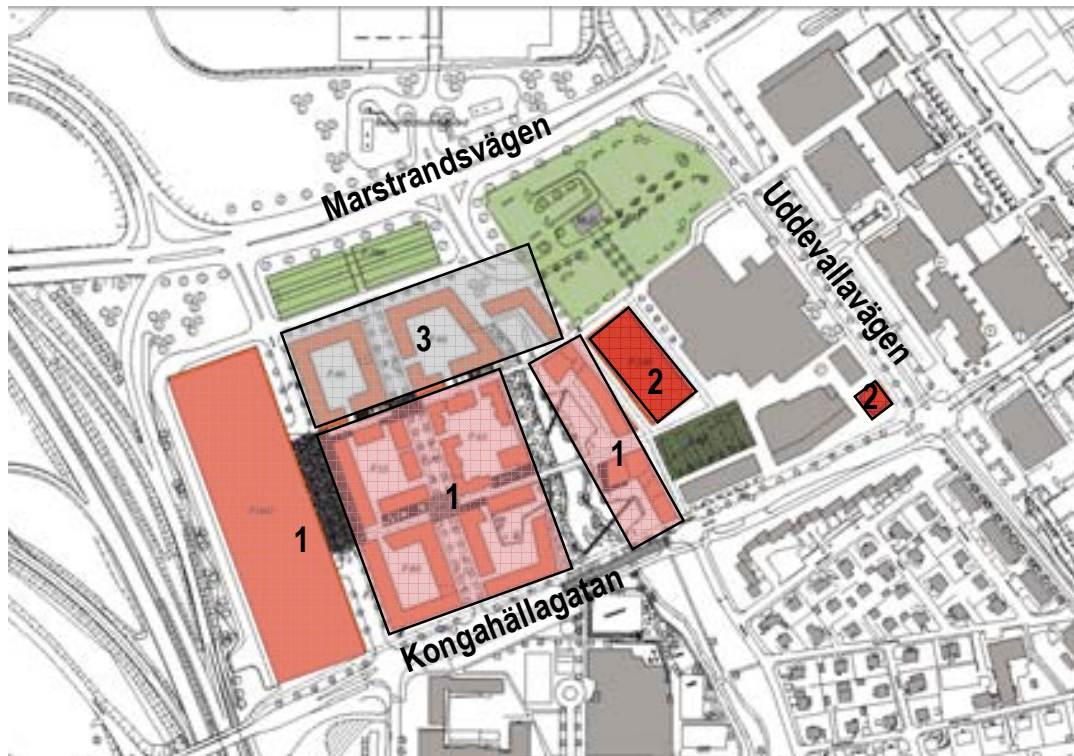
3. Områdesanalys

3.1. Tillkommande handels- och verksamhetsytor

Utvecklingen av Kongahällatomten planeras till tre olika utvecklingsetapper;

- 1) **År 2010-2015**
KFF: s fastighet längs E6 samt fyra kvarter bostäder och verksamhet. "Skärm-byggnader" längs torgbildningen vid Maxi Ica Stormarknad. Utvecklingen omfattar 18 200 kvm handel samt 8100 kvm verksamhet eller handel.
- 2) **År 2013-2015**
Hydros anläggning flyttas till norra sidan av Marstrandsvägen. Därmed kan det tillskapas en sammanhängande parkeringsyta norr om Maxi. Befintlig parkering väster om Maxis entré bebyggs då med en fastighet omfattande ca 3 400 kvm verksamhet/handel (varav ca 1 400 kvm livsmedelshandel) samt viss ytterligare parkering i anslutning till denna. Dessutom byggs en byggnad omfattande 300 kvm handel/verksamhet i hörnet Kongahällavägen-Uddevallavägen.
- 3) **År 2014-2017**
Norr om befintliga kvarter etableras ytterligare två bostadskvarter med 800 kvm verksamhet eller handel. Parkeringsbehovet tillgodoses med ett parkeringshus omfattande ca 300 platser längs Marstrandsvägen. I anslutningen till infarten byggs en byggnad för bostäder och 250 kvm verksamhet eller handel. Totalt skapas här således 1050 kvm verksamhet eller handel.

En plan för parkering och har tagits fram och enligt denna slutbild är parkeringsbehovet för området tillgodosett. Förutom ovan nämnda parkeringsmöjligheter tillskapas parkering i KFF:s fastighet, vid den planerade "Handelsgatan" mellan KFF:s fastighet och bostadskvarteren, på torget mellan befintliga fastigheter vid Vita Fläcken och ny byggnad, samt gatuparkering. Parkeringsbehovet under utbyggnaden är också tillgodosett genom att en omfattande markparkering etableras mellan Marstrandsvägen och de bostadskvarter som byggs i första etappen.



