

Tips för en blomstrande handel

Utdrag från rapporten
Handeln - stadens motor

En agenda för levande städer och
blomstrande handel

SH
**Svensk
Handel**



Så blomstrar handeln | *i kommunen*

Kommunen måste erbjuda detaljhandelsföretag förutsägbarhet.

Handeln måste in tidigt i strategi- och planeringsarbeten

Dialog med handelsaktörer i ett tidigt skede i strategi- och planprocesser underlättar arbetet med en hållbar stadsutveckling. I arbetet med morgondagens stad behöver kunskapen om handels strukturomvandling öka. Handeln bör belysas i ett separat avsnitt i den kommunala översiktsplaneringen.

Handelsutredningen blir viktigare

Detaljhandels snabba förändringar ökar handelsutredningens betydelse som planeringsverktyg. Kommuner bör genomföra en handelsutredning som beslutsunderlag inför översiktsplanering och detaljplanering. Utredningen behöver innehålla information om dagens handel samt en prognos för framtida köpkraftsutveckling, uppdelad på e-handel och fysisk handel samt riktlinjer över vilka områden i kommunen som är lämpliga för expansion av handel.

Handelslägen måste balanseras

Varje handelsplats har sin funktion på sin marknad. De olika handelsklustren köpcentrum, handelsområde och stadskärna fyller olika funktioner och konkurrerar inte nödvändigtvis med varandra i en väl genomarbetad handelsstrategi. Samtliga tre handelskluster behövs, men i rätt storlek och på rätt plats.

En handelspolicy ger näringslivet förutsägbarhet

När en handelsutredning har genomförts bör kommunen formulera en policy för var och på vilket sätt handel skall finnas. Denna bör knytas mot översiktsplanen och infrastruktursatsningar. Detta dokument blir politikens styrmedel för att säkerställa en hållbar handelsplanering och ger förutsägbarhet till fastighetsägare och handelsföretag som investerar i kommunen. Dessutom får kommuninvånarna bästa möjliga detaljhandelsutbud om riktlinjerna efterföljs.





Planera för framtidens varutransporter

Det förändrade konsumentbeteendet påverkar transporter och logistik. Det blir fler leveranspunkter till konsument såsom hemleveranser och utlämningsställen samtidigt som citylogistiken med varor och gods till näringsliv och butiker förändras. Kommunens infrastrukturplan behöver ta höjd för detta.

Upprätthåll tillgängligheten för att inte rubba ekosystemet

Kommunal och regional planering kan få stora konsekvenser och i värsta fall rubba handelns ekosystem. Om kommunen stryker tillgängligheten till en plats, kan marknadshyresmekanismen sättas ur spel. Hyran bygger på ett stabilt flöde till ett visst läge. Om kommunen eller regionen försämrar tillgängligheten till ett handelskluster minskar besöksflöden och omsättning. En förändring av flöden påverkar på sikt hyressättning och fastighetsvärden. Fattas kommunala beslut som ruckar på ekosystemet får det direkta konsekvenser både för handelsföretag och fastighetsbolag.

Låt handeln hantera avfall för återbruk och nya resurser

I strävan att skapa en cirkulär ekonomi bör samverkan mellan kommun och handel öka. Insamling av gamla produkter begränsas idag av att det råder ett kommunalt monopol på att ta hand om avfall. Genom att ge handeln möjlighet att ta hand om sitt eget avfall kan avfallet ses som en resurs för skapandet av nya råvaror. Handeln behöver även få rätt att ta tillbaka och reparera produkter för återbruk. Kommunerna uppmanas stödja handeln för att förändra nationell lagstiftning så att den cirkulära ekonomins fulla potential tas tillvara.

Tillstånd och tillsyn

Tillstånd och tillsyn spelar en viktig roll för ett väl fungerande näringsliv. Tillståndsprocesser behöver vara transparenta och hanteras skyndsamt för att underlätta skapandet av en attraktiv och levande handel. Tillsynen skiljer sig åt i Sveriges kommuner och en likvärdig bedömning efterfrågas. Likaså att handlaren betalar i efterhand för faktisk tillsyn.

