

Rapport 14 december 2016

INGELSTA - HANDELSUTREDNING 2016

PROJEKT

Ingelsta - handelsutredning 2016
Norrköpings kommun

Utarbetat av Shler Moulodi
Granskat av Thomas Hellström

NIRAS Sweden AB
Besöksadress: Fleminggatan 14
Boxadress: Box 70375
107 24 Stockholm, Sverige

Org nr.556175-6197
www.NIRAS.se

T: +46 0850384400
F: +46 0850384492
E: info@NIRAS.se

D: +46 8 503 844 75
M: +46 70 726 03 24
E: thomas.hellstrom@NIRAS.se

INNEHÅLL

1	Uppdrag	1
2	Sammanfattning	2
2.1	Vad betyder en omsättningsminskning för befintlig handel?	2
2.2	Etablering 1. Etablering av 9 500 kvm ny shopping inom fastighet Silvret 1.....	2
2.3	Etablering 2. Etablering av 14 500 kvm ny handel inom fastighet Malmen 6	2
2.4	Etablering 3. Etablering av 20 000 kvm ny handel år 2025, utöver 9 500 kvm i Silvret 1 och 14 500 kvm i Malmen 6.....	3
2.5	Etablering 4. Etablering av ytterligare 50 000 kvm ny handel efter år 2030 - utöver 9 500 kvm i Silvret 1, 14 500 kvm i Malmen 6 och 20 000 kvm enligt ovan	3
3	Definitioner.....	5
4	Förutsättningar	5
5	Handeln i Norrköping idag	6
6	Befolkning och efterfrågan med Horisontår 2020 och 2035.....	7
6.1	Befolkningsprognos till år 2020 och kommunens antaganden fram till år 2035....	7
6.2	Dagligvaruhandel.....	7
6.3	Sällanköpsvaruhandel.....	7
6.4	Handelsprognos för Norrköping	8
6.5	Näthandeln	8
6.6	Restaurang.....	9
7	Lokal och regional Konkurrens	10
7.1	Volymhandel.....	10
7.2	Shopping.....	10
7.3	Dagligvaruhandel.....	10
7.4	Arbetspendling	10
8	Analys och slutsatser.....	11
8.1	Omsättningsbedömning av handeln i Ingelsta	11
8.2	Vad betyder en omsättningsminskning för befintlig handel?	11
8.3	Detaljhandelspolicy för Norrköpings kommun (utdrag).....	12
8.4	Etablering 1. Etablering av 9 500 kvm ny shopping inom fastighet Silvret 1.....	13
8.4.1	Sammanfattning.....	13
8.4.2	Etablering av 9 500 kvm ny shopping inom fastighet Silvret 1	13
8.4.3	En starkare dagligvaruhandel i city bra för all handel i city	14
8.5	Etablering 2. 14 500 kvm ny handel inom fastighet Malmen 6.....	15
8.5.1	Sammanfattning.....	15
8.5.2	Scenario 1. Ytterligare en dagligvarubutik i Ingelsta.....	15
8.5.3	Scenario 2. En befintlig dagligvarubutik flyttar inom Ingelsta	16

INNEHÅLL

8.5.4	Scenario 3. Etablering av sällanköpshandel - volymhandel	16
8.5.5	Scenario 4 Shopping.....	17
8.6	Etablering 3. Etablering av ytterligare 20 000 kvm ny handel år 2025 utöver Silvret 1 och Malmen 6	18
8.6.1	Dagligvaror	18
8.6.2	Sällanköp – volymhandel	18
8.6.3	Shopping	18
8.7	Etablering 4. Etablering av ytterligare 50 000 kvm ny handel efter år 2035 - utöver 9 500 kvm i Silvret 1, 14 500 kvm i Malmen 6 och utöver de 20 000 kvm ovan	19
8.7.1	Dagligvaror	19
8.7.2	Sällanköp – volymhandel	19
8.7.3	Shopping	19
9	TRAFIKbedömningar	21
9.1	Etablering 1: 9 500 kvm ny shopping inom fastighet Silvret 1	22
9.2	Etablering 2: 14 500 kvm ny handel inom fastighet Malmen 6	22
9.2.1	Scenario 1. Ytterligare en dagligvarubutik i Ingelsta	22
9.2.2	Scenario 2. En befintlig dagligvarubutik flyttar inom Ingelsta	22
9.2.3	Scenario 3. Etablering av sällanköpshandel	22
9.3	Etablering 3: Ytterligare 20 000 kvm ny handel	23
9.3.1	Dagligvaror	23
9.3.2	Sällanköp/volymhandel.....	23
9.4	Etablering 4: Ytterligare 50 000 kvm ny handel i Ingelsta	23
9.4.1	Dagligvaror	23
9.4.2	Sällanköp/volymhandel.....	23

1 UPPDRAG

NIRAS har fått i uppdrag av Norrköpings kommun att bistå med planeringsunderlag för pågående arbete med Ingelsta, se karta 1 nedan.



Karta 1. Ungefärlig avgränsning av programområdet. Detta innefattar Stockholmsvägen och Koppargatan med anslutande fastigheter på kvarteretsmark och trafikplatser. I norr ingår hela kvarteret Silvret, i öster Järngatan till och med Blyrondellen, i söder Ingelsta-rondellen och i väster Koppargatan. Källa: Norrköpings kommun.

NIRAS har gjort försäljningsbedömningar samt konsekvensanalyser avseende påverkan på befintlig handel och trafik om följande utbyggnader av handeln skulle göras. Vi räknar på fyra etableringar:

1. 9 500 kvm shopping i Silvret 1
2. 14 500 kvm i Malmen 6, fördelat på sällanköpshandel och dagligvaruhandel.
3. Ytterligare 20 000 kvadratmeter sällanköpsvaruhandel eller dagligvaruhandel inom Ingelsta.
4. Alla byggrätter för handel skulle utnyttjas. Kommunen har gett NIRAS följande förutsättningar: Totalt finns 204 000 kvm byggrätter för handel i Ingelsta. Från detta ska dras byggrätterna i punkt 1-3 ovan på totalt 44 000 kvm. Av resterande 160 000 kvm bedömer kommunen att 70 % är utnyttjade. Återstår ca 50 000 kvm. Det är dessa 50 000 kvm NIRAS räknar på i etablering 4.

