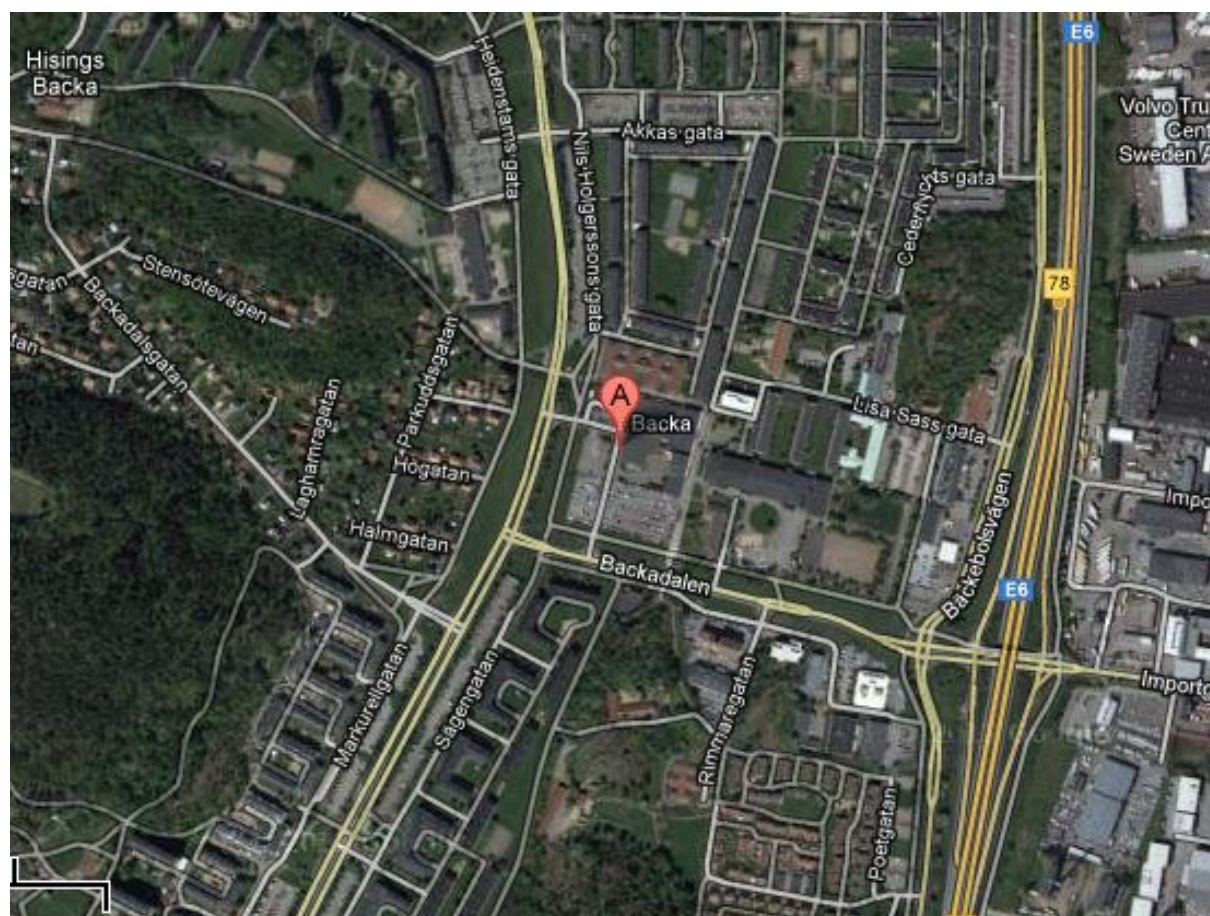


Selma Lagerlöfs torg



SELMA LAGERLÖFS TORG



VERKSAMHETSUTREDNING

130501

Innehållsförteckning

OM SELMA LAGERLÖFS TORG	2
SLUTSATSER	3
INLEDNING	3
Områdets vision	3
Blandstad	4
Uppdraget.....	6
ALLMÄNT	6
Befolkningsutveckling.....	6
Handelns utveckling i regionen	7
FÖRSÄLJNINGSPOTENTIAL	8
Per capita konsumtion.....	8
Dagens per capita konsumtion	8
SKATTNING AV FÖRSÄLJNINGSPOTENTIAL	10
Tillskott av studentlägenheter vid Selma Lagerlöfs torg	14
EN FRAMTIDA MARKNADSSITUATION OCH VAD DEN KAN BETYDA FÖR VERKSAMHETERNA PÅ SELMA LAGERLÖFS TORG	14
YTBEHOV (TEORETISK).....	16
Skattning av ytbehov	16
VERKSAMHETSKARAKTÄR OCH LOKALISERING	17
Visionen.....	17
Utbudets karaktär	17
ALTERNATIVA VERKSAMHETER	18
Lokalisering i området	21
RELATION TILL NÄROMRÅDET	21
HYRESBÄRIGHET	21
Låg för dagens aktörer – framtidens aktörer	22
Lokalhyresförmåga	23
LOGISTIK OCH DISTRIBUTION	23

Om Selma Lagerlöfs torg

Selma Lagerlöfs torg står inför en kraftfull förändring och avsikten är att handelsplatsen tillsammans med stadsdelen skall utvecklas till en attraktiv del av Backa, Hisingen och Göteborg. Här planerar man att blanda attraktiva bostäder med platser, torg och grönstråk för rekreation samt inslag av handel och verksamheter.

Ur ”Programförslag för områden vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan” samt Framtidens Selma inriktningsförslag, kan följande information hämtas vilken till delar vägleder arbetet med förutsättning att utveckla handel och besöksnäring i området.

Förslag till inriktning –

- Ett nytt torg, i anslutning till ny busshållplats, vid Litteraturgatan.
- En gång- och cykelstadsdel med korta avstånd, där det är enkelt att ta sig fram till fots eller med cykel.
- Ett tydligt grönt stråk. Centralt parkstråk i nordsydlig riktning.
- Litteraturgatan/Backadalen görs om till stadsgator, med plats för gående och cyklister, bil och kollektivtrafik.
- 500 nya bostäder i första etappen, bebyggelse 3-7 våningar, eventuellt enstaka högre hus.
- Fastighetskontoret i Göteborgs stad antog vid nämndmöte 13-03-18 en markanvisning för bostäder och idrottshall vid Selma Lagerlöfs tog. Markanvisningen avser en idrottshall för breddidrott i kombination med ca 300 student- och/eller ungdomsbostäder samt lokaler i bottenplan.
- Ett landmärke – högre hus ut mot E6;an för att annonsera torget.

Etapp 1 omfattar torget och området i anslutning till Litteraturgatan/Backadalen inrymmer ca 500 bostäder samt ytor för handel, service samt kultur- och idrott. Prognos är första inflyttning kring 2016. I sammanfattning och förslag till inriktning markeras att området totalt kan innehålla 800-840 nya bostäder, som blandas med butiker, verksamheter, skola, kontor, lokaler för idrotts- och kulturverksamheter, förskolor, parkering m.m. Fastighetsnämnden beslutade i mars 2013 om markanvisning för studentbostäder i anslutning till Selma Lagerlöfs torg.

För att belysa, dels de kommersiella förutsättningarna för detaljhandel och annan servicenäringsring inom projektet, dels typ och omfattning av lämpliga verksamheten, har ZÖK AB anlåtts.