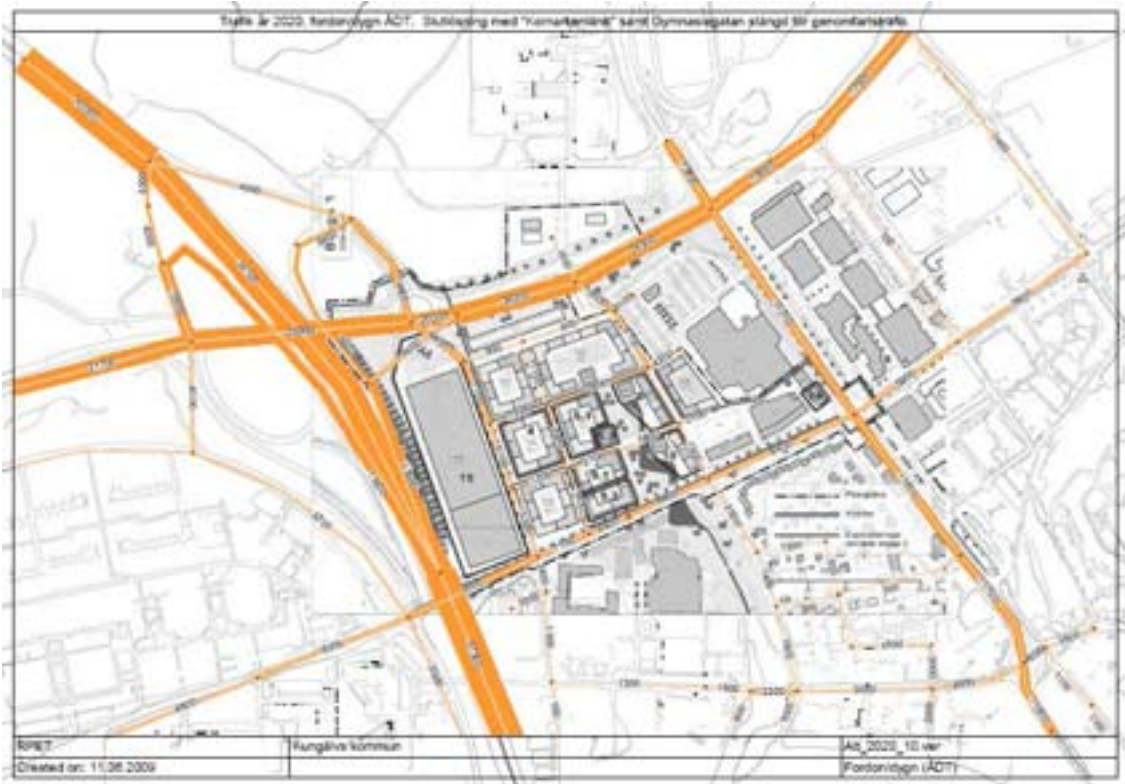
Figur 3.1.1 Principskiss med utvecklingsfaser

Del i området	Verksamhet	Handel	Livsmedel	Totalt
KFF:s fastighet	3 700	13 400	4 800	21 900
Blandbebyggelse	3 900*	3 900*	1 400	9 200
Totalt	7 600	17 300	6 200	31 100

Tabell 1: Sammanställning över planerad tillbyggnation i siffror.

* Andelen verksamhet resp. handel är flexibel. I totalsumman har räknats med en 50/50 uppdelning.

3.2. Infrastruktur efter utveckling



Figur 3.2.1 Ny infrastruktur och trafikflöden

Tanken med planerad infrastruktur är att trafiken i stor utsträckning skall ledas till Marstrandsvägen, Uddevallvägen och Kongahällagatan. Handelsstråket mellan KFF:s fastighet och bostadskvarteren kommer att bli en relativt trafikerad lokalgata. Genomfart med bil skall vara möjlig på de s.k. Strövstråken som förbinder KFF:s fastighet med ICA Maxi /Vita Fläcken men trafikfrekvensen blir låg och uppskattas till ca 2000-3000 bilar per dygn.

3.3. Lämpliga butiks- eller verksamhetslägen

Ett antal faktorer inverkar på huruvida ett läge är bra eller dåligt ur ett handelsperspektiv och i viss mån även ur ett verksamhetsperspektiv. Viktiga faktorer är:

1. Kritisk massa / kundflöden

Butiker har bättre förutsättningar att överleva och utvecklas om de är tillräckligt många (kritisk massa) samt är placerade i nära anslutning till varandra. Genom klusterbildning ökar kundflödena, både av destinations- och spontanshoppare. Enligt principen "goda grannar" kan även liknande verksamheter fungera mycket väl tillsammans då de snarare kompletterar än konkurrerar med varandra.

2. Tillgänglighet

Både butiker och verksamheter gynnas av god infrastruktur och goda parkeringsmöjligheter så att det är lätt att ta sig till och från butiken/verksamheten oavsett om man är bilburen eller inte.

3. Exponeringsmöjligheter

Att en butik eller verksamhetslokal syns för förbipasserande är viktigt för att generera flöden. För vissa butiker och verksamheter utgör lokalen ibland den enda marknadsföringskanalen. Spontana besökare når inte butiker/verksamheter som inte syns.

Vår bedömning är att framtida butiker i Kongahälla har bäst förutsättningar om de placeras i anslutning till annan koncentration av handelsyta, dvs vettande mot Maxi ICA Stormarknad och Vita Fläcken eller mitt emot KFF:s planerade byggnad på det s.k. Handelsstråket. Förutsättningarna är av samma anledning goda även för de butiker som planeras i markplan på KFF:s fastighet (ca 1 300 kvm), (se fig. 3.3.1).

Många av besökarna i KFF:s fastighet kommer att parkera inne i parkeringsanläggningen och kommer inte att lämna huset, vilket gör att antalet impulsbesökare sjunker. Emellertid stärks flödet i och med att KFF:s huvudentré är riktad mot Handelsstråket och att parkeringsanläggningen är belägen i markplanet med direkt access till Handelsstråket