2 SAMMANFATTNING

2.1 Vad betyder en omsättningsminskning för befintlig handel?

En tumregel är att en butik med ordnad ekonomi klarar en omsättningsminskning på 5% med vissa anpassningar och försvarsåtgärder. En minskning med 10% kräver i regel större åtgärder, t ex en märkbar neddragning av antalet anställda. Stora delar av sällanköpshandeln dras med en pressad lönsamhet. Handelns organisation Svensk Handel uppger att man på några år har tappat 10 % av sina medlemmar. Med tanke på att många butiker redan har pressad lönsamhet, bedömer NIRAS att enstaka butiker läggs ned vid en påverkan om 5 % och fler butiker vid en påverkan om 10 %.

2.2 Etablering 1. Etablering av 9 500 kvm ny shopping inom fastighet Silvret 1

NIRAS räknar med att första hela försäljningsåret är 2020. NIRAS bedömning är att det blir en påverkan på Norrköping citys shoppinghandel på i storleksordningen 5 % under det första året. MIRUM påverkas också men i lägre grad.

2.3 Etablering 2. Etablering av 14 500 kvm ny handel inom fastighet Malmen 6

Etablering av 14 500 kvm ny handel inom fastigheten kan antas ske enligt 3 olika scenarier enligt nedan. Gällande detaljplan medger sällanköpsvaror. Det kan således i nuläget etableras sällanköpshandel i Malmen 6.

NIRAS räknar med att första hela försäljningsåret är 2020.

Scenario 1. Ytterligare en dagligvarubutik i Ingelsta

NIRAS bedömer det som mindre troligt att det finns utrymme att etablera ytterligare stora dagligvarubutiker i Ingelsta. NIRAS bedömer att om en ny enhet ändå etablerar sig i Ingelsta, kan omsättningen förväntas bli 200 Mkr år 2020 (250-300 Mkr år 2035). Konkurrenterna inom Ingelsta kan tappa 15-20%. Övriga stora butiker i Norrköping och grannkommunerna samt butiker på Enebytorget kan tappa 0-5%. Mindre stadsdelsbutiker i Norrköping kan tappa 0-4%.

Scenario 2. En befintlig dagligvarubutik flyttar inom Ingelsta

Nästan hela försäljningen tas av de andra butikerna i Ingelsta, bedömer NIRAS. Påverkan på andra butiker i Norrköping blir liten. Möjligen kan Enebytorget, som ligger nära Malmen 6 känna av något, men butikerna där bör kunna försvara sig.

Scenario 3. Etablering av sällanköpshandel, volymhandel

NIRAS bedömer det som mindre troligt att ny shopping etableras inom fastigheten, varför vi antar att ny sällanköpshandel inom Malmen 6 kommer att bestå av volymhandel. Omsättning år 2020 kan bli 250-300 Mkr. Genomsnittlig påverkan på Norrköpings volymhandel på i storleksordningen 5-7 % under det första året.

Scenario 4. Etablering av shopping

NIRAS bedömning är att det blir en påverkan på Norrköping citys shoppinghandel på i storleksordningen drygt 5 % under det första året. Till detta skall läggas påverkan från ev ny yta i Ingelsta Shopping. Den totala påverkan på city blir ca 10 %. NIRAS räknar då med att ett antal butiker i city läggs ned eller flyttar. MIRUM påverkas också men i lägre grad.

2.4 Etablering 3. Etablering av 20 000 kvm ny handel år 2025, utöver 9 500 kvm i Silvret 1 och 14 500 kvm i Malmen 6

Dagligvaror

NIRAS bedömer det som mindre troligt att det finns utrymme att etablera ytterligare stora dagligvarubutiker i Ingelsta. En befintlig dagligvarubutik kan dock flytta inom Ingelsta.

Sällanköp – volymhandel

NIRAS bedömer att på 20 000 kvm bör det på sikt gå att sälja för 350-400 Mkr. Antag att en sådan etablering sprids ut under perioden 2025 till 2030. NIRAS bedömer då att den **genomsnittliga** påverkan på befintlig volymhandel i Norrköping blir 5-8 %. Om det etableras 20 000 kvm sällanköpsvaruhandel ungefär samtidigt som 14 500 kvm inom Malmen 6, finns en stor risk för att efterfrågan inte kan hålla jämna steg med utbyggnad av handeln i området.

Shopping

NIRAS bedömer att det på ca 20 000 kvm går att få ut ca 15 000 kvm uthyrbar yta. NIRAS bedömning är att det blir en påverkan på Norrköping citys shoppinghandel på i storleksordningen 15 % under det första året. Till detta skall läggas påverkan från ev ny yta i Ingelsta Shopping. NIRAS räknar då med en betydande nedläggning av butiker i city. Man kan möjligen få ett nytt "shoppinglandskap" där city inte längre är den dominerande shoppingplatsen i Norrköping.

2.5 Etablering 4. Etablering av ytterligare 50 000 kvm ny handel efter år 2030 - utöver 9 500 kvm i Silvret 1, 14 500 kvm i Malmen 6 och 20 000 kvm enligt ovan

Dagligvaror

NIRAS bedömer det som mindre troligt att det finns utrymme att etablera ytterligare dagligvaror i Ingelsta utom möjligen på mycket lång sikt.

Sällanköp – volymhandel

Det skulle således ta drygt 15 år (enligt NIRAS bedömning efter år 2030) att etablera 50 000 kvm sällanköpsvaruhandel i Ingelsta om efterfrågan ska "hånga med". Denna bedömning är osäker, främst pga näthandelns utveckling, bl a hur stor del av näthandeln som levereras hem och hur stor del som avhämtas i någon form av utlämningsställe.