Slutsatser

Denna rapport innehåller följande slutsatser;

- Marknadsunderlaget tillsammans med närheten till starka utbudsplatser begränsar möjligheterna att tillskapa en omfattande handel och besöksnäring i kvarteret.
- För att nå framgång måste handel och service koncentreras i området.
- Vi måste ta hänsyn till de etappvisa utvecklingen av området vilket innebär att marknaden måste/bör komma före handel för att de senare skall ges en möjlighet att överleva och skapa en marknadsposition utifrån den starka konkurrenssituation som råder. Detta kräver en kreativ lösning vad avser gamla och nya fastigheter där lokaler förbereds för att när efterfrågan finns kunna användas för handel- och besöksnäring.
- Att skapa liv i gatumiljö är inte bara en uppgift för detaljhandeln och restaurangnäringens aktörer. Det finns ett stort antal verksamheter som kan fylla denna uppgift utan att vara klassade som handel.
- De beräknade förutsättningarna bygger på att vi kan ta tillvara den möjlighet som vägens marknad ger. Detta innebär att vi måste planera för tillgänglighet och inte mot bilism i de förslag som utvecklas.
- Det gäller en begränsad hyresförmåga för de verksamheter som kan vara aktuella.
- Selma Lagerlöfs torg är en del av en omfattande utveckling lokalt och regionalt. En utveckling som kraftfullt påverkar förutsättningarna att driva handel och besöksnäring.

Inledning

Områdets vision

Följande vision för områdets karaktär har tagits fram av Framtidens Selma – Sammanfattning och förslag till inriktning;

”Totalt kan området innehålla 800-840 nya bostäder, som blandas med butiker, verksamheter, skola, kontor, lokaler för idrotts- och kulturverksamheter, förskolor, parkering m.m. i byggnadernas bottenvåningar finns t. Ex. skyltfönster och entréer till butiker och bostäder.

Entréerna till området är viktiga. Vid hållplatsen ligger det nya Selma Lagerlöfs torg, som vänder sig mot Litteraturgatan. Spännande och unika besöksmål, t ex. bibliotek- och kulturverksamheter och en ny idrottshall, lockar människor till Selma Lagerlöfs torg.

Mellan husen finns gator, parker och platser som är trevliga och trygga att vistas på. Man kan enkelt ta sig runt i området, framför allt till fots och med cykel, och Selma Lagerlöfs torg ger nya och spännande upplevelser.”

Visionen är i sig vägledande för den utveckling som avses ske i området och ligger därför till grund för en diskussion kring verksamheter inom handel och besöksnäring.

Blandstad

Inom utvecklingsarbetet för stadsplanering används mycket ofta begreppet ”blandstad”. Ett begrepp som i förekommande fall bringar en del förvirring till diskussionen om verksamhetsutveckling. Flera organisationer (däribland bland annat Boverket) har sökt att definiera blandstad. Dock kan YIMBY (ett partipolitiskt obundet nätverk öppet för alla stadsvänner) lämna sig väl i detta sammanhang (http://www.yimby.se/2008/10/vad-ar-blandstad-egentlig_634.html.) -

”En blandstad är enkelt uttryckt en urban miljö med en hög grad av blandning. De typer av blandning som vanligtvis avses är följande:

Funktionell blandning: *Grundläggande funktioner (bostäder, handel, kontor, nöjesliv etc.) är inte geografiskt separerade utan återfinns i samma byggnader, eller åtminstone i samma kvarter. För att uppnå funktionell blandning krävs det ett underlag i form av lämpliga lokalytor. Finns det inga eller få lokalytor finns det heller inget underlag för funktionell blandning. För att kommersiella verksamheter ska överleva krävs också vanligtvis en hög genomströmning av potentiella kunder. För att uppnå funktionsblandning är följaktligen trafikplanering avgörande.*

Social blandning: *Olika grupper av människor (åldersgrupper, inkomstgrupper, sociokulturella grupper etc.) är inte geografiskt separerade utan återfinns i samma byggnader, eller åtminstone i samma kvarter. Att blanda upplåtelseformer kan vara ett sätt att uppnå social blandning, om det innebär att prisnivåerna i området blir mer varierade. Det avgörande är att det finns en blandning av billiga och dyra lägenheter. Det är en förutsättning för att social blandning ska uppstå. Det kan dock uppnås på många olika sätt. Även boendeformer och lä-*

genhetsstorlekar ska vanligtvis vara varierade för att social blandning ska vara möjlig.

Estetisk blandning: Byggnaderna inom ett område varierar stilmässigt, höjdmässigt, materialmässigt etc. Ju fler hus varje kvarter innehåller och ju fler arkitekter och byggbolag som delat på uppdragen desto större blir vanligtvis den arkitektoniska blandningen. Områden som byggs i ett svep, under kort tid och av få arkitekter och byggbolag, blir vanligtvis mindre varierade.

Dessa olika former av blandning har naturligtvis effekter på varandra och hänger nära samman. En högre estetisk blandning kan t.ex. påverka den sociala blandningen som i sin tur påverkar den funktionella blandningen osv. Att ge en exakt definition på hur stor blandning som är nödvändig för att en urban miljö ska definieras som blandstad är alltså svårt. Det borde dock gå att ange minimikrav på exempelvis förhållandet handelsyta/kontorsyta/bostadsyta, variationsgrad på prisnivå och lägenhetsyta, variationsgrad på våningsantal, antal fastigheter/tomt etc.

Täthet är en annan efterfrågad stadsbyggnadskvalitet som dock inte ingår definitionsmässigt i begreppet blandstad. Med hög "täthet" kan avses olika saker. De vanligaste sätten att mäta täthet är antingen genom exploateringsstalet, vilket är relationen mellan fastighetsytan och tomtytan (en tomt som är helt täckt av ett envåningshus har ett exploateringsstal på 1), eller genom befolkningstätheten, dvs. antal boende per hektar. För det mesta avser man dock ett mer allmänt intryck av urban densitet, som inte behöver vara direkt kopplat till exploateringsstal eller befolkningstäthet. Traditionell kvartersstad ger t.ex. ofta intryck av en högre täthet än husipark, även om exploateringsstalet och befolkningstätheten kan vara desamma. Blandstadens mix av funktioner och sociala grupper ökar dock generellt förutsättningarna för en hög täthet eftersom antalet människor som av olika anledningar uppehåller sig i området ökar. Blandstaden kommer i det avseendet att vara såväl tätare som mer levande än funktionsseparerade områden.”

En blandstadssdiskussion innebär vanligen en viss konflikt mellan visionens olika formuleringar och möjligheterna att utveckla en livskraftig och attraktiv handel och besöksnäring i en omfattning som ökar livet i området.

Uppdraget

ZÖK ABs uppdrag innebär att medverka till att utveckla området till ett välfungerande och attraktiv boendeanternativ genom att belysa de kommersiella förutsättningarna för detaljhandel och annan servicenärning inom projektet samt att fram underlag/förslag på följande:

- Vilken typ av handel är lämplig att bedriva inom området (bransch, karaktär, yta)?
- Vilka andra verksamheter är lämpliga att etablera inom området för att stärka en bärkraftig struktur (bransch, karaktär, yta)??
- Var bör/kan olika verksamheter fysiskt placeras

Allmänt

Marknadsförutsättningarna är avgörande för att en framgångsrik handel skall kunna utvecklas oavsett plats. Mycket enkelt gäller att handelns grundförutsättningar och tillväxt bygger på två saker – antal konsumenter och hur dessa konsumerar varor och tjänster.