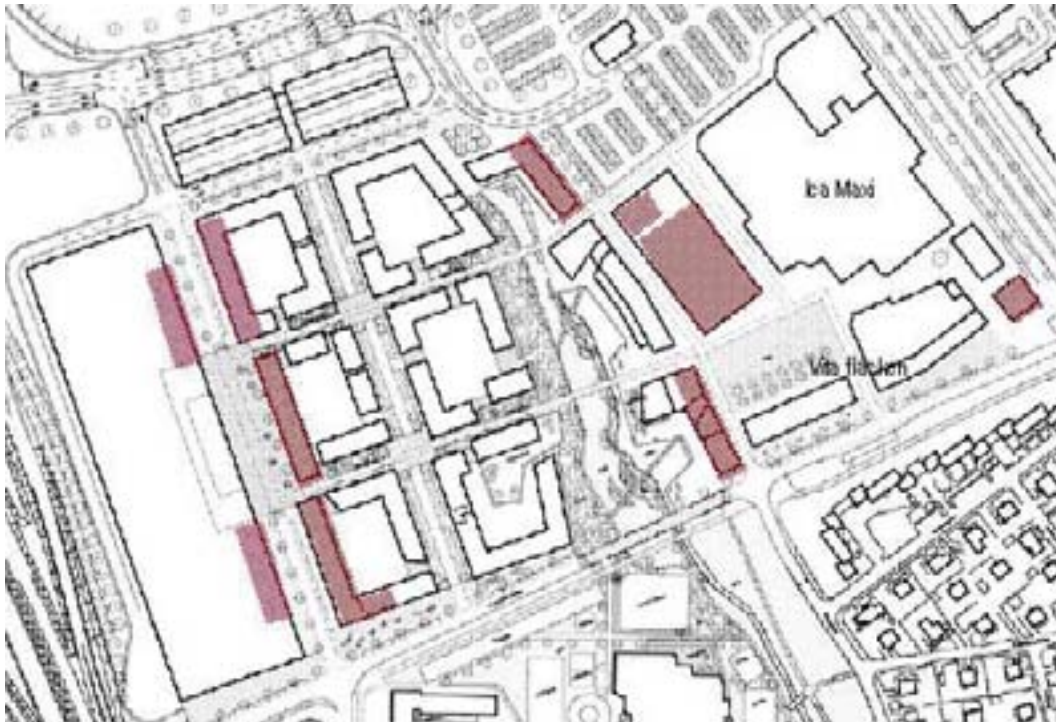
Livsmedelskunder är ofta obenägna att shoppa andra produkter, exempelvis kläder och skor, vid samma tillfälle som de köper livsmedel. God tillgänglighet och rätt utbud kan ändå innebära att kringliggande butiker kan dra nytta av konsumentens behov av tidseffektiv handel, "one-stop-shopping". Rimligtvis är behoven då ofta direkt relaterade till familjens vardagliga verksamhet.

Bedömningen är att butiker även kan trivas i den fastighet som vetter ut mot Maxi ICA stormarknads nya parkering då de har bra exponering och är väl synliga för de som väljer att parkera här. Även den gavel som vetter ut mot torget bör bli intressant ur butikssynpunkt. Beroende på parkeringens utformning finns en potential att nyttja torget för varuexponering eller torgstånd.

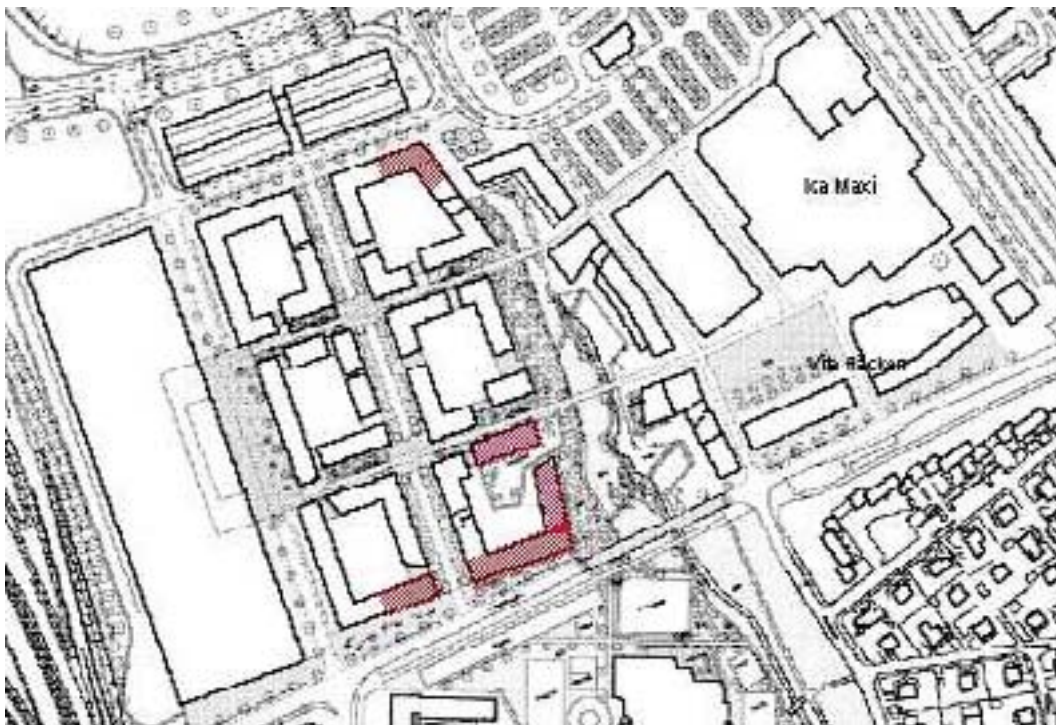
Det har diskuterats att låta en livsmedelsaktör i lågprissegmentet etablera sig i denna fastighet. Vi bedömer att detta kan fungera som komplement till Maxi Ica Stormarknad och Coop.

Förutsättningarna för kommersiella verksamheter (exklusive butiker) i bostadsområdet är enligt vår bedömning sämre. Inte ens i Göteborgs innerstad är det enkelt att få mindre verksamheter att fungera i bostadskvarter. Bedömningen är att dessa precis som butiker mår bäst av exponering och ett par lägen har identifierats med tillräcklig synlighet och tillgänglighet (se fig 3.3.2).

Generellt kan sägas att de mellanliggande bostadskvarteren gör att kopplingen mellan Vita Fläcken och KFF:s etablering med intilliggande butiker blir svag. Begränsade siktlinjer och ett relativt långt avstånd gör att de som besöker området antingen kommer att handla vid ICA Maxi/Vita Fläcken, eller vid KFF:s nyetablering, inte både och. Det gör att flödet av människor som väljer att promenera eller ta bilen längs med Strövstråken inte blir tillräckligt stort för att butiker och verksamheter lokaliserade där, skall klara sig.