Etablering av shopping

NIRAS bedömer att det på ca 50 000 kvm går att få ut ca 40 000 kvm uthyrbar yta. Om en så stor enhet skulle etableras bör den läggas geografiskt samlat, men troligen öppnas i ett par etapper. NIRAS bedömer att en så stor enhet måste ligga långt fram i tiden, kanske år 2040 eller senare, om det skall finnas tillräcklig efterfrågan.

NIRAS bedömning är att det blir en påverkan på Norrköping citys shoppinghandel på i storleksordningen 20 % under det första året. NIRAS räknar då med en betydande nedläggning av butiker i city. Man får troligen ett nytt shoppinglandskap där city inte längre är den dominerande shoppingplatsen.

Denna bedömning är osäker, främst pga osäkerheter om näthandelns utveckling. Bedömningen blir mer osäker ju längre tidsspannet är.

3 DEFINITIONER

All omsättning är inkl moms och i 2015 års priser om inte annat anges.

Alla ytor är BTA om inte annat anges.

Dagligvaror (DV): livsmedel, tobak, tidningar, blommor, systembolag, receptfria läkemedel och egenvårdsprodukter.

Sällanköpsvaror (SV): beklädnadshandel, fritidsvaruhandel och hemutrustningshandel.

Volymhandel: en del av sällanköpsvaruhandeln som kännetecknas av varor som är skrymmande. Exempel är vitvaror, byggvaror och möbler. Volymhandeln är oftast lokaliserad i halvexterna eller externa lägen dvs utanför eller i utkanten av den egentliga stadsbebyggelsen, och ofta i stora butiker. Den rådande trenden med branschglidning medför att många kedjor idag har både skrymmande och icke skrymmande varor i sitt sortiment. Skrymmande handel är i denna utredning synonym med volymhandel.

Shopping: en del av sällanköpsvaruhandeln som kan sägas vara motsatsen till volymhandel. Shopping är ofta stadskärnans starkaste konkurrensvapen mot externa och halvexterna handelsområden, men shopping finns numera i många externa handelsplatser, tex Ingelsta. Sortimentet består framförallt av kläder, skor, väskor, telefoner, ur, guld med mera. Shopping kan gärna associeras med njutning och upplevelser.

4 FÖRUTSÄTTNINGAR

Ingångsparametrar för konsumtionstillväxt per capita har inhämtats från KPG-rapporten 2016. KPG (KonsumtionsPrognosGruppen) består bland annat av ledande företag inom handeln och konsultföretag i branschen.

NIRAS räknar med att dagligvarukonsumtionen per capita fram till år 2035 ökar i fasta priser med **0,3% per år**, detta efter avdrag för näthandel med hemleverans med 0,1 % per år.

NIRAS räknar med att sällanköpsvarukonsumtionen per capita fram till år 2035 ökar i fasta priser med **1% per år**, detta efter avdrag för näthandel med 0,7 % per år. NIRAS bedömer således näthandel med hemleverans eller till utlämningsställen som inte ligger i Ingelsta årligen tar 0,7 % av volymhandelns tillväxt på 1,7 %.

NIRAS bedömer att andelen shopping inom sällanköp är ca 50% av värdet. Andel volymhandel inom sällanköp: 50% av värdet.

Omsättningsbedömningarna för samtliga scenarier förutsätter att trafiknätets kapacitet är tillräcklig samt antalet parkeringsplatser är tillräckligt. NIRAS har antagit att 90-95% av kunderna tar sig till och från Ingelsta med bil. Finns resvaneundersökningar eller likande som pekar på en lägre bilkundsandel, räknar NIRAS om trafikflödena.

5 HANDELN I NORRKÖPING IDAG

Handeln i Norrköping domineras av:

1. City med ett stort inslag av shopping.
2. Ingelsta med betydande volymhandel, dagligvaruhandel och shopping.
3. Köpcentrumet MIRUM i Hageby.
4. En relativt omfattande stadsdelshandel samt handel som ligger nära stadsdelarna (t ex Ica vid SMHI).

Sällanköpsvaruindex för kommunen var 108 år 2015, dvs kommunen hade ett nettoinflöde av sällanköp på 8 % utöver kommuninneväånarnas egen efterfrågan.

Dagligvaruindex var 100 år 2015, dvs nettoflödet var noll. Gränshandeln främst från Norge drar ner alla kommuners DV-index med ca 4 % (de som inte har gränshandel). Slutsatsen är att Norrköping egentligen har ett inflöde på några procent. Detta påverkar dock inte slutsatserna i denna utredning.

6 BEFOLKNING OCH EFTERFRÅGAN MED HORISONTÅR 2020 OCH 2035

6.1 Befolkningsprognos till år 2020 och kommunens antaganden fram till år 2035

Befolkningen i Norrköping var 137 035 i december år 2015. Enligt kommunens prognos kommer befolkningens mängd att öka till 148 000 år 2020.

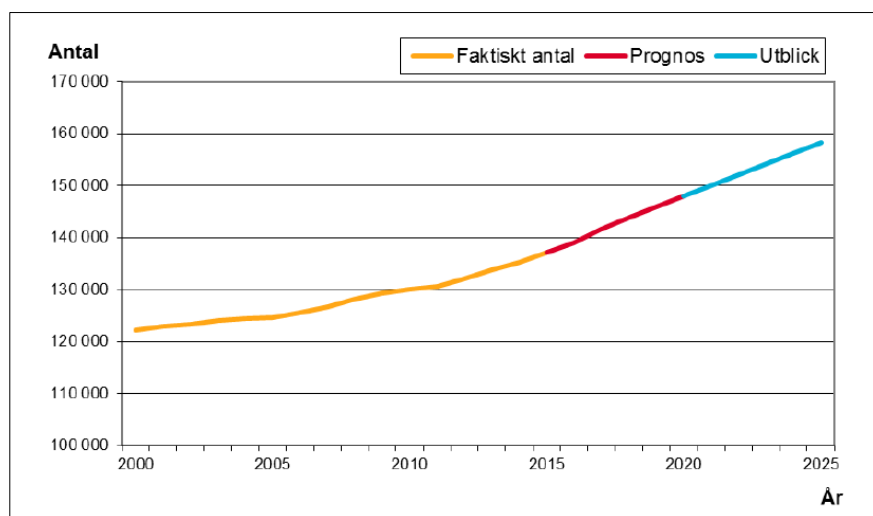


Diagram 1. Folkmängd i Norrköping 2000-2015 samt prognos 2016-2020. Källa: Norrköpings kommun, 2016.