Utvecklingen under senare år är entydig – det krävs dels ett tämligen stort marknadsunderlag för att driva verksamheter dels krävs det en mindre yta än vad vi ofta tror och dessutom kanske önskar.

En jämförelse mellan konsumtionskraft per capita och försäljning per kvadratmeter handelsyta visar att det behövs nära tre personer för att etablera en kvadratmeter dagligvaruhandel och drygt en persons konsumtion för att tillskapa en kvadratmeter sällanköpsvaruhandel. Detta under förutsättningen att dessa personer spenderar hela sin samlade årskonsumtion i en enda butik/verksamhet. En tanke som knappast är eller kommer att vara realistisk.

Befolkningsutveckling

Befolkningsutvecklingen i stadsdelen har visat en positiv utveckling under flera år och folkmängden förväntas att öka under perioden fram till 2016. Dock är prognosen för Skälltorp något under den som gäller för SDN Norra Hisingen i stort.

Några karakteristika som har bäring på handel och besöksnäring kan utläsas ur Göteborgs statistik – Göteborgsbladet (och statistisk årsbok).

I samband med SDN sammanslagningarna bildades en ny SDN – Norra Hisingen med stadsdelarna Tuve, Säve, Kärra, Rödbo, Skogome, Brunnsbo, Backa och Skälltorp. Alla utom de två senast ekan sägas ligga utanför ett tänkbart upptagningsområde för Selma Lagerlöfs torg. Även stora delar av Backa måste egentligen anses ligga utanför upptagning då stark konkurrens föreligger från främst Backaplan och därtill närliggande utbud.

Skälltorp redovisas idag ca 8 400 invånare och i Backa bor ca 7 600 personer, d.v.s. en total population om ca 16 000 personer.

I en jämförelse med Göteborgs kommun i stort är åldrarna 25-44 år något underrepresenterade och åldrarna över 60 år något överrepresenterade. Befolkningsprognosen ligger under snittet för kommunen (ca hälften av prognosen för kommunen i stort). Nära 30 procent av befolkningen i Skälltorp är utrikes födda. Medelinkomsten ligger i Skälltorp över snittet i kommunen medan den är betydligt lägre i Backa. De boende i Skälltorp är mer mobila, d.v.s. har större andel bilinnehav än kommunen i stort. Även den boende i Backa är något mer mobila (större bilinnehav) än för kommunen. Arbetslösheten är något högre än för kommunen, framför allt gäller detta i de yngre ålderskategorierna, och andelen med eftergymnasial utbildning är betydligt lägre.

Det finns en betydande andel småhus i Skälltorp och grovt kan sägas att perioden 1961-1980 innebar en stark utbyggnad av flerbostadslägenheter i området medan småhusexpansionen genomfördes under perioden 1981-1990. Nybyggnationen har under senare år varit mycket begränsad.

En utveckling med nybyggnation av bostäder och verksamheter ger naturligt en konsumtionspotential för handel och besöksnäring. Samtidigt gäller att det föreligger betydande utbyggnadsplaner på handelsytor i kommunen. En satsning i Skälltorp måste därför se till den närliggande lokala marknadsutvecklingen vilken kan utgöra en bas för verksamheterna.

Det planeras ett tillskott av studentlägenheter i anslutning till Selma Lagerlöfs torg. Detta tillskott behandlas i särskilt avsnitt.

Handelns utveckling i regionen

Allmänt gäller för detaljhandeln att den klarat sig tämligen väl under den tid av ekonomisk/finansiell oro som varit rådande. 2011 var ur tillväxtpunkt det sämsta på flera år med en försäljnings som ökade med 0,8 procent, men redan under 2012 och 2013 har tillväxten

åter ta viss fart även om det finns en del kvar att hämta till de mycket goda åren 2006 och 2007. Utvecklingen för handeln i Göteborgsregionen har varit stark under flera år.

Marknaden har under ett flertal år varit mycket expansiv vad gäller utvecklingen inom handel och besöksintensiv näring. En utveckling som inte heller förefaller mattas under den närmaste 5-årsperioden och heller inte till år 2020. Det finns planer på stora tillskott av handelsytor i kommunen fram till år 2020. Detta gäller inte minst i och nära Backaplan. Projekt Älvstaden innebär mycket stora utvecklingsprojekt under de kommande två decennierna vilket kommer att ske geografiskt nära Skälltorp, Backa och där igenom Selma Lagerlöfs torg.

Försäljningspotential

Per capita konsumtion

En avgörande och mycket komplex uppgift är att söka beskriva hur mycket en kund/besökare av en viss karaktär tenderar att spendera av sin totala årskonsumtion på en viss plats.

Av erfarenhet gäller att inköp av dagligvaror i huvudsak sker nära bostaden. Nära kan då också innebära i anslutning till resor i huvudsak från arbetsplats/skola. Det finns en geografisk närhet till kunden. För sällanköpsvaror gäller inte samma regel. Här betar vi oss på ett annat sätt och dras till attraktiva handelsplatser. Platser som kan ligga med ett betydande avstånd till bostad och/eller arbetsplats.

Av erfarenhet vet vi också att en arbetsplats är värd 10-20 procent av årskonsumtionen av en boende.

Dagens per capita konsumtion

Konsumtionsprognosgruppen (KPG) redovisar årligen en prognos över konsumtion per capita för de olika branscherna. Siffror som kommer att ligga till grund för en bedömning av ett teoretiskt behov av ytor för handel och viss besöksintensiv näring.

Följande antagande är gjorda i sammanställningen nedan:

Konsumtionstalen har justerats för så kallad grå marknad, dvs. den del av hushållens konsumtion som inte tillfaller traditionella detaljhandelsverksamheter. Det kan t ex röra sig om tillfällig torghandel, egen odling eller fiske mm. För dagligvaror sätts denna till 15 procent av hushållens konsumtion. Beroende på var i landet vi befinner oss kan denna gråa marknad uppgå till över 20 procent. För sällanköpsvaruhandel så gäller i detta fall 8 procent, en nivå som visat sig vara rimlig utifrån erfarenheter från andra projekt.

De angivna siffrorna bygger på antagandet om att marknadsunderlaget har en köpkraft som är genomsnittligt i riket.

Tabell: Total konsumtion och per capita konsumtion (År 2011 inklusive moms) enligt KPG

Total konsumtion [msek]	Per capita konsumtion[sek]	Per capita konsumtion[sek] Exkl. ”grå” marknad DV=15% SV=8%
Dagligvaror	29 451	25 033
Varav Livsmedel	21 419	
Sällanköpsvaror	24 110	22 181
Varav Beklädnad	8 647	
Varav Hemutrustning	6 808	
Varav Fritid	8 655	
Byggvaror	4 558	
Alkohol (systembolagssortiment)	3 524	
Detaljhandel totalt exkl. byggvaror	53 562	
Totalt (DV+SV+Bygg+Alkohol)	60 098	
Restaurang och Café	7 940	

De presenterade konsumtionstalen visar det genomsnittliga värdet av en persons inköp i butik/restaurang under ett år.

Den enskilde konsumenten gör inte alla sina inköp i en butik. Utifrån dessa konsumtionstal måste vi ta hänsyn till att en enskild boende eller besökare inte handlar hela sin årskonsumtion i en och samma butik. Vi har följaktligen att diskutera köptrohet och hur denna påverkar förutsättningarna.