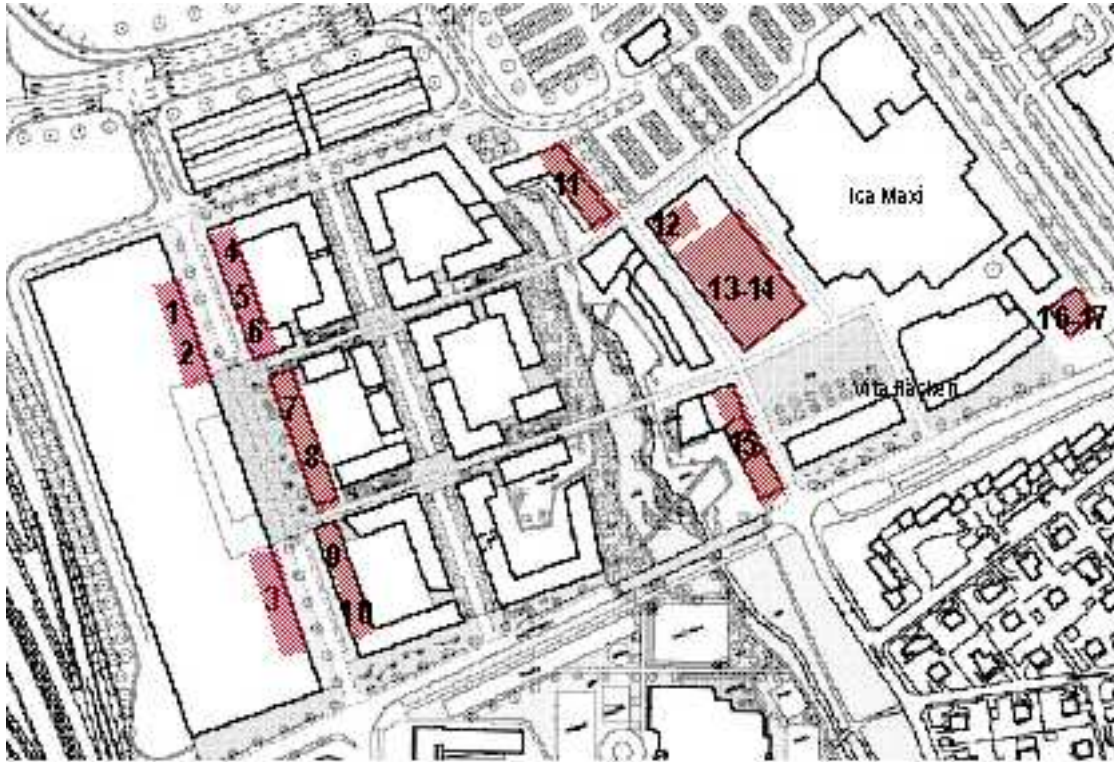


Figur 3.3.1 Lämpliga butikslägen



Figur 3.3.2 Lämpliga verksamhetslägen

3.4. Förslag på butikstyper



Figur 3.4.1 Placering av olika butikstyper

Butik	Service-handel	Daglig varor	Volym handel	Fack-handel
1. Zoo				350
2. Leksaker				350
3. Volymhandel enligt handelsstrategin inredning presenter, ex Cervera			700	
4. Blommor	100			
5. Inredning/ Presenter/ Textil	150			
6. Optiker				100
7. Kiosk, Konditori /Brödbutik, Cafe/ Salladsbar	300			
8. Lokal fackhandel inom tex mode, skor (2-3 butiker)				400

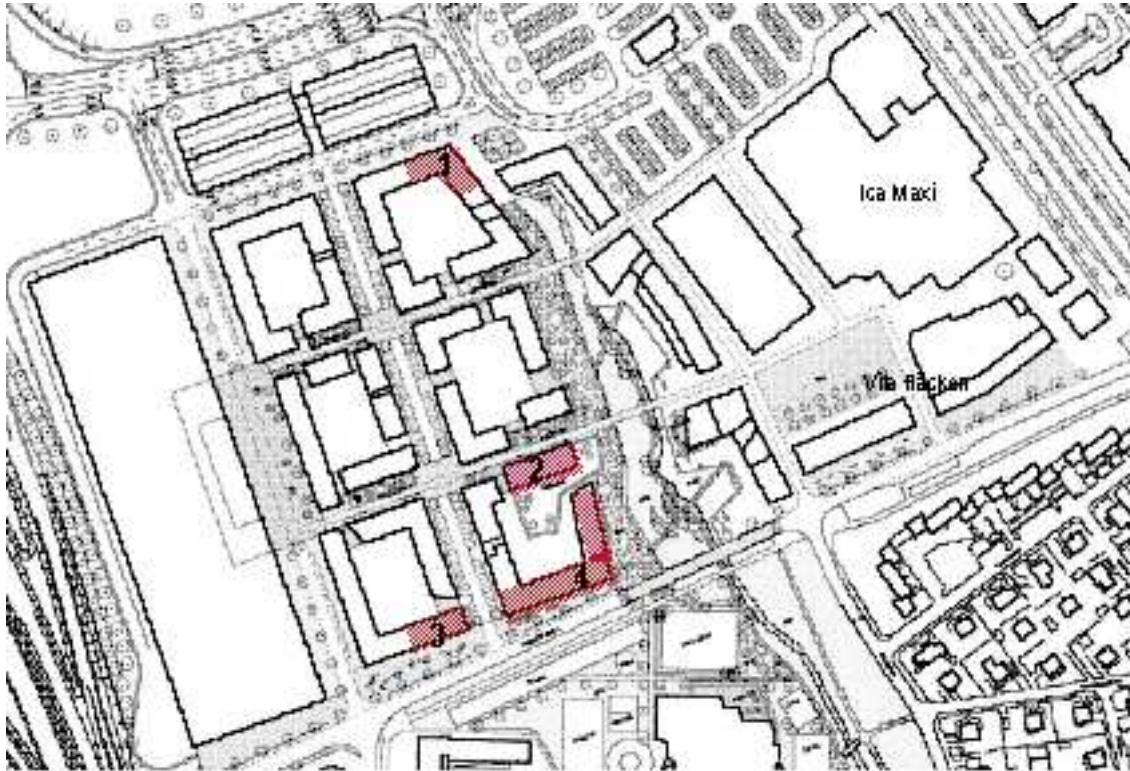
Kungälv kommun – Fördjupad analys av Kongahälla