I översiktsplanen har antaganden gjorts om en befolkningsökning på 30 % från idag (2015) till 2035, dvs 1,5 % per år. Det skulle innebära en befolkning på ca 178 000 invånare år 2035.

6.2 Dagligvaruhandel

Dagligvaruhandeln i Norrköpings kommun omsatte 4 588 Mkr år 2015. Den var 3 599 Mkr år 2007, i 2007 års priser.

NIRAS räknar som nämnts med att dagligvarukonsumtionen per capita ökar i fasta priser med 0,3% per år; detta efter avdrag för näthandel med 0,1 % per år.

6.3 Sällanköpsvaruhandel

Sällanköpsvaruhandeln i Norrköpings kommun omsatte 4 660 Mkr år 2015. Den var 3 987 Mkr år 2007, i 2007 års priser.

NIRAS räknar som nämnts med att sällanköpsvarukonsumtionen per capita ökar i fasta priser med 1 % per år; detta efter avdrag för näthandel med 0,7 % per år.

6.4 Handelsprognos för Norrköping

Diagram 2 och tabell 1 nedan anger beräkningsresultat för prognoser för ökad handel i Norrköping, jämfört med basåret 2015 (2015 års priser).

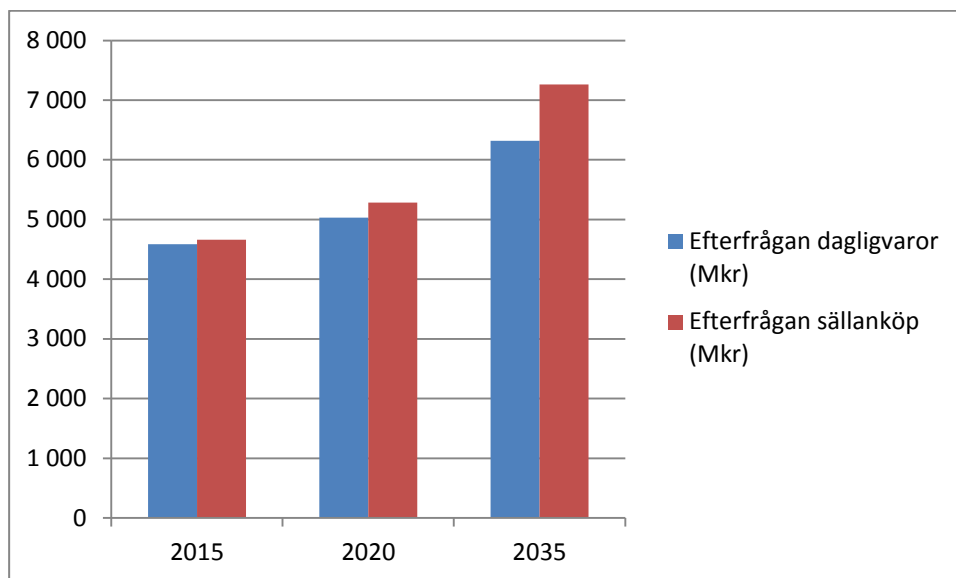


Diagram 2. Prognostiserad efterfrågan i Norrköping baserat på bedömd befolknings- och konsumtionstillväxt.

	Efterfrågan 2015 (mkr)	Efterfrågan 2020 (mkr)	Efterfrågan 2035 (mkr)
Befolkning	137 035	148 000	178 000
Dagligvaror	4 588	5 029	6 317
Sällanköp	4 660	5 285	7 264
<i>varav shopping</i>	2 330	2 642	3 632
<i>varav volymhandel</i>	2 330	2 642	3 632

Tabell 1. Prognostiserad efterfrågan i Norrköping baserat på bedömd befolknings- och konsumtionstillväxt.

6.5 Näthandeln

E-handeln ökar med drygt 15 % per år i Sverige (Källa: Postnord). Vi ser ännu ingen avmattning i ökningen i Mkr om vi ser på handeln som helhet. E-handeln omsätter ca 60 miljarder kr (Källa: Postnord) jämfört med butikshandeln som omsatte ca 640 miljarder kr (år 2015). Hittills har e-handeln dominerats av sällanköpsvaror, men nu tar även dagligvaruhandeln fart, men från mycket låga andelar av de totala matinköpen (ca 1 % idag).

E-handeln kommer att spela en viktig roll i svensk detaljhandel, och det gäller att köpcentra och stadskärnor är värda resan och är trevliga mötesplatser, dvs erbjuder något

mer än e-handeln. NIRAS har i sina beräkningar som nämnts antagit att näthandeln tar andelar, jämför de avdrag NIRAS gjort ovan för både dagligvaru- och sällanköpsvaruhandeln i butik.

6.6 Restaurang

Restaurangnäringen i Norrköpings kommun omsatte 1 273 Mkr år 2015. NIRAS bedömer att nya eventuella restaurangetableringar i Ingelsta kommer ha en ringa påverkan på befintlig restaurangnäring i innerstaden. Dock är det möjligt att stora satsningar utanför befintliga restaurangkluster i city kan komma att påverka city i längden.

7 LOKAL OCH REGIONAL KONKURRENS

7.1 Volymhandel

Med volymhandeln avses som nämnts stora butiker t.ex. med möbler, byggvaror, sport och hemelektronik. Sportbutiker är ett exempel på butiker som finns både i volymhandelsområden och shoppingcentra.

Inom volymhandeln är huvudkonkurrenterna Tornby (Linköping) samt i någon mån volymhandeln i Katrineholm och Nyköping. Tornby är störst i regionen, bl a med IKEA, men Ingelsta är den särklassiga tvåan.

7.2 Shopping

Med shopping avses främst små till medelstora butiker med kläder och skor, mobiltelefoner, sportutrustning och dylikt.