Generellt gäller för dagligvaruhandeln, som tidigare nämnts, att merparten av denna sker nära bostaden under förutsättning att utbudet är attraktivt och att det inte finns en alltför stark närliggande konkurrens.

Köptroheten till en servicebutik med begränsat sortiment är lägre än till en komplett dagligvaruhandel.

För sällanköpsvaror är köptroheten mer svårbedömd då vi som konsumenter har en tendens att resa över längre avstånd till dessa handelsplatser.

För dagens Selma Lagerlöfs torg gäller en köptrohet om ca 35-40 procent, d.v.s. relationen mellan verklig försäljning och den beräknade köpkraften. En tämligen hög siffra.

Skattning av försäljningspotential

Att omsätta dessa antaganden om konsumtion per capita till en försäljningspotential måste ske med stor försiktighet. Det finns inte anledning att bryta ner beräkningen i alla de olika delar som presenteras i tabellen för köpkraft då osäkerheten blir alltför stor på varje enskild varu-gruppsnivå.

Alla antagande är gjorda på erfarenhetsgrund från olika projekt, verksamheter och stadsdelar i landet och olika orters förutsättningar.

Skattningen är gjord i 2011 års priser där konsumtionskraften har reducerats för en s.k. grå marknad.

Följande antagande har gjorts i beräkningarna –

- Boende i och nära Selma Lagerlöfs torg ökar i två omgångar – med 500 lägenheter i etapp 1 vilket innebär ca 1050 personer till en helt utbyggd bostadssituation med ytterligare nu kända projekt omfattande 340 lägenheter, d.v.s. ytterligare ca 714 personer. I beräkningen antas att ett tillkommande hushåll består av 2,1 person i snitt.
- De boende är endast delvis köptrogna till det egna områdets verksamheter. Närheten till utbudet i Bäckebo och Backaplan (inklusive Brunnsbo) men också den utveckling som sker i och kring projekt Älvstaden påverkar marknaden. En realistisk nivå på köptrohet med rådande förutsättningar är 20 procent (d.v.s. att en boende handlar 20 procent i anslutning till bostaden). Vanligen är köptroheten för dagligvaror högre men konkurrens och ett begränsat utbud innebär att köptroheten måste anses som realistiskt i denna nivå. I beräkningar har dock en köptrohet om 10 respektive 30 procent för dagligvaror antagits som exempel på vad en ytterst framgångsrik handel skulle kunna medföra. För sällanköpsvaror är inte köptrohet lika kritisk faktor vid beräkningar av konsumtionsunderlag i ett marknadsområde. Ett väl anpassat utbud med viss uniktitet har också en möjlighet att hämta kunder över längre geografiska avstånd.
- Yrkesverksamma antas öka något från dagens totalt 1000 personer verksamma med ytterligare 500 yrkesverksamma. Dessa antas handla ca 20 procent av sin årskonsumt-

ion i anslutning till arbetsplatsen (sannolikt tillfaller denna köpkraft konkurrerande dagligvaruenheter men de har i beräkningen tillåtits tillfalla utbudet i anslutning till Selma Lagerlöfs torg).

- Trafiken utefter Litteraturgatan och Backadalen kan enligt beräkningar erhålla ett flöde av trafik om 7 000 ÅDT (årsdygnstrafik). Enligt uppgift gäller dock trafiksaneringar och miljöprojekt (samt omledning av trafik) att begränsa trafikbelastningen. En tillfallande köpkraft har skattats från dessa ”vägens kunder”.
- Den inledande effekten som är en följd av trängselskattens införande i Göteborg, och som främst diskuterats för de boende i Skälltorp och Backa, kan sannolikt förväntas att klinga av efter hand. Redan har denna tendens visat sig i de olika mätningarna gjorda av Transportstyrelsen. Om nuvarande betalstationer flyttas, vilket kräver riksdagsbeslut och kan förväntas ta en lång tid innan genomförande, innebär detta sannolikt att främst Bäckebo åter kommer att ta en position som stark konkurrent i Selma Lagerlöf torgs marknadsområde. För Selma Lagerlöfs torg kan en förändring på sikt innebära fördelar om närheten till de stora arbetsplatsområdena öster om E6 åter blir tillgängliga.
- Den allmänna konsumtionstillväxten beräknas i detta fall, som liknande fall runt om i landet, tillfalla de tillkommande konkurrerande enheterna i kommunen/regionen. Detta innebär att de beräknade ytorna möjligen kan komma att påverkas något positivt. Dock har erfarenheter visat att tillväxten av konsumtion och köpkraft tillfaller externa handelsområden. Dessutom tillkommer mycket starka konkurrerande utbud i regionen.
- En regional attraktionskraft har skattats. Ett attraktivt läge och en attraktiv byggnation kan medföra ett tillskott till området. I detta fall skattas effekterna av att övriga boende i Norra Hisingen besöker Selma Lagerlöfs torg i snitt en gång per år och totalt lägger 1 procent av sin årskonsumtion i de verksamheter som finns etablerade här.
- Alla beräkningar sker i 2011 års penningvärde. Omsättning har omräknats till lokalytor (totalyta) med hjälp av gällande yteffektivitetstal för dagligvaruhandel, sällanköpsvaruhandel och restaurangverksamhet. Notera att alla omsättningssiffror inkluderar moms för att kunna jämföras mot marknadsunderlagets köpkraft. Med yteffektivitet avses försäljning dividerat med lokalyta (totalyta i kvadratmeter).
- I tabellen nedan redovisas försäljning och teoretiska ytbehov för dagligvaror (DV), sällanköpsvaror (SV) samt restaurang (Rest). Inom kategorin dagligvaror ryms livsmedel (livsmedel, icke alkoholhaltiga drycker och öl klass 1 och 2) samt övriga dag-

ligvaror (kemtekniska artiklar, andra varor och artiklar, andra sjukvårdsprodukter, övriga medicin och vitaminer, djurmat, tidningar och tidskrifter, tobak samt blommor och trädgårdsväxter). Inom sällanköpsvaror ryms kategorierna beklädnad (material till kläder, beklädnadsartiklar, andra beklädnadsartiklar, skor och andra personliga varor), hemutrustning (möbler, belysning, mindre hushållsapparater, husgeråd inklusive glas och hushållstextilier) samt fritid (radio/TV, fotoutrustning, IT-utrustning, teleutrustning, film/cd/kassetter, elektriska apparater, musikinstrument, leksaker/spel/hobby, cyklar, reservdelar och tillbehör till fordon, sport, campingartiklar, smycken/klockor, glasögon, böcker, övriga trycksaker samt skrivmateriel). Restaurang inkluderar café verksamheter. I beräkningarna ingår ej byggmaterial (som t ex större hushållsapparater eller verktyg och utrustning för hushåll) eller alkoholhaltiga drycker. Marknadsunderlaget kan ge utrymme för t ex ett systembolag.