9. Bank/ Bankomat/ Mäklare	300			
10. Apotek/ Hälsokost – Entré från Handelsstråket	200			
11. Sport/ Fritid/ Golf-butik				250
12. Snabbmat, tex Max drive through – Mindre restaurang med entré vid sidan av Livsmedelsbutikens entré.	100			
13. Livsmedel		1150		
14. Livsmedel samt Fukt och grönsaker/ Blommor	150			
15. Snabbmat/ Cafe/ Coffeeshop/ Kiosk	400			
16. 7-Eleven	200			
17. Gameshop	100			
Totalt:	2000	1150	700	1450

Tabell 3.4.2 Tänkbara butikstyper, ytbehov och handelsklassificering

Totalyta uttryckt i kvm LOA summeras till 5 300, motsvarande 6 200 kvm BTA, vilket kan jämföras med de 6 600 kvm BTA (1300 i KFF:s anläggning + 3900 i bottenvåningen på bostadskvarteren + 1400 lågpris livsmedel) som planeras i områdets gatuplan. Detta inkluderar dock 1450 kvm fackhandel, vilket skulle falla bort i det fall handelsstrategin följs. Vi ser små möjligheter att fylla dessa ytor med annan handel.

3.5. Förslag på verksamheter



Figur 2.5.2 Principskiss med möjliga lägen för placering av olika verksamheter (OBS! EXEMPELBILD)

Figur 3.5.1 Placering av olika verksamhetstyper

1. Frisör/ Skönhetssalong/ Massör/ Naprapat eller andra liknande verksamheter (150 kvm)
2. Förskola (500 kvm)
3. Tandläkare – Folktandvård eller privat alternativ (300)
4. Vårdcentral (500)

Totalyta 1450 kvm LOA, vilket motsvarar 1700 BTA,, vilket kan jämföras med de 3 900 kvm BTA som planeras i områdets gatuplan. Jones Lang LaSalle ser svårigheter i att fylla dessa ytor med annan verksamhet.

3.6. Ytbehov och etableringsförutsättningar

Observera att nedanstående tabell uttrycker ytbehov i LOA, ej BTA. Vid beräkningarna har skillnaden uppskattats till i genomsnitt 15%.

Verksamhet/butik	Typisk lokalstorlek kvm LOA	Betalningsförmåga	Kommentar
Förskola	500	Medel-hög	Bostadsnära
Vårdcentral	300-700	Låg-Medel	Vårdvalet i Västra Götalandsregionen gör att flera privata aktörer etablerar sig.
Apotek	200-300	Medel	Även om det är rimligt att anta att Coop kommer att tillhandahålla ett apotekssortiment kan det, med närhet till vårdcentral, finnas skäl att etablera verksamhet självständigt.
Kiosk	60	Medel/Hög	Närservice för den som inte har ärende till Coop
Café/ Restaurang	Konditori/ 100	Medel/Hög	En traditionell verksamhet med brödförsäljning och ett mindre utbud av lättare mat.
Blomsterbutik	60-100	Medel	Bör finnas i anslutning till övrig handel och fungerar som miljöskapare.
Bank	300-400	Hög	Närservice för boende och besökare.
Kemtvätt	50	Låg	Betjänten eller liknande som tillhandahåller ett flertal tjänster. Bidrar till närservice.
Frisör, skönhetssalong alt. massör	150	Låg	Breddar besöksgruppen men bidrar även till närservice.
Inredning/Textil	150	Medel	Tillgodoser behovet av inköp av presenter, som är en väsentlig del i konsumenternas behov.
Coffee shop	60	Hög	En annan målgrupp än Café/konditori
Optiker	100	Medel/Hög	Finns på Vita Fläcken, men pga konkurrensen i branschen och service till besökare upplevs det

som ett naturligt inslag.

Zoo	300-700	Medel	Konsumtionen av produkter för husdjur ökar och barnen tycker det är roligt.
Leksaker	300-350	Medel	Vänder sig mot rätt målgrupp och föreslaget läge skapar möjlighet till impulsköp.
Grönsaker/ Fukt	100-150	Låg	Möjlighet att utnyttja torget för exponering.
Mäklare	80	Medel/Hög	Finns vid Vita Fläcken men söker sig gärna till lägen med hög besöksfrekvens.
Spelbutik	50	Hög	Närheten till Mimers hus och Gymnasieskola samt bra bussförbindelser gör utpekat läge lättillgängligt för målgruppen.
Snabbmat	Varierande	Medel	Kan dra nytta av möjlighet till drive through och ev. möjlighet till uteservering
Tandläkare	Varierande	Medel-hög	Närservice

4. Hur mycket yta är rimlig att utveckla?

I Jones Lang LaSalle:s tidigare analys (2009-04-24) har en bedömning gjorts av möjlig tillkommande sällanköpshandel enligt nedanstående beräkning:

Sällanköpshandelsyta	
Befolkningsstillväxt	7500 kvm LOA
Omsättningstillväxt	15 000 kvm LOA
Ökad marknadsandel	4 000 - 15 000 kvm LOA
Summa ökad efterfrågan i kvm	26 500 – 37 500 kvm LOA
Summa planerat utbud i kvadratmeter	23 000 – 28 000 kvm BTA (19 500-24 000 kvm LOA)

Enligt dessa beräkningar är den planerade utbyggnaden av handel i Kongahälla och centrumkärnan i Kungälv i linje med efterfrågeökningen. Beräkningen är baserad på genomsnittlig konsumtion. Jones Lang LaSalle vill komplettera med ett antal aspekter som vi bedömer har inverkan på lokalbehovet enligt tidigare utförd analys.