Inom shopping är huvudkonkurrenterna till Ingelsta främst Norrköping City, Mirum samt shoppingutbudet i Linköping kommun. Även handeln i Storstockholm är en konkurrent inom shopping. NIRAS bedömer att Norrköpings city och Linköpings city har det i särklass största shoppingutbudet i regionen. Ingen annan kommer i närheten.

7.3 Dagligvaruhandel

Här finns konkurrensen främst i Finspång, Söderköping och i Linköping, samt i någon mån Katrineholm och Nyköping. Det finns ett "mellanland" med en inte obetydlig befolkning mellan de stora tätorterna, där kunderna väljer dels efter vana, dels efter vilken kvalitet dagligvarubutikerna har och dels efter vilka andra ärenden man har.

7.4 Arbetspendling

En del av handelsflödena sker i samband med att man arbetar i en annan kommun än där man bor. Det är positivt särskilt för Norrköping och Linköping som har ett stort handelsutbud.

Totalt var det 12 000 inpendlare till Norrköping från annan kommun och 11 400 utpendlare till annan kommun. Antalet personer som pendlar ökar stadigt och sedan år 2000 har inpendlingen ökat med 28 procent och utpendlingen med 54 procent. Vanligaste bransch att pendla in till är handel, 1 800 personer och vanligaste bransch att pendla ut till är tillverkning och utvinning, 2 700 personer. Den största pendlingen sker mellan Norrköping och Linköping, 7 000 personer pendlar mellan dessa två städer. Nettopendlingen mot Linköping är minus 1 300 personer. Störst positiv nettopendling har Norrköping mot Söderköping, 2 100 personer. Män pendlade i större utsträckning jämfört med kvinnor och sex av tio pendlare var män. (Källa: Norrköpings kommun).

8 ANALYS OCH SLUTSATSER

8.1 Omsättningsbedömning av handeln i Ingelsta

NIRAS bedömer att dagligvaruhandeln i Ingelsta, ink Systembolaget, omsatte 1 400-1 500 Mkr år 2015. Vi bedömer att hela sällanköpshandeln inklusive shopping i Ingelsta omsatte 2 300 Mkr år 2015.



Karta 2. Lägeskarta över fastigheterna Silvret 1 (rött) och Malmen 6 (gult).

8.2 Vad betyder en omsättningsminskning för befintlig handel?

En tumregel är att en butik med ordnad ekonomi klarar en omsättningsminskning på 5% med vissa Anpassningar och försvarsåtgärder. En minskning med 10 % kräver i regel större åtgärder, t ex en märkbar neddragning av antalet anställda. Detta gäller både dagligvaru- och sällanköpshandel.

Samtidigt ska vi komma ihåg att trots omsättningsökningar i hela handeln, dras stora delar av sällanköpshandeln med en alltmer pressad lönsamhet. Det läggs ned många butiker. Handelsorganisation Svensk Handel uppger att man på några år har tappat 10% av sina medlemmar. Med tanke på att många butiker redan har pressad lönsamhet, bedömer NIRAS att enstaka butiker läggs ned eller flyttar vid en påverkan om 5 % och fler butiker läggs ned eller flyttar vid en påverkan om 10 %.

Dagligvaruhandeln klarar sig bättre, i vart fall i städer med befolkningstillväxt, även om konkurrensen slår mot vissa butiker. Det gäller både i city, externt och i stadsdelcentra. Det finns både stadsdelsbutiker som går mycket bra och de som är pressade.

8.3 Detaljhandelspolicy för Norrköpings kommun (utdrag)

Mål

Övergripande mål och framtidsbild för handelsutvecklingen är – **Tillväxt i balans**. Den eftersträlvade framtidsbilden ska nås genom satsning på utveckling av innerstaden och av externhandeln, samtidigt som den goda kvalitén i stadsdelcentra och fungerande närserviceska bevakas.

Vägledning vid etablering

Turordning för lägesval när det gäller **dagligvaror**:

1. Stadsdels- eller tätortscentrum (nära bostad)
2. Innerstaden
3. Ingelsta

Turordning för lägesval när det gäller **sällanköpsvaror**:

1. Innerstaden, stadsdels- och tätortscentra
2. Ingelsta
3. Om den tänkta enheten inte kan rymmas i 1 och 2 och den känns mycket angelägen kan ett nytt område övervägas, även externt. Detta kräver dock noga övervägande om lämpligheten. Policyns huvudlinje är att inget nytt externhandelsområde ska öppnas än på många år.

Konsekvensanalys ska genomföras när planändring krävs för nyproduktion av dagligvaruenheter på mer än 2 000 kvm, och för sällanköpsenheter över 5 000 kvm.

8.4 Etablering 1. Etablering av 9 500 kvm ny shopping inom fastighet Silvret 1

8.4.1 Sammanfattning

NIRAS bedömning är att det blir en påverkan på Norrköping citys shoppinghandel på i storleksordningen 5 % under det första året. MIRUM påverkas också men i lägre grad.

8.4.2 Etablering av 9 500 kvm ny shopping inom fastighet Silvret 1

EuroCommercial AB, ägare till fastighet Silvret 1, önskar bygga ut Ingelsta shopping med ca 9 500 kvm. NIRAS räknar med att första hela försäljningsåret är 2020, dvs att butikerna öppnar senast år 2019.



Karta 3. Fastigheten Silvret 1 markerad med röd färg.

NIRAS bedömer att det på ca 9 500 kvm shopping går att sälja för i storleksordningen 350-400 Mkr år 2020 (i 2015 års priser). NIRAS bedömer vidare att ca 80 % av detta tas från handeln i Norrköpings kommun, dvs ca 300 Mkr. Ca 20 % tas från andra kommuner.

Norrköpings shoppingomsättning var i storleksordningen 2 330 Mkr år 2015. NIRAS räknar med att den totala efterfrågan (befolkning + konsumtion per capita) på shopping ökar med ca 14 % år 2015 till 2020. I värde skulle det betyda en shoppingomsättning på ca 2 642 Mkr år 2020.