Tabell. Beräkning omsättning och teoretiskt ytbehov för Selma Lagerlöfs torg (500+340 lgh)

OM 20 PROCENT KÖPTROHET DV I NÄROMRÅDET - REALISTISKT (10 PROCENT I BACKA)												
OMSÄTTNING, mkr inkl moms												
Marknadsunderlag	NULÄGE				NÄRMASTE UTBYGGNAD - PROGNO				FULLT UTBYGGT - PROGNO			
	DV	SV	REST	TOTALT	DV	SV	REST	TOTALT	DV	SV	REST	TOTALT
Boende	61	17	13	91	66	18	14	98	70	19	15	104
Yrkesverksamma	5	2	1	8	8	3	1	12	8	3	1	12
Bilkunder	11	12	8	31	11	12	8	31	11	12	8	31
regional dragkraft	16	7	3	26	16	7	3	26	16	7	3	26
SUMMA	93	38	25	156	101	40	26	167	105	41	27	173
OM 20 PROCENT KÖPTROHET DV - REALISTISKT (10 PROCENT I BACKA)												
TEORETISK YTA, Kvadratmeter totalyta												
Marknadsunderlag	NULÄGE				NÄRMASTE UTBYGGNAD - PROGNO				FULLT UTBYGGT - PROGNO			
	DV	SV	REST	TOTALT	DV	SV	REST	TOTALT	DV	SV	REST	TOTALT
Boende	1016	708	633	2357	1104	755	675	2534	1164	787	703	2654
Yrkesverksamma	83	89	40	212	125	133	44	302	125	133	44	302
Bilkunder	175	466	417	1058	175	466	417	1058	175	466	417	1058
regional dragkraft	264	280	125	669	264	280	125	669	264	280	125	669
SUMMA	1538	1543	1215	4296	1668	1634	1261	4563	1728	1666	1289	4683

OM 30 PROCENT KÖPTROHET I NÄROMRÅDET - BÄTTRE ÄN BRA (20 PROCENT I BACKA)			
OMSÄTTNING, mkr inkl moms			

Marknadsunderlag	NULÄGE				NÄRMASTE UTBYGGNAD - PROGNOSES				FULLT UTBYGGT - PROGNOSES			
	DV	SV	REST	TOTALT	DV	SV	REST	TOTALT	DV	SV	REST	TOTALT
Boende	101	17	13	131	109	19	13	141	114	21	13	148
Yrkesverksamma	5	2	1	8	8	3	1	12	8	3	1	12
Bilkunder	11	12	8	31	11	12	8	31	11	12	8	31
regional dragkraft	16	7	3	26	16	7	3	26	16	7	4	27
SUMMA	133	38	25	196	144	41	25	210	149	43	26	218
OM 20 PROCENT KÖPTROHET - BÄTTRE ÄN BRA												
TEORETISK YTA, Kvadratmeter totalyta												
Marknadsunderlag	NULÄGE				NÄRMASTE UTBYGGNAD - PROGNOSES				FULLT UTBYGGT - PROGNOSES			
	DV	SV	REST	TOTALT	DV	SV	REST	TOTALT	DV	SV	REST	TOTALT
Boende	1682	708	633	3023	1813	801	675	3289	1902	864	732	3498
Yrkesverksamma	83	89	40	212	125	133	44	302	125	133	44	302
Bilkunder	175	466	417	1058	175	466	417	1058	175	466	417	1058
regional dragkraft	264	280	125	669	264	280	125	669	264	280	125	669
SUMMA	2029	1077	798	4962	2377	1680	1261	5318	2466	1743	1318	5527

OM 10 PROCENT KÖPTROHET = ATT INTE LYCKAS OCH ALLT FÖR STARK KONKURRENS												
OMSÄTTNING, mkr inkl moms												
Marknadsunderlag	NULÄGE				NÄRMASTE UTBYGGNAD - PROGNOSES				FULLT UTBYGGT - PROGNOSES			
	DV	SV	REST	TOTALT	DV	SV	REST	TOTALT	DV	SV	REST	TOTALT
Boende	40	17	13	70	43	18	14	75	45	19	15	79
Yrkesverksamma	5	2	1	8	8	3	1	12	8	3	1	12
Bilkunder	11	12	8	31	11	12	8	31	11	12	8	31
regional dragkraft	16	7	3	26	16	7	3	26	16	7	3	26
SUMMA	72	38	25	135	78	40	26	144	80	41	27	148
OM 30 PROCENT KÖPTROHET - KNAPPAST TROLIGT												
TEORETISK YTA, Kvadratmeter totalyta												
Marknadsunderlag	NULÄGE				NÄRMASTE UTBYGGNAD - PROGNOSES				FULLT UTBYGGT - PROGNOSES			
	DV	SV	REST	TOTALT	DV	SV	REST	TOTALT	DV	SV	REST	TOTALT
Boende	665	708	633	2006	709	755	675	2139	739	787	703	2229
Yrkesverksamma	83	89	4	176	125	133	44	302	125	133	44	302
Bilkunder	175	466	417	1058	175	466	417	1058	175	466	417	1058
regional dragkraft	264	280	125	669	264	280	125	669	264	280	125	669
SUMMA	1187	1543	1179	3909	1273	1634	1261	4168	1303	1666	1289	4258

Tabellen visar att potentialen för handel och besöksnäring finns men begränsas av stark konkurrens i närområdet, sannolikt finner vi försäljningspotentialen i intervallet 155 - 175 mkr inklusive restaurangförsäljning.

Vad avser potentialen för restaurang och motsvarande är den årliga konsumtionen ca 7 940 kr per capita. Merparten av denna konsumtion är luncher i anslutning till arbetsplatsen.

Det är främst förutsättningarna för dagligvaror som förändras när mängden människor i området förändras.

Tillskott av studentlägenheter vid Selma Lagerlöfs torg

Fastighetskontoret i Göteborgs stad antog vid nämndmöte 13-03-18 en markanvisning för bostäder och idrottshall vid Selma Lagerlöfs tog. Markanvisningen ”avser en idrottshall för breddidrott i kombination med ca 300 student- och/eller ungdomsbostäder samt lokaler i botenplan. Normalt fördelar sig dessa studentbostäder så att merparten är s.k. korridorrum, enrumslägenheter med kök och större lägenheter (2 alternativ tre rum) fördelningen avgörs bland annat av var lokalt geografiskt studentboendet placeras. Ju mer centralt i staden desto mindre lägenheter. En viss tendens är att andelen trerums lägenheter ökat då det förekommer önskemål om studentkamratsboende eller mindre familjer (där en eller flera studerar). En möjlig fördelning av lägenhetsbeståndet i anslutning till Selma Lagerlöfs torg är 75 procent enrumslägenheter och 25 procent 2/3 rumslägenheter. Verksamma inom området har ett antagande att det ärt en person i enrumslägenheter (skall vara), 1,5 personer i snitt i tvårumslägenheter och 2 personer i snitt i trerumslägenheter.

Därför antas antalet boende i dessa tillkommande lägenheter i denna beräkning till 1,25 boende per lägenhet dvs 375 personer.

I antagandet gäller att studentboende genererar samma konsumtionstal som övriga men lägger något mer av sin konsumtion i anslutning till boendet och något större andel i restaurang. Det är ett tillskott men än något begränsat. Grovt kan dessa boende generera ca 2 miljoner till dagligvaruhandeln vilket motsvara 30-35 kvadratmeter, en begränsad försäljning till sällanköpsvaruenerheterna (sannolikt motsvarande 15-20 kvadratmeter verksamhetsyta) och ca 1 miljon kronor i försäljning till restaurangverksamheterna, vilket motsvarar ca 30 kvadratmeter verksamhetsyta. Det ökade boendet av studenter och ungdomar kan i övrigt sägas bidra till ett levande samhälle då deras tider inte alltid överensstämmer med övriga konsumenters/boendes.