Så blomstrar handeln | *i stadskärnan*

Stadskärnans styrka är dess breda utbud och dess roll som stadens centrala mötesplats. Svagheter är att dess splittrade ägarbild kräver samverkan för att förbättra tillgänglighet, trygghet, funktion och sänkta trösklar för att handla.

Styrkor

- **En självklar mötesplats:** Stadskärnan är den multifunktionella plats som många handelskluster strävar efter att bli. Här uppstår synergier mellan handel, kultur, evenemang, idrott, restauranger, upplevelser, bostäder och kontor, vilket möjliggör möten mellan människor.
- **Ett centralt läge med en stark platsidentitet:** Stadskärnan har ofta en unik platsidentitet mitt i stadens hjärta, vilket bidrar till besöksflöden.

Möjligheter

- **Samverkan:** Samverkan mellan stadens intressenter är grundläggande för att stärka stadskärnan. Alla städer bör ha ett forum för samverkan mellan kommun, fastighetsägare, detaljhandelsföretag och andra relevanta företag och organisationer som vill uppnå gemensamma mål.
- **Tillgänglighet och parkering:** Stadskärnans tillgänglighet med bil, kollektivtrafik, gång och cykel behöver säkerställas och vid behov förstärkas.
- **Utbud och funktion:** Få till en mer genomtänkt kommersiell funktion mellan stadens entréer, ankardestinationer och butiksstråk. Förtäta, förstärk och klustra gärna handeln så att besökare på ett naturligt sätt passerar hela utbudet vid ett besök.
- **Ändamålsenliga lokaler:** Fler ändamålsenliga butikslokaler behöver tillskapas för att svara mot behoven i dagens handel. Behoven förändras löpande, varför flexibilitet är en viktig faktor.
- **Mikrologistik och hemleverans:** Utveckla om möjligt en infrastruktur för hemleverans av varor köpta i stadskärnans butiker för att underlätta för besökare som åker kollektivt, cyklar eller går.
- **Tydliggör stadskärnans innehåll.** Gör det enkelt och bekvämt att besöka stadskärnan med grundläggande information om utbud, öppettider, tillgänglighet och evenemang som attraherar besöksflöden.

Utmaningar

- **Kundflöden:** Många stadskärnor har drabbats av minskade kundflöden och en stor utmaning är att behålla och hämta tillbaka dem.
- **Tillgänglighet:** Stadskärnan riskerar sämre biltillgänglighet, vilket försvårar vissa medborgares besök i stadskärnan, exempelvis boende i utkanten av marknadsområdet, barnfamiljer, äldre eller rörelsehindrade personer.
- **Varulogistik:** Stadskärnan måste erbjuda en fungerande varulogistik till och från butik samt utlämningsställen för e-handel.
- **Trygghetsfrågan:** Säkerhetsarbetet behöver intensifieras och staden och platsen utformas på ett tryggare sätt. Handeln har både kunskap och erfarenhet i frågorna och bör involveras i det lokala arbetet.
- **Hyresnivåer:** Hyreskostnaden är för hög på många håll, vilket riskerar att orsaka butiksstängningar om inte hyresvärden erbjuder en lägre hyra. De platser som löper störst risk för detta är stadskärnor i storstadsregioner.



Så blomstrar handeln | *i köpcentrumet*

Köpcentrumets styrka är att det ägs och förvaltas av en aktör som samlar ett stort utbud med god bil- och kollektivtrafiktillgänglighet. En utmaning är att bibehålla attraktiviteten och besöksflödena i framtiden.

Styrkor

- Ett brett utbud som är tillgängligt med bil, kollektivtrafik, cykel och till fots.
- En fastighetsägare med rådighet över platsen.