NIRAS bedömer vidare att shoppingomsättningen ökar med ytterligare ca 37 % år 2020 till 2035.

Framförallt är det city som påverkas, eftersom huvuddelen av shoppinghandeln i Norrköping fortfarande finns i city.

Cityhandeln utvecklas generellt väl med försäljningsökningar. Sedan länge pågår dock en strukturuomvandling i våra citykärnor där café och restaurang tar större ytor och shoppinghandeln koncentreras alltmer till några kvarter.

Dock finns det faktorer som bromsar påverkan på city:

- dels tar Ingelstas nya shoppingutbud en del av sin omsättning från den befintliga shoppinghandeln i Ingelsta
- dels tar det lite tid att komma upp i omsättning i Ingelsta
- dels försvarar sig cityhandeln
- vi räknar med en kompenserande efterfrågetillväxt på drygt 2,5% per år, se ovan.

NIRAS bedömning är att det blir en påverkan på Norrköping citys shoppinghandel på i storleksordningen 5 % under det första året. Därefter bedömer NIRAS att city återhämtar sig i takt med efterfrågetillväxten (drygt 2,5 % per år) men bara under förutsättning att man arbetar hårt med försvar och förbättringar. MIRUM påverkas också men i lägre grad.

Nämnda påverkan på befintlig shopping i Norrköping kan också jämföras med en väntad efterfrågetillväxt år 2020-2025 som också väntas bli ca 300 Mkr. Denna tillväxt skall dock all shoppinghandel i Norrköpings kommun dela på.

En positiv faktor för cityhandeln är att det har byggts och planeras många bostäder i citynära lägen. NIRAS erfarenhet är att citynära invånare ofta shoppar nära bostaden om utbudet är bra.

8.4.3 En starkare dagligvaruhandel i city bra för all handel i city

Kvaliteten på dagligvaruhandeln i city varierar, anser NIRAS. En uppgradering av de butiker som har behov av det skulle stärka hela cityhandeln.

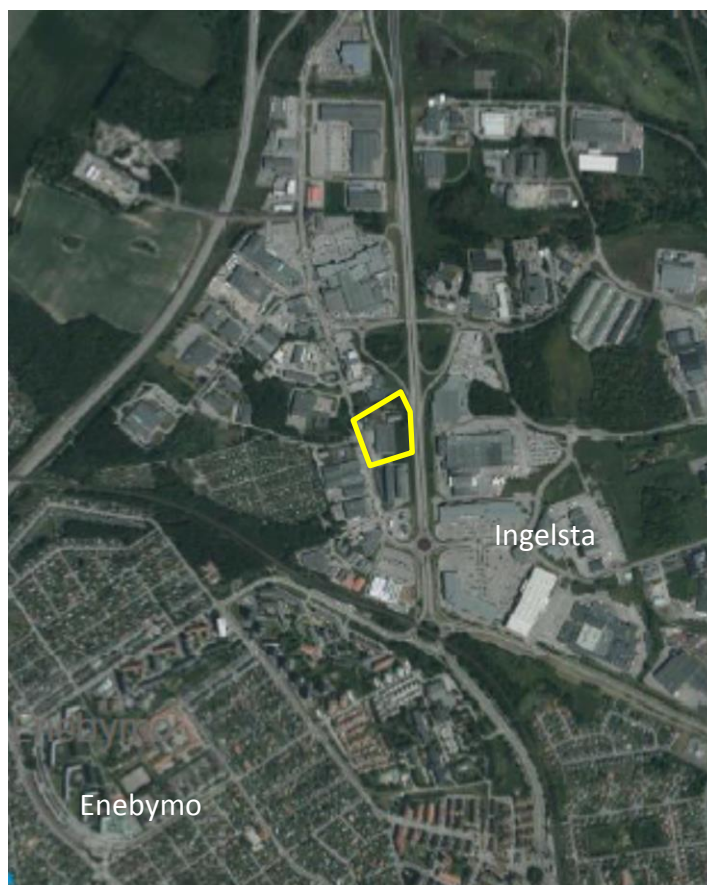
8.5 Etablering 2. 14 500 kvm ny handel inom fastighet Malmen 6

Klövern Elly AB, ägaren till fastighet Malmen 6, önskar bygga ut 14 500 kvm ny handel inom sin fastighet. Etablering av 14 500 kvm ny handel inom fastigheten kan antas ske enligt 3 olika scenarier enligt nedan. Gällande detaljplan medger sällanköpsvaror. Det kan således i nuläget etableras sällanköpshandel i Malmen 6.

NIRAS räknar med att första hela försäljningsåret är 2020, dvs att butikerna öppnar senast år 2019.

8.5.1 Sammanfattning

Om det blir volymhandel med sällanköp bedömer NIRAS att det blir en genomsnittlig påverkan på Norrköpings volymhandel på 5-7 % under det första året. Om det bara blir en omflyttning av dagligvaruhandel inom Ingelsta, blir påverkan liten.



Karta 4. Fastigheten Malmen 6 markerad med gul färg.

8.5.2 Scenario 1. Ytterligare en dagligvarubutik i Ingelsta

NIRAS bedömer detta scenario som mindre troligt, i vart fall en stor etablering över 5 000 kvm. Alla stora dagligvarubutiker på den svenska marknaden finns nämligen etablerade i Ingelsta.

NIRAS bedömer att om en ny aktör inom dagligvaror ändå skulle etablera sig i Ingelsta, kan omsättningen förväntas bli 200 Mkr år 2020 (250 Mkr år 2025). Konkurrenterna inom Ingelsta kan tappa 15-20%. Övriga stora butiker i Norrköping och grannkommunerna samt butiker på Enebytorget kan tappa 0-5%. Mindre stadsdelsbutiker i Norrköping kan tappa 0-4%.

Detta betyder att den stora påverkan blir på de andra butikerna i Ingelsta.

ICA och Coop har svarat på vår enkät och menar att flertalet stadsdelsbutiker går bra. Lidl uppger också allmänt att de har en positiv utveckling i Norrköping. Konkurrensen har dock hårdnat särskilt i sydväst efter Icas etablering vid SMHI. ICA har minskat ytan i Mirum men ser nu en positiv utveckling.