4.1. Konkurrens i omgivningen

Utbyggnaden av Torp Köpcentrum i anslutning till Ikeas nya etablering där, kommer att ha påverkan på handeln i hela regionen. Handelsområdet kommer att bli ett av Västsveriges största. Öster om E6 norr om Uddevalla har Ikea förvärvat en fastighet som sannolikt kommer att utvecklas enligt Ikeas nya koncept "mega-mall". På den västra sidan motorvägen planerar Steen & Ström en omfattande utveckling av nuvarande Torp köpcentrum. För närvarande är det projektet skjutet på framtiden, på grund av den rådande finansiella oron, men arbetet beräknas ta en nystart under år 2010.

De förändringar som främst kan väntas påverka Kungälv är förutom Torp; Stenungs Torg, Backaplan, Nordstan, Angereds centrum och kanske även Gamlestaden. Nordstan kommer att förstärka sitt fackhandelsutbud och har ambitionen att förbättra handelsmiljön avsevärt. Det är sannolikt Backaplan som kommer att ha en direkt inverkan på utvecklingen av Kongahälla, med en inriktning som kan förväntas bli likartad och "åt rätt håll" för pendlarna norrut från Göteborg.

Det bör nämnas att även i centrumkärnan i Kungälv planeras ytterligare totalt 8700 kvm handelsyta uppdelat på ett flertal fastigheter. Dessa konkurrerar i stor utsträckning med Kongahälla, i synnerhet om hyresgäster utan kedjetillhörighet.

4.2. Infrastruktur och trafik

Att tillgängligheten till och inom ett handelsområde är grundläggande har redan noterats. I dagsläget är det oklart hur den slutliga bilden kommer att se ut med avseende på vägar och parkering. Generellt kan sägas att genomfartstrafik genom området ger möjligheter till merförsäljning, men den kan också skära av de olika delarna i handelsområdet från varandra.

Om genomfartstrafiken på Gymnasiegatan begränsas kan det innebära att Strövstråken inte upplevs som gårdsgator utan blir lokalgator med hänsyn tagen till gångtrafik. Det kommer förmodligen ha en avsevärd inverkan på hur besökarna upplever möjligheten att gå mellan KFF:s fastighet och Vita Fläcken.

4.3. Befolkningsutvecklingen och dess påverkan på efterfrågan

Kungälv kommun har år 2008 ungefär 40 000 invånare. Fram till 2017 bedöms befolkningen öka till cirka 47 500 personer.

Åldersgruppen 25-64 år är klart störst och bedöms öka med 20 %, vilket även innebär att antalet barn ökar.

Den åldersgrupp som ökar allra mest är gruppen över 64 år. Den bedöms öka med 30 % över perioden, vilket innebär att 9000 personer i Kungälv är 64 år eller äldre år 2017. I gruppen är 1000 personer över 85 år 1.

Kungälv har i sig själv inte tillräckligt stor befolkning för att vara intressant för flertalet av våra rikstäckande kedjor inom skor och konfektion. En attraktiv handelsplats som innebär tillkommande handel utifrån är positiv, men åldersstrukturen på befolkningen är negativ för verksamheter som är lämpliga inom volymhandelsområden. Kungälv är också en pendlarkommun, i hög grad till Göteborg med dess breda handelsutbud, vilket har en negativ inverkan på befolkningsunderlaget (-4 746 antal nettopendlare²).

Den relativt stora andelen "äldre äldre" som statistiken belyser ser ut att vara positiv för en fortsatt utveckling av centrumkärnan. Småskalig handel med specialiserat sortiment tilltalar en äldre konsument som uppskattar kvalitet och sakkunnig personal och även har tid att förlägga sina inköp i flera butiker. Generellt är det rimligt att tro att en äldre konsument också uppskattar innerstadshandel framför volymhandelscentrum.

Den växande gruppen barnfamiljer är den stora målgruppen för ett volymhandelscentrum. Utbudet passar målgruppen och tidsbrist borgar för att man gärna förlägger så många av sina inköp som möjligt på ett ställe. Till denna grupp tillkommer den ström av genomresande som antingen bor norr om Kungälv och alla som bor eller har fritidshus längs Bohuskusten. En väl fungerande handelsplats i Kungälv bör kunna tillgodose många av deras behov.

Svårigheten är att även många av dessa familjer förmodligen pendlar till Göteborg och har möjlighet att uträtta en del av sin handel där, samt att Torps utveckling sannolikt kommer att attrahera de som har sin hemmabas i Uddevallatrakten och norrut.

¹ Källa: SCB.

² Källa: www.gis.scb.se år 2007

4.4. Upplevelsen av handelsplatsen

Ett större utbud lockar besök från ett vidare upptagningsområde. En av konkurrensfördelarna man hoppas på är att Kongahälla, med närheten till E6:an, kan visa upp ett utbud som lockar förbipasserande att stanna och handla. Det är då viktigt att den som besöker området uppfattar hela utbudet av sällanköpsvaror för att få känslan av "mängd handel", vilket är köputlösande. Det ger också anledning för kunden att återkomma för att uträtta flera ärenden.

Jones Lang LaSalle bedömer att en besökare av handelsplatsen Kongahälla kommer att uppfatta KFF:s fastighet, samt verksamheterna på motsatt sida, som en handelsplats. De kommer att uppleva Maxi Ica Stormarknad och Vita Fläcken som en annan handelsplats. Det finns anledning att ifrågasätta om man kommer att se dem som sammanhängande. Risken med en sådan effekt är att besökaren inte får uppfattning om det totala utbudet – den kritiska massan försäljningsyta, om man så vill – som är grunden för en attraktiv handelsplats. Konsekvensen är att det stora blocket bostäder mellan Maxi Ica Stormarknad och KFF:s fastighet upplevs som en barriär. Med förslaget till utformning (principskiss) kommer områdena att upplevas som åtskilda.

4.5. Övriga ekonomiska aspekter

Det rådande ekonomiska klimatet har naturligtvis stor inverkan på risken i projektet. Det är idag betydligt svårare att hyra ut kommersiella lokaler än det har varit tidigare under 2000-talet. Det tar också lång tid för hyresgäster att besluta sig för ett läge, eller ej. Som tidigare rekommenderats bör planeringen ske så att den första etappen blir färdigställd runt år 2012.