Möjligheter

- **Bredda utbudet och addera besöksanledningar:** Utveckla köpcentrumen till multifunktionella mötesplatser. Bredda om möjligt utbudet med fler branscher såsom livsmedel och hem- och fritidsvaror samt addera restauranger, nöjen, kultur, idrott, service, bostäder och kontor.
- **Klustra handeln:** När innehållet i köpcentrumet breddas, finns det risk för att handelsutbudet sprids ut och försvagas. Förtäta och samlokalisera handeln så att det blir naturligt att besöka hela handelsutbudet.
- **Förnya löpande:** Köpcentrum behöver löpande förnya sig för att säkerställa ett attraktivt innehåll för morgondagens konsument. En tät dialog med hyresgästerna är värdefullt för att identifiera bra lösningar.

Utmaningar

- **Behåll kundflöden:** Många köpcentrum har drabbats av minskade kundflöden och en stor utmaning är att behålla och hämta tillbaka dem.
- **Säkra tryggheten:** Säkerhetsarbetet behöver intensifieras på vissa platser och en mer aktiv samverkan med polis och myndigheter för en tryggare plats efterfrågas.
- **Anpassa hyresnivåer:** Hyreskostnaderna är för höga på många håll, vilket riskerar att leda till butiksstängningar om inte hyresvärden erbjuder en lägre hyra. De köpcentrum som löper störst risk för detta är köpcentrum i storstadsregioner.
- **Erbjud flexibilitet:** Handeln behöver flexibilitet för att kunna anpassa sig till förändringar. Höga hyror, långa kontraktstider och krav på långa öppettider minskar flexibiliteten.

Så blomstrar handeln | *i handelsområdet*

Handelsområdets främsta styrkor är biltillgängligheten och det prisvärda utbudet, som behöver upprätthållas även framöver. Handelsområdet spelar även en viktig roll för framtidens handel som närlager och möjliggör en annan stadsbild i de mer centrala delarna av staden.

Styrkor

- **Biltillgängligt:** Handelsområdet är idag ett smidigt handelskluster som är enkelt att ta sig till för den bilburne konsumenten.
- **Prisvärt:** Investeringskostnaden är relativt låg i handelsområden på grund av lägre markpriser och enklare konstruktioner. Det möjliggör för handeln att hyra större lokaler till en lägre hyra. Dessa förutsättningar passar volym- och lågprishandel, vilket i många fall leder till lägre priser för konsumenten.

Möjligheter

- **Förlängning av e-handeln:** Allt fler butiker i handelsområden verkar som en förlängning av e-handeln i form av närlager för hemleverans eller utlämningshubbar för e-handlade varor. Det förkortar leveranstiderna och möjliggör en bättre citylogistik.
- **Hänvisa tung trafik till handelsområdet istället för till stadskärnan:** Genom att förlägga bilberoende och platskrävande butiker i externa handelsområden är det möjligt att hålla tung trafik borta från mer centrala delar av staden.
- **Bygg stad:** Det är möjligt att utveckla handelsområden till mer multifunktionella stadsdelar med bostäder och andra besöksanledningar. Dock måste förtätningen göras varsamt för att inte handelsområdets nuvarande styrkor ska äventyras.

Utmaningar

- **Upprätthåll tillgängligheten:** Tillgängligheten behöver säkras i takt med konsumentens förändrade mobilitet och ökade varutransporter. Detta i synnerhet i handelsområden som förtätas med bostäder.
- **Välj olika zoner för handel och bostäder:** Handelsområden är besöksintensiva och för med sig trafik och buller som är svårt att förena med allt för närliggande bostäder. Volymhandel är inte heller lämplig i bottenvåningar med bostäder ovanpå. Ett bättre alternativ till blandstaden i handelsområden är en funktionsseparering av handel och bostäder. En zon för volymhandel kan även fortsatt upprätthålla dagens styrkor att vara enkelt, biltillgängligt och prisvärt. Förlägg den gärna i anslutning till infartsleden och zoner områden för bostäder i lugnare zoner.
- **Undvik en högkostnadsstruktur:** Parkeringsplatsen är viktig i handelsområdet och markparkering är allra vanligast. Parkeringsgarage är mycket ovanliga i handelsområden eftersom de driver upp byggkostnader och hyresnivåer, vilket riskerar att medföra att hyrorna blir för höga för volymhandeln.