8.5.3 Scenario 2. En befintlig dagligvarubutik flyttar inom Ingelsta

Trolig omsättning för en befintlig aktör som väljer att flytta från en annan del av Ingelsta till Malmen 6 bedöms kunna bli 400 Mkr år 2020 och 450 Mkr år 2025. Nästan hela försäljningen tas av de andra butikerna i Ingelsta, bedömer NIRAS. Påverkan på andra butiker i Norrköping blir liten. Möjligen kan Enebytorget, som ligger nära Malmen 6 känna av något (max ett par procent), men butikerna där bör kunna försvara sig. De kunder som vill handla i stora butiker "är redan i Ingelsta".

8.5.4 Scenario 3. Etablering av sällanköpshandel - volymhandel

Vid etablering av 14 500 kvm ny volymhandel uppskattar NIRAS en omsättning på 250-300 Mkr år 2020. Observera att omsättningen kan variera kraftigt beroende på bransch och varutyper. NIRAS räknar här med en ny omsättning på 275 Mkr.

Detta kan jämföras med att volymhandelsefterfrågan i hela Norrköping antas öka med ca 312 Mkr åren 2015-2020. Volymhandeln väntas omsätta ca 2 642 Mkr år 2020.

På samma sätt som för shoppingen kommer det ta tid för den nya volymhandeln att komma upp i omsättning. Vidare väntas volymhandelsefterfrågan växa med 60-65 Mkr per år och slutligen försvarar sig befintlig handel.

NIRAS bedömning är att det blir en genomsnittlig påverkan på Norrköpings volymhandel på i storleksordningen 5-7 % under det första året. Därefter bedömer NIRAS att konkurrenterna återhämtar sig i takt med tillväxten (2,5 % per år), men bara under förutsättning att man arbetar hårt med försvar och förbättringar

Den slutliga påverkan på befintlig handel beror naturligtvis på vilken bransch volymhandeln i Malmen 6 väljer att etablera sig.

8.5.5 Scenario 4 Shopping

NIRAS bedömer att det på ca 14 500 kvm går att få ut ca 11 000 kvm uthyrbar yta. NIRAS uppskattar att det går att sälja för i storleksordningen 400 Mkr år 2020 (i 2015 års priser). NIRAS bedömer vidare att ca 80 % av detta tas från handeln i Norrköpings kommun, dvs ca 320 Mkr. Ca 20 % tas från andra kommuner.

NIRAS bedömning är att det blir en påverkan på Norrköping citys shoppinghandel på i storleksordningen drygt 5 % under det första året. Till detta skall läggas påverkan från ev ny yta i Ingelsta Shopping. Den totala påverkan på city blir ca 10 %. NIRAS räknar då med att ett antal butiker i city läggs ned eller flyttar. MIRUM påverkas också men i lägre grad.

8.6 Etablering 3. Etablering av ytterligare 20 000 kvm ny handel år 2025 utöver Silvret 1 och Malmen 6

NIRAS räknar med att första hela försäljningsåret är 2025. Bedömningarna för hela etablering 3 är osäkra, främst med tanke på e-handels framtida utveckling.

8.6.1 Dagligvaror

NIRAS bedömer det som mindre troligt att det finns utrymme att etablera ytterligare stora dagligvarubutiker i Ingelsta utöver en eventuell butik i Malmen 6. Om det inte etableras dagligvaruhandel i Malmen 6 kan det möjligen någon gång i framtiden, bli så att en befintlig dagligvarubutik istället flyttar till ett annat läge inom Ingelsta.

8.6.2 Sällanköp – volymhandel

Under 2020-2025 bedöms volymhandelsefterfrågan öka med ca 312 Mkr i hela Norrköpings kommun. Åren 2025-2035 väntas tillväxten bli drygt 600 Mkr.

NIRAS bedömer att på 20 000 kvm bör det på sikt gå att sälja för 350-400 Mkr. Dock tar det flera år för en etablering av den storleken att komma upp i försäljning. Omsättning- en kan som nämnts variera kraftigt beroende på vilken typ av handel som etableras där.

Antag att en sådan etablering sprids ut under perioden 2025 till 2035. NIRAS bedömer då att **genomsnittliga** påverkan på befintlig volymhandel år 2025 till 2035 blir nära noll, eftersom tillväxten under 10 år kompenserar. Det blir större påverkan i de branscher där nya butiker etableras.

Om det etableras 20 000 kvm sällanköpsvaruhandel ungefär samtidigt som inom Malmen 6, ser NIRAS en stor risk för att efterfrågan inte kan hålla jämna steg med utbyggnad av handeln i området.

8.6.3 Shopping

NIRAS bedömer att det på ca 20 000 kvm går att få ut ca 15 000 kvm uthyrbar yta. NIRAS bedömer att det går att sälja för i storleksordningen 500-550 Mkr år 2025 (i 2015 års priser). NIRAS bedömer vidare att ca 80-85 % av detta tas från handeln i Norrköpings kommun, uppskattningsvis 450 Mkr. Ca 15-20 % tas från andra kommuner.

NIRAS bedömning är att det blir en påverkan på Norrköping citys shoppinghandel på i storleksordningen 15 % under det första året. Till detta skall läggas påverkan från ev ny yta i Ingelsta Shopping. Den totala påverkan på city blir ca 20 %. NIRAS räknar då med en betydande nedläggning av butiker i city. Man kan möjligen få ett nytt "shoppinglandskap" där city inte längre är den dominerande shoppingplatsen i Norrköping. MIRUM påverkas också men i lägre grad.

8.7 Etablering 4. Etablering av ytterligare 50 000 kvm ny handel efter år 2035 - utöver 9 500 kvm i Silvret 1, 14 500 kvm i Malmen 6 och utöver de 20 000 kvm ovan

Om alla byggrätter för handel skulle utnyttjas: Kommunen har gett NIRAS följande förutsättningar: Totalt finns 204 000 kvm byggrätter för handel i Ingelsta. Från detta ska dras byggrätterna i punkt 1-3 ovan på totalt 44 000 kvm. Av resterande 160 000 kvm bedömer kommunen att 70 % är utnyttjade. Återstår ca 50 000 kvm. Det är dessa 50 000 kvm NIRAS räknar på i etablering 4.