Hur inflationen utvecklas har också inverkan. I beräkningen av vilka ytor som är rimliga att behöva för tillkommande handel har yteffektiviteten (försäljning/kvm) bedömts till 24 000 kr/kvadratmeter. Ökar inflationen kommer även den summan stiga. En procents inflation de kommande 10 åren gör att summan stiger till cirka 26 500 kronor. Det har enligt Jones Lang LaSalle:s bedömning kan ha en negativ inverkan på ytbehovet/efterfrågan med cirka 10 % år 2017 vilket ger en något justerad bedömd ökad efterfrågan i kvm till 23 800-33700 kvm LOA (fortfarande inom spannet för det planerade utbudet). Observera att denna uppskattning är mycket osäker då många faktorer spelar in i praktiken.

4.6. Slutsats

Sammanställningen i stycke 3.1 visar på planerade ytor för handel och verksamheter omfattande 31 100 kvadratmeter. Av dessa är uppskattningsvis 4 800 + 1 400 kvadratmeter "öronmärkta" för Coop respektive livsmedel i lågprissegmentet. 3 700 är planerade för gym- eller friskvårdsanläggning. Av resterande ytor är 3900 kvm avsedda för verksamheter. Återstår gör 17 300 kvadratmeter att hitta tagare för inom sällanköpshandel. Till detta skall läggas de 8700 kvm handel som planeras i centrumkärnan. Total planerad yta uppgår då till 26 000 kvm BTA, motsvarande cirka 22 100 kvm LOA, vilket ligger inom det justerade spannet.

Trots att flera av de faktorer som belysts i detta stycke har en negativ inverkan på ytbehovet för handel i Kungälv förefaller det rimligt att tro att ytorna som planeras bör ligga i paritet med framtida behov. Dock framgår av stycke 3.3, att den föreslagna planstrukturen, inte medger kommersiella lägen i den omfattning som krävs.

5. Kungälv handelsstrategi

Kungälv kommun har formulerat en handelsstrategi med ambitionen att säkerställa handelsutbudet för de boende i kommunen och för att hitta en utformning av befintlig och tillkommande handel som attraherar både kunder och handelsaktörer.

Kommunen är idag konkurrenskraftig inom dagligvaruhandel. Citygross i Ytterby och Maxi Ica Stormarknad på Vita Fläcken är starka aktörer och totalt har Kungälv ett handelsindex på 132 för dagligvaror. Inom sällanköpsvaror har Kungälv ett handelsindex på 75. Det innebär att en fjärdedel av Kungälvbornas inköp förläggs till andra orter. Ambitionen är att tillföra handel och förbättra befintlig struktur och utbud och på så sätt öka index till 85.

Handelsstrategin anger inriktningarna på handeln i kommunens olika handelsområden;

Kongahällatomten:

”Ett lokalt volymcentrum med lokala företag och rikskedjor med inriktning på familj/ uteliv och idrott”. Man ser verksamheter som bygghandel, heminredning, handelsträdgård, ”Gör det själv” - lågpris, färg, sporthandel, hemelektronik och snabbmat. Omfattning cirka 25 000 kvm. Enligt uppgift i avtalen som tecknats med byggherrarna kan kommunen även tänka sig ett visst utbud av servicehandel.

Stadskärnan:

”En gemytlig plats med själ och personlig service”.

Det utbud handelsstrategin anger för centrum omfattar dagligvaror med inriktning på delikatesser, konfektion och skor, fritid. Kommunen önskar etablera ”dragare” för att öka attraktiviteten inom befintliga branscher i stadskärnan. Omfattning 5000-7000 kvm.

Handelsstrategin slår således fast att handeln i Kongahälla skall vara av volymkaraktär medan handeln i stadskärnan skall vara fackhandel. Det finns en motsättning mellan handelsstrategins intentioner och Kongahällatomtens föreslagna utformning, eftersom det i praktiken endast är KFF:s fastighet som har förutsättningar att inrymma volymhandel.

5.1. Handelsstrategins konsekvenser

Handelsindex visar att sällanköpsvaruhandeln i Kungälv är svag. Kungälvborna väljer i stor utsträckning att förlägga sina inköp i andra kommuner och kunder från andra kommuner, som åker till Kungälv för att göra sina dagligvaruinköp, stannar inte för att handla sällanköpsvaror.

Anledningen till detta är främst ett för dåligt utbud. Kungälv har idag en för liten befolkning för att vara intressant för ett flertal kedjor inom skor och konfektion att etablera sig. Ytterligare en anledning att få kedjor finns etablerade i Kungälv är avsaknaden av den infrastruktur som kedjor normalt kräver för att etablera sig. Med infrastruktur avses i detta fall dels lokaler med rätt storlek och utformning, samt god tillgång till parkering i direkt anslutning till lokalerna. Exempelvis har många av lokalerna belägna på Västra gatan barriärer i form av nivåskillnader och smala entréer vilket inte är optimalt ur handelssynpunkt.

För en livskraftig handel krävs en kritisk massa av butiker lokaliserade i närheten av varandra för att ett tillräckligt stort flöde av människor skall uppnås. Handeln i Kungälv är utspridd över ett stort område då handel återfinns i centrumkärnan (Västra gatan, Strandgatan, Ytterbyvägen), längs med Uddevallavägen och invid busstorget samt

Kongahälla/Vita Fläcken. Denna utspriddhet bidrar till att utbudet upplevs som sämre än vad det egentligen är då synergieffekter mellan områdena saknas.

Att tillåta viss fackhandel på Kongahälla skulle göra att ett antal lokaler med rätt storlek och utformning kunde erbjudas fackhandelsföretagen. Fler kända och etablerade kedjor inom skor och konfektion än annars skulle vara intresserade av att etablera sig i synnerhet om det gick att påvisa ett säkert och frekvent flöde av tillkommande/inresande besökare. Närhet till en väl fungerande handelsplats intill E6 skulle kunna vara ett sådant scenario. Få lokaler i det område som den här utredningen behandlar är dock lämpade för fackhandel. Tänkbara lägen kan vara i markplan på KFF:s fastighet samt motsatt sida av handelsstråket.