En framtida marknadssituation och vad den kan betyda för verksamheterna på Selma Lagerlöfs torg

I området finns utvecklade diskussioner om fortsatt utbyggnad av bostäder i geografisk närhet till Selma Lagerlöfs torg. Den möjliga framtida utvecklingen innebär ytterligare (utöver de som ingår i marknadsberäkningarna ovan) upp till 2 200 nya lägenheter, dvs totalt ca 3 000 lägenheter. Bostäder som i huvudsak ligger inom cykel- och gångavstånd och kan anses tillhöra torgets marknadsområde.

Detta är ett betydande tillskott som naturligtvis positivt påverkar Selma Lagerlöfs torg och dess marknadsförutsättningar i framtiden.

En fullt utbyggd bostadspotential innebär utöver de nya boende som ingår i beräkningar van om ca 6 500 personer, dvs nära nog en fördubbling av dagens befolkning i Skälltorp.

Om ett antagande att köptroheten bland dessa boende blir relativt god (30 procent) innebär tillskottet försäljning och ytbehov.

Tabell. Tillskott av potentiella nya 2 200 lägenheter till ett fullt utbyggt område

	Försäljning	Ytbehov
Dagligvaror	30-35 mSEK	400 – 600 kvadratmeter
Sällanköpsvaror	5-10 mSEK	200 – 300 kvadratmeter
Restaurang	3 - 6 mSEK	170 – 200 kvadratmeter
	Totalt	770-1 100 kvadratmeter

Förutsättningen för dessa tillkommande ytor är att marknaden finns närvarande. Att bygga verksamheter först och därefter, utan tydlig tidsangivelse, låta utveckla marknaden innebär att de verksamheter som etablerat sig vid Selma Lagerlöfs torg inte ges de förutsättningar som är nödvändiga för att bedriva framgångsrik handel och besöksnäring. En möjlighet är att förbereda lokaler som kan användas för handel och besöksnäring när efterfrågan finns.

En betydande marknad ger även möjligheter för nyetableringar i området ("kuvöser" av nyföretagande) men detta kräver sannolikt att det finns möjliga lokaler. Något som möjligen kan erbjudas i det äldre byggnadsbeståndet (tidigare butikslokaler) eller insprängda lokaler i nyproducerade fastigheter, lokaler som till efterfrågan etablerats kan fungera för andra ändamål.

Nyckelord för denna tillkommande marknad är följaktligen;

- marknaden först
- flexibla lokal som kan ställas om för handel och besöksnäring när efterfrågan finns

- att inte bygga bort möjligheterna i äldre fastigheter (där butiker finns/funnits)

Ytbehov (teoretisk)

Skattning av ytbehov

Det teoretiska ytbehovet bygger på en diskussion om hur mycket yta som kan försörjas av den konsumtionskraft som beräknats. För dagligvaror ansätts ett genomsnittligt yteffektivitetstal om 60 000 kronor per kvadratmeter totalyta (denna varierar mellan 35 000 i mindre butiker vilka har en lång tid i marknaden till betydligt över 100 000 i högprofilerade framgångsrika butiker i befolkningstäta områden eller i servicebutiker med stark marknadsposition och god kontroll på utbudet). För sällanköpsvaruhandeln sätts en genomsnittlig yteffektivitet om 25 000 kronor per kvadratmeter

För restauranger beräknas en genomsnittlig yteffektivitet om 20 000 kronor.

Med antagande om en yteffektivitet enligt ovan samt en teoretisk försäljningspotential enligt tidigare beräkning så bedömer vi det teoretiska ytbehovet vara följande i ett min/max alternativ. Minimalalternativet gäller med dagens marknadsunderlag. Maxalternativet gäller när hela området bebyggt och erhållit den position i marknaden som kan anses som framgångsrik.

	Min	Max
Dagligvaror	1 500 kvm	2 300 kvm
Sällanköpsvaror	1 500 kvm	2 000 kvm
Restaurang	1 200 kvm	1 500 kvm

Sannolikt ligger ytbehovet i en stegvis uppbyggnad

I nuläget totalt på totalt 4 200 – 4 400 kvm.

I den närmaste utbyggnadsfasen Etapp 1 totalt 4 500 – 4 700 kvm

Full utbyggt Etapp 2+3 totalt 5 300 – 5 800 kvm

Fördelningen mellan olika verksamhetsinriktningar visas närmare i tabellen.

Det är endast renodlad dagligvaruhandel, sällanköpsvaruhandel och restaurangverksamhet som beräknats då dessa kan sägas följa vissa mönster och regler (är beräkningsbara verksamheter). Det kan föreligga möjligheter att etablera t ex systembolag eller kompletteringshandel inom hushållsmaskiner (vitvaror i begränsad omfattning).

Verksamhetskaraktär och lokalisering

Visionen

Fastighets AB Framtiden genom Rysåsen AB och Göteborgs kommun har som tidigare nämnts utarbetat en vision för utvecklingsarbetet.

Visionen är bärande och vägledande för denna studie och inför arbetet med denna rapport. De viktiga delar som skall behandlas vidare utifrån marknadsförutsättningar och viljeyttringar ringar är därför:

- utbudets karaktär
- relationen till övriga etableringar i närområdet
-

Utbudets karaktär

Det bostadsnära utbudet måste vara av lokal karaktär med i huvudsak närområdets boenden som målgrupp. Detta innebär med största sannolikhet kompletteringshandel inom dagligvarusektorn och en andel sällanköpsvaror. Den sistnämnda bör rikta sig till de yrkesverksamma och de som på olika sätt rör sig genom området.

Närheten och enkelheten för gående, cyklande, kollektivtrafikresenärer som bilåkande till olika starka utbud gör att handeln och besöksnäring måste utvecklas som ett komplementutbud. Viss sällanköpsvaruverksamheter såsom t ex kontorsmaterial och friluftsliv kan finna sin nisch i området. Detta då de inte ges utrymme i ett kommersiellt starkt orienterat centrumområde eller Bäckeboles handelsområde.

Med närservice och daglig försörjning avses även kvartersrestauranger och café/konditori som riktar sig till närområdets boende och besökare.

Det kan finnas anledning att betrakta verksamheter som riktar sig till kontor och serviceinrättningar i området. Detta kan vara t ex kontorsmaterial, service inom data och tryckeri och media. En fördel är att en del av dessa verksamheter endast delvis lever av besökande kunder medan en stor andel av omsättningen kommer via fakturering eller näthandel.

För närvarande finns följande verksamheter representerade på/vid Selma Lagerlöfs torg;

- Medstop apotek Stora Björn
- Backa Kulturhus
- Biblioteket

- Blomgåvan
- Bäckeboles kyrksal
- Fiskhuset

- Framtidens Selma Center
- Glasögonfabriken
- Hemköp
- Human Bridge Secondhand
- Jerkstrands konditori
- Khoki Sushi
- MJ Guld
- Pizzeria Selma
- Pizzeria Pärla
- Present- och nyckelservice
- SDF Backa
- Selmas läkarhus
- Ströms Herr & Damfrisering
- Z-grillen
- Frisör
- Folktandvården

I stort samtliga dessa representerar verksamheter vilka kan sägas utgöra representanter för ett attraktivt utbud vid torget. Vad som något sticker ut från normalt utbud är MJ Guld.

Alternativa verksamheter

Underlaget tillsammans med den starka konkurrerande omgivningen medger en tämligen blygsam verksamhetsyta för handel och besöksnäring. Det finns dock alternativ vad gäller verksamheter vilka kan diskuteras. De har alla sina egenskaper, krav och förutsättningar vilket måste beaktas. Dessa ytor finns inte i beräkningen ovan utan utgör möjligheter att aktivera husens fasader. Med rätt placering kan denna typ av verksamheter öka möjligheterna för handels och serviceverksamheter av restaurangkaraktär.