Så blomstrar handeln | *i nya stadsdelar*

I nya stadsdelar med kvartersstad planeras ofta för levande bottenvåningar eller ett lokalt centrum eller torg med handel och andra verksamheter.

Utmaningen i stadsplaneringen är att tidigt välja rätt läge, rätt dimensionering, tillgänglighet och rätt timing för butiksöppning.



Dimensionera ytor och hyror

Stadskärnans levande bottenvåningar är ofta en förebild för kvartersstrukturen i en ny stadsdel men stadskärnan har en helt annan funktion som stadens regionala centrum, vilket gör att handel i alla bottenvåningar inte fungerar i en ny stadsdel. Om de levande bottenvåningarna är flexibla, har rätt dimensionerade butiksytor per bransch och får proportionerliga hyror går det att undvika vakanta lokaler, olönsamma butiker och kortsiktiga etableringar.

Välj rätt läge

Bästa läge för ett handelsutbud är generellt i anslutning till en större väg eller nära en infart till området. Handel som är inbäddad i ett bostadsområde får ofta för små naturliga flöden, vilket begränsar handelsutbudet.

Koncentrera utbudet

Klustrad handel har bättre livskraft än utspridd handel. Koncentrera därför allt kommersiellt utbud till en plats. Förlägg gärna kollektivtrafik, förskolor, skolor och lekparker i anslutning till centrum/caféer/restauranger så att klustret blir en naturlig samlingspunkt i området.

Tillgänglighet

Säkerställ tillgänglighet med bil, kollektivtrafik och gång/cykel. Om en livsmedelsbutik skall etableras på platsen är viss biltillgänglighet nödvändig i de flesta stadsdelar. Planera också trafikkapacitet och varulogistik till livsmedelsbutiker och eventuellt andra större butiker.

Timing

Öppna butikerna först när tillräckligt många bostäder har byggts så att butikerna inte riskerar konkurs innan invånarna har flyttat till platsen.



Så blomstrar handeln | *Sammanfattning*

Helhetsupplevelsen och förmågan att erbjuda upplevelser och professionell service blir allt viktigare för att konsumenten ska söka sig till butiker. För att den lokala handeln ska kunna blomstra ser Svensk Handel att kommuner och fastighetsägare måste leverera på följande.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för konsumenter och varutransporter är nyckeln till att skapa en attraktiv handel i kommunen. När mobiliteten förändras kommer konsumentens krav på tillgänglighet att följa med, men omställningen måste ske i takt med det förändrade beteendet. Om en stad vidtar för drastiska åtgärder riskerar handeln att försvinna. Varutransporter får utökad betydelse när de både ska leverera till butiker och till privatpersoner i deras hem. Hänsyn till detta behöver tas i infrastrukturplaneringen.

Besöksflöden

Besöksflöden lägger grunden till en lönsam handel. Attraktionskraften blir starkare med fler besöksanledningar såsom en mix av handel, samhällsservice, boende, kontor och kultur.

Butiksutbud

Utbudet av butiker är viktigast bland de faktorer som styr vilken plats konsumenten väljer att handla på. Klustrade butiker har generellt bättre livskraft och handeln bör hållas ihop på ett genomtänkt sätt för att fortsätta vara dragare till handelsklustren.

Rimlig hyra

Hyreskostnaden är en stor del av detaljhandels kostnads massa. Hyran måste stå i proportion till butikens omsättning och marknadsområde. Hyran bygger på ett stabilt flöde till ett visst läge.

Trygghet

Handeln har stor betydelse för den upplevda tryggheten och säkerheten på en plats. En kommun som vill vara framgångsrik i sitt brottsförebyggande arbete måste lägga stor vikt vid att skapa förutsättningar för en stark handel och en levande kvällsekonomi.

Så blomstrar handeln

Använd handeln strategiskt i den hållbara stadsplaneringen

Involvera handeln i det lokala arbetet med att utveckla platser och områden

Inkludera handeln i trygghetsarbetet

Kommunicera och för en kontinuerlig dialog med handelns aktörer

Tillför specialistkunskap där kunskapen om handelns strukturomvandling står i fokus

Verka för en transparent hyresmarknad