Det finns emellertid även risker med att tillåta fackhandel i gatulägen i Kongahälla. En risk är att de kedjor som redan finns etablerade potentiellt skulle lämna centrumkärnan (t ex MQ, Dressman, JC, Lindex, Gallerix) vilket skulle försvaga handeln efter Västra gatan som då blir av med några av sina viktigaste dragare. Det finns en risk att även butiker icke tillhörande någon kedja skulle vilja omlokalisera men risken är inte lika överhängande pga av att mindre aktörer generellt sett har sämre betalningsförmåga avseende butikshyror.

Ytterligare en risk med att tillåta fackhandel på Kongahälla ligger på det finansiella planet. Om de etablerade kedjorna flyttar till Kongahälla och de mindre, lokala aktörerna stannar i centrum ökar risken för minskad omsättning, lägre betalningsförmåga och därmed obestånd för dem som blir kvar. Det drabbar då mindre, lokala aktörer som är mer sårbara. Detta sätter press nedåt på lokalhyrorna, i synnerhet i centrum, men också i andra delar av Kungälv.

Vad blir konsekvensen av att hålla fast vid handelsstrategin i en strikt tolkning dvs att enbart tillåta volymhandel på Kongahälla? Det är inte givet att de 5000-6000 kvm handelsytor som planeras i Kungälv centrum, spritt över flera fastigheter, bildar en tillräcklig kritisk massa för att attrahera de främsta fackhandelskedjorna. Om de inte kan etablera sina butiker i Kongahälla-området, är det rimligt att tro att de inte kommer att lokalisera sig i Kungälv alls.

6. Analys och diskussion

Enligt principerna om tillskapandet av en kritisk massa, tillgänglighet och exponeringsmöjligheter bör man i uthyrningsarbetet fokusera på att i största möjliga mån koncentrera handeln antingen till ICA Maxi/Vita Fläckenområdet eller intill KFF:s planerade byggnad. Tanken med liv och rörelse på strövstråken är fin, men det är inte rimligt att anta att kommersiella verksamheter (oavsett handel eller andra kommersiella verksamheter) kommer att överleva i dessa lägen. De serviceenheter som är tänkbara för etablering skapar inte liv i området i någon omfattning att tala om

Att läget är avgörande för framgångsrik handel är välbekant för alla som kommit i beröring med etableringsfrågor. Läget är i sin tur beroende av tillgänglighet i form av kommunikationer och öppettider, samt ett tillräckligt underlag av besökare.

Analysen av vilka butiker och verksamheter som är lämpliga har gjorts med utgångspunkt i kommunens handelsstrategi och har i stor utsträckning valts för att bidra till att öka närservicen i området. Liksom är fallet vid Vita Fläcken bör ett visst inslag av fackhandel tillåtas på Kongahälla, se 3.4. En viktig parameter är även vilken butiksmix som KFF tänker sig i volymhandelsdelen.

Erfarenheter visar att det krävs en viss mängd handel, mätt i yta, men också i antal butiker för att utlösa köplust hos besökare. Generellt kan sägas att köpcentrum fungerar dåligt om det är mindre än 10 000 kvadratmeter. Det krävs också en bredd på utbudet för att människor ska förlägga sina inköp där.

Jones Lang LaSalle:s bedömning är att Kungälv kommun måste låta handelns aktörer själva bedöma om läget i bottenvåningarna i området är intressant, eller inte. Sannolikt förlorar kommunen möjlighet att inom rimlig tid erbjuda de större fackhandelskedjorna lämpliga lokaler över huvud taget, om de inte får lokalisera sig där de själva tror på läget. Även med befolkningsökningen som Kungälv bedöms få, är innerstaden i minsta laget.

7. Frågor att utreda vidare

Ambitionen är att genom "strövstråk" binda samman Vita Fläcken och det nya handelsområdet på Kongahälla tomten. Jones Lang LaSalle:s bedömning är att det kommer att vara svårt. Avståndet är tillräckligt stort för att innebära ett motstånd. För att lyckas krävs att innehållet längs strövstråken upprätthåller intresse och nyfikenhet hos besökarna hela vägen, vilket i princip innebär att det behövs ett antal dragare utplacerade och därtill tydligt synliga.

Ett sätt att gå tillväga kunde vara att ge berörda arkitekter i uppdrag att göra en detaljstudie över siktlinjer längs strövstråken, bedöma rimliga lokalytor i anslutning till dessa och därefter helt enkelt vända sig till några av marknadens största aktörer och inventera intresset för etablering. Naturligtvis måste det också koordineras med KF Fastigheter så att det inte uppstår intressekonflikter mellan KFF:s uthyrningsarbete och övriga fastighetsägare. Huskropparna ger på ritning intryck av att skymma varandra. Det är mycket svårt att etablera livskraftig handel (bortsett från servicehandel) i bostadsområden, i synnerhet när de växer över en relativt lång tid. Möjliga aktörer har inte den uthållighet som krävs för att invänta områdets utveckling.

Det vore intressant att undersöka om man kunde identifiera en "unikitet" för Kungälv centrum, som gjorde den till ett besöksmål i sig, så skulle det bli profilskapande och attrahera handelsaktörer i nästa skede. Centrum skulle på det sättet bli mindre sårbart för fackhandelsetableringar på Kongahällatomten.

Kontakt

Nadja Frisk
Associate Director
Jones Lang LaSalle
Box 1058,
405 22, Göteborg
+46 (0) 31 708 53 06
nadja.frisk@eu.jll.com

Charlotte Sahlén-Johanson
Asset Manager
Jones Lang LaSalle
Box 1058,
405 22, Göteborg
+46 (0) 31 708 53 71
charlotte.sahlen@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2008. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.