Systembolag

Kan som tidigare nämnts finnas ett utrymme för en fortsatt etablering. Är en fråga av alkoholpolitisk och samhällsnyttig karaktär. Ett systembolag har tendens att dra till sig besökare vilka inte alltid anses önskvärda. Har ofta krav om lokalytor – god tillgänglighet och säkerhet för intransporter och 800-1200 kvadratmeter.

- För
- verksamheten drar besökare
 - en stark och välkänd aktör

- har en stark hyresbärighet
- Mot
- finns ett ordningsproblem kopplat till verksamheten
 - inte alla verksamheter finner att ett systembolag är en god granne

Gym och friskvård

Sedan en tid tillbaka är Gym och friskvård en möjlig verksamhetsinriktning för att skapa liv och rörelse i gatuplan i olika fastigheter och stråk. Inom denna inriktning ryms även danslokaler. Denna trend har varit tämligen stabil en längre tid och det förefaller som om den är här för att stanna. Naturligtvis kommer alternativ att erbjudas i ett längre tidsperspektiv varför det gäller att anpassa lokaler till en flexibel lösning.

Ytbehoven varierar kraftigt och är närmast beroende på möjligheterna att få rimliga hyror.

- För
- verksamheten bidrar till liv och rörelse
 - verksamheterna tar ganska stora ytor i anspråk
 - verksamheterna skapar ljus och rörelse under tider när handel och annan besöksnäring inte är verksam (kvällar och helger)
 - Inriktningen ligger i tiden. Idag finns en folkrörelse som medfört att det öppnats många nya verksamheter med nya och ofta spännande operatörer med nya idéer.
 - Inriktningen ligger väl i linje med den vision och tanke om boende som presenterats.
- Mot
- verksamheter inom denna inriktning väljer ofta något udda lägen i etablerade områden
 - hyresbärigheten är begränsad
 - Det finns många alternativa placeringar för denna typ av verksamheter såväl i regionen som i närområdet. Lokaliseringar i äldre fastighetsbestånd med stora ytor till ”låga” kostnader.

Vård och omsorg

En möjlighet för området då vård och omsorg genererar betydande flöden av besökare.

Mycket varierande krav om lokalstorlek. Beror på omfattning (antal läkare samt erbjudande).

Kan vara en naturlig fortsättning då verksamheter av denna karaktär idag bedrivs i området.

- För
- skapar flöden
 - är normalt goda hyresgäster

- Mot
- Vanligen stängda under helgdagar
 - Bidrar inte alltid med aktiviteter till gaturummet i form av skyltning och medverkan i gaturummets exponering.

Frisör och hudvård

Efterfrågas ofta i samband med undersökningar inför val av bostad och ligger inom visionens ramar.

- För
- efterfrågas normalt av boendegruppen
 - normalt sett till ytan små enheter som skapar liv i stråken
- Mot
- normalt en svag hyresbärighet
 - Finns idag i närheten till Selma Lagerlöfs torg verksamhetslokaler med sannolika fördelar för denna typ av verksamheter.

Övrig boendeservice

Med boendeservice avses i detta fall t ex kemptvätt, låssmed och bo-butik. D.v.s. mindre verksamheter som ger service till de boende och verksamma i främst närområdet.

- För
- Boendebutiken kontrolleras av fastighetsägarna i området och avses ge en nära och god kontakt till de boende i olika frågor.
 - Ofta små enheter som skapar liv och rörelse i gaturummet.
 - Bidrar aktivt med en mångfald i utbudet
 - Ofta efterfrågade av boende och verksamma.
 - Kan i vissa förekommande fall aktivera normalt sett ”svåra” ytor, d.v.s. ytor som för renodlad detaljhandel kan vara svåra att utveckla kommersiellt.
- Mot
- Möjligen med undantag för bo-butik så är hyresbärigheten begränsad.
 - Småskaligheten har en tendens att medföra ekonomisk ansträngning för en långsiktig närvaro och överlevnad

Generellt

De generella slutsatserna som kan göras kring alternativa verksamheter (alternativ till handel och restaurang) är att

- de är efterfrågade av de boende
- de skapar en aktiv upplevd miljö med liv och rörelse
- de har låg hyresbärighet

- de har många alternativa lokaliseringsplatser i närområdet som med stor sannolikhet för den enskilda verksamheten är attraktiv vad avser hyra och lokalutformning
- Det finns en närhet till starka platser för handel och service.

Lokalisering i området

Att splittra handelsytor är normalt sett inte ett framgångsrikt koncept. Butiker och besöksintensiv näring behöver stöd av den draghjälp som någon form av samlokalisering kan ge.

Därför är en samling av huvuddelen av de föreslagna verksamhetsytorna kring ett framtida utvecklat Selma Lagerlöfs torg. Kring torget placeras tyngdpunkten för möten mellan främst yrkesverksamma i området men även boende. Här är också tillgängligheten vitala frågeställningar.

De möjliga entréer och stråk som kommersiellt kan komma ifråga är de stråk som utgör huvudsaklig gångväg till området och de entréer till området där besökaren och de boende kommer med bil och vill göra ett snabbt stopp.

Tillgänglighetskrävande handel ”det korta stoppets” marknadsfunktion placeras utefter Litteraturgatan och/eller Backadalen under förutsättning att det kan skapas möjlighet för att stanna bilen och eller i anslutning till hållplats för kollektivtrafik.

Alla övriga möjliga verksamhetsytor bör initialt (och över en längre obestämd tid) hanteras för andra ändamål än handel. Detta betyder att lokalerna om denna vilja att bedriva verksamhet måste vara möjliga att konvertera mellan olika ändamål.

Relation till närområdet

Närheten till starka utbudsplatser som Bäckebo och Backaplan men även Göteborgs city är en viss nackdel för området ur boendesynpunkt. Det är inte så många bostadsområden i regionen som har denna närhet med olika trafiklösningar och kollektivtrafik till så starka och i framtiden än mer kompletta handelsplatser.

Samtidigt innebär närheten att förutsättningarna för en framgångsrik handel och besöksnäring starkt kommer att påverkas eftersom vi inte kommer att kunna motsvara kundens förväntan på bredd och djup i utbudet.

Hyresbärighet

Låg för dagens aktörer – framtidens aktörer

I den vision som tidigt uttalats om Selma Lagerlöfs torg som ett starkt lokalt torg så kan det sägas att finns ett hyresbärighetsproblem. Få verksamheter med denna lokalisering kan förväntas vara hyresbäriga från dag ett i en utvecklingsfas.

I de verksamheter som är aktuella gäller följande tumregler vad avser hyresnivåer/hyresbärighet. Procentsatserna anger andel hyreskostnader av omsättningen i den aktuella verksamheten. Dessa kan naturligtvis variera mycket med avseende bland annat på kedjetillhörighet, faktisk lokalisering i en marknad osv. det finns också en tid att ta hänsyn till. Hyresbärigheten nedan anger etablerade verksamheter som verkat en tid.

Tabell	Hyresbärighet	% av omsättning (inkl. moms)
Dagligvaror	Större	2,5-3,0
	Normal	3,0-3,5
	Närbutiker	3,5-5,0
Sport		5,0-10,0
Beklädnad	Stora kedjor	5,0-7,0
	Små lokala aktörer	6,0-10,0
Restaurang		8,0-10,0
Café		6,0-8,0
Järnhandel		2,0-6,0

Det finns anledning att utgå från att en sammansättning av verksamheter i enlighet med visionens idéer om lokal anknytning inte är samstämmig med en bästa mix för en god fastighetsekonomi. Få verksamheter som kan vara aktuella inom denna önskade sammansättning har en hyresbärighet som kan betraktas som särskilt god. Här måste områdets utveckling ses som en långsiktig investering för att den för området skall ges en bästa och mest attraktiva sammansättningen av verksamheter.

Det är därför sannolikt svårt för handelns aktörer att nå den hyresbärighet som gäller för att räkna hem fastighetskalkylen i ett initialt utvecklingskede.

Lokalhyresförmåga

Exempel från Stockholm presenterade i Lokalguiden vinterspecial (nummer 11, 2012) över hyresnivåer. Avser ett spann för kontor i A- och B+-läge, inklusive värme/kyla men exklusive fastighetsskatt. Det förekommer variationer då varje lokal kan anses unik och av olika storlek. (hyresnivåerna är framtagna av Newsec Advice)

OMRÅDE	HYRESNIVÅ KR/KVM/ÅR	VAKANSGRAD
Stockholm CBD	3800 – 5300 kr	4,0 %
Norrmalm, Vasastan och Östermalm	1800 – 3400 kr	7,0 %
Kungsholmen och Södermalm	1600 – 3200 kr	7,0 %
Kista	1500 – 2500 kr	13,0 %
Bromma och Ulvsunda	1100 – 2000 kr	10,0 %
Marievik och Liljeholmen	1800 – 2400 kr	5,0 %
Solna och Sundbyberg	1400 – 2400 kr	13,0 %
Sollentuna	1000 – 1600 kr	15,0 %
Täby och Danderyd	1100 – 1700 kr	15,0 %
Haninge och Skärholmen	800 – 1500 kr	17,0 %
Hammarby Sjöstad och Sickla	1300 – 2200 kr	15,0 %

Slutsatserna måste vara att det råder en begränsad hyresbärighet bland de möjliga aktörerna.

Logistik och distribution

Tillgänglighet är ett brett begrepp som ofta använts för att beskriva fysisk tillgänglighet och än oftare i ett sammanhang där biltrafik debatteras. Ett sätt att definiera urban distribution är den som gjorts av GREEN PAPER, “Towards a new culture for urban mobility”, Commission of the European Communities 2007-09-25. Denna definition av stadens tillgänglighet är bred.

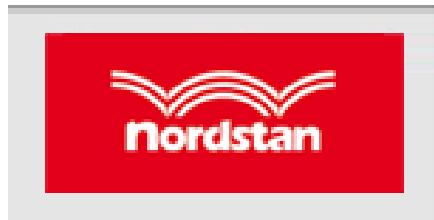
The urban dimension of freight logistics

Freight logistics has an urban dimension. In view of stakeholders, any urban mobility policy must cover both passenger and freight transport. Distribution in urban areas requires efficient interfaces between long-haul transport and short distance distribution to the final destination. Smaller, efficient and clean vehicles could be used for local distribution. Negative impacts of long distance freight transport passing through urban areas should be reduced through planning and technical measures.

Definitionen beskriver såväl den problematik som vi har att ta besökare till och från en plats som möjligheterna att skapa platsnytta för olika produkter. Det som vi vanligen diskuterar under begreppet "city logistik". Följaktligen alla varustransporter till en plats och alla transporter av t ex returgoods och avfall från dessa anläggningar.

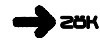
Det finns få detaljstudier gjorda vilka behandlar omfattningen av transportarbetet till en handelsplats. Den mest kompletta gjordes under hösten 2010 av Schenker Consulting och behandlar Nordstans affärscentrum. Det unika ur varuförsörjningssynpunkt med Nordstans affärscentrum är att de har en underjordisk lastgata som vilka närmast alla enheter i Nordstans affärscentrum kan nyttja samt att de har möjlighet att leverera gods till de enskilda butikerna på ett rationellt sätt. Det vanliga för en stadskärna eller ett mindre stadsdelstorg är att de enskilda butikerna måste få sina leveranser från gatan och via entrédörren. Detta skapar särskilda förutsättningar.

För Nordstans affärscentrum gäller enligt kartläggningen bland annat följande, vilket kan och skall ses som en illustration över den mängd gods och transportbehov som föreligger. Dagligvaruhandel av viss omfattning kräver närmast dagliga leveranser vilka inte alltid kan styras i tid.

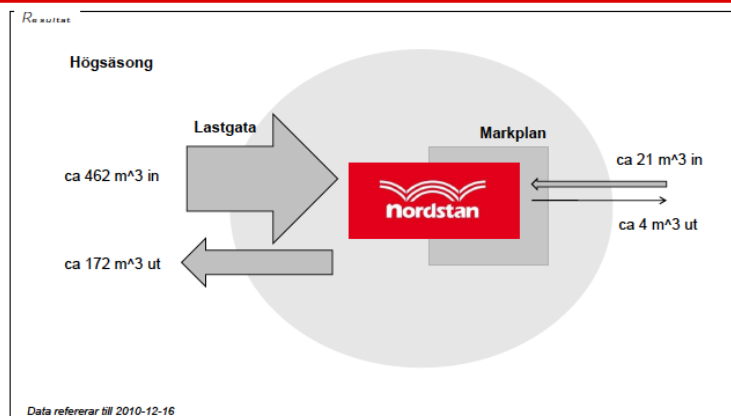


Totalyta 200 000 kvadratmeter
 Butik- och restaurangyta ca 70 000 kvadratmeter
 Platser i parkeringshus 2700 platser
 Antal bilar i parkeringshus 1,6 miljoner (2009)
 Antal besökare 5 miljoner (2009)
 Omsättning 3,4 miljarder (inkl. moms) (2009)
 Butiker och restauranger 160 st
 6000 arbetande
 (+32 st)

LASTGATA



Schematisk bild av godsflöden



Totalt 330 – 420 fordon per dygn (kapacitet 800 fordon per dygn)
varav 150 – 200 kommersiella fordon (ökning 20% sedan 1998)

95% Lastgata / 5% markplan

Stor skillnad hög/lågsäsong (ca 50%)
Inkommande varierar men ut närmast konstant

Samma fordon kan lasta och lossa vid samma tillfälle
Servicebilar upptar lastkajer

Störst andel paket (45%), stor andel pall/rullpall (40%)
Få stora leveranser och många små
Stora leveranser andel är 12% men står för 61% av volymen (för små gäller 53%
och 5% av volymen)

Tre kategorier – Transportörer, företagsbilar och avfallshantering
En topp mellan kl 7-9 men hela dagen
15% av angöringar över 30 min, 48% under 10 min, 6% mer än en timma

Måste klara ombyggnadstiden!



För att en handelsplats skall kunna ges en reell förutsättning måste distribution och logistik beaktas. En attraktiv, livaktig handel och besöksnäring skall utvecklas som dessutom skall kunna betraktas som framgångsrik och med en stark överlevnadsmöjlighet är distributionsfrågor en viktig frågeställning.

ZÖK AB

ZÖK AB

Järntorget 6

413 04 Göteborg

Tel. 031-189020

Martin Öberg

Mobil 070-7208570