8.7.1 Dagligvaror

NIRAS bedömer det som mindre troligt att det finns utrymme att etablera ytterligare dagligvaror i Ingelsta utom möjligen på mycket lång sikt.

8.7.2 Sällanköp – volymhandel

Efter år 2035 bedöms volymhandelsefterfrågan i butik öka med ca 60 Mkr per år. Schablonmässigt skulle det motsvara drygt 3 000 kvm per år om vi räknar med en försäljning på 20 000 kr/kvm per år. Denna bedömning är osäker, främst pga osäkerheter om nät-handelns utveckling, bl a hur stor del av näthandeln som levereras hem och hur stor del som avhämtas i någon form av utlämningsställe. Sådana utlämningsställen kan vara kombinerade med en butik, sådana finns redan idag. Bedömningen blir också mer osäker ju längre tidsspannet är.

Det skulle således ta drygt 15 år från 2035 att etablera 50 000 kvm sällanköpsvaruhandel i Ingelsta om efterfrågan ska "hänga med". Försäljningen skulle då år 2050 kunna vara ytterligare 1 000 Mkr, jämfört med år 2035.

Undantaget är om Ingelsta skulle få en unik etablering med mycket stort upptagningsområde. Ett exempel är om befolkningen skulle växa så snabbt, i Östergötland och närliggande kommuner i andra län, att IKEA skulle etablera sig i Ingelsta. Då skulle spelplanen ändras. Det finns dock inga planer på en IKEA-etablering idag, såvitt NIRAS vet.

8.7.3 Shopping

NIRAS bedömer att det på ca 50 000 kvm går att få ut ca 40 000 kvm uthyrbar yta.

Om en så stor enhet skulle etableras bör den läggas geografiskt samlat, men troligen öppnas i ett par etapper. NIRAS bedömer att en så stor enhet måste ligga långt fram i tiden, kanske år 2040 eller senare, om det skall finnas tillräcklig efterfrågan. NIRAS bedömer att det går att sälja för i storleksordningen 1 200 Mkr år 2040 (i 2015 års priser). NIRAS bedömer vidare att ca 90 % av detta tas från handeln i Norrköpings kommun, dvs 1 100 Mkr. Ca 10 % tas från andra kommuner.

Större delen av den omsättning som tas i kommunen tas från city. NIRAS bedömning är att det blir en påverkan på Norrköpings citys shoppinghandel på i storleksordningen 20 %

under det första året. NIRAS räknar då med en betydande nedläggning av butiker i city. Man får troligen ett nytt shoppinglandskap där city inte längre är den dominerande shoppingplatsen. MIRUM påverkas också men i lägre grad.

Denna bedömning är som nämnts osäker, främst pga osäkerheter om näthandelns utveckling, bl a hur stor del av näthandeln som levereras hem och hur stor del som avhämtas i någon form av utlämningsställe. Sådana utlämningsställen kan vara kombinerade med en butik, sådana finns redan idag. Bedömningen blir också mer osäker ju längre tidsspannet är.

Om Ingelsta skulle få en unik etablering med mycket stort upptagningsområde ändras spelplanen ännu mer. Ett exempel är om IKEA skulle etablera sig i Ingelsta. Det finns dock inga planer på en IKEA-etablering idag, såvitt NIRAS vet.

9 TRAFIKBEDÖMNINGAR

Både dagligvaruhandel och sällanköpshandel i Ingelsta kräver att potentiella kunder kan ta sig dit med bil. Vi förutsätter i våra beräkningar att det finns tillräckligt med p-platser vid olika handelsplatserna.

NIRAS har antagit att 90-95% av kunderna tar sig till och från Ingelsta med bil. Kommunen kompletterar med resvaneundersökningar och statistik om sådana finns. Norrköpings kommun har lagt fast en trafikstrategi (juni 2011). Vid utformningen av gator (vid konfliktpunkter) ska trafikslagen prioriteras i följande ordning:

1. GÅNG OCH CYKEL
2. KOLLEKTIVTRAFIK
3. BILTRAFIK

NIRAS bedömer att snittköpen per *bilsällskap* för olika typer av varor är enligt följande. Snittköpen avser Ingelsta där vi tills vidare har få små inköp. Skillnaden i snittköp i ett externt köpcentrum eller stormarknad är stor om vi jämför t ex med city. Snittkvittot för tex Ica Maxi och Ciity Gross ligger i Sverige på ca 400 kr.

Per sällskap. NIRAS bedömning år 2020:

- dagligvaror 460 kr
- shopping 480 kr
- volymhandel 560 kr (varierar beroende på bransch)

Beräkning av antalet bilrörelser till varje fastighet har gjorts enligt följande steg:

Bedömd omsättning för en viss typ av handel korrigeras först med hänsyn till den andel som bedöms ta sig till och från Ingelsta kollektivt eller med cykel, dvs inte med bil (5% i exemplet nedan). Detta korrigeringsstal skiljer sig åt beroende på typ av handel.

Därefter delas detta värde med snittköpet per bil för handelstypen, exempelvis shopping eller volymhandel, för att få fram totalt antal bilbesök till fastigheten.

För att få totalt antal bilrörelser multipliceras antal bilbesök med 2 (trafik till och från fastigheten). I det sista steget korrigeras antal bilrörelser med 30%, eftersom NIRAS bedömer att 30% av biltrafiken till och från handelscentrat ändå åker förbi Ingelsta vid det aktuella tillfället. Det betyder att 30% av trafiken ändå går på tex Stockholmsvägen.

Däremot kan man inte räkna bort 30% av trafiken inne på själva handelsplatsen (tex Silvret 1 eller Malmen 6. De kunderna är i regel där för att besöka handelsplatsen.

$$\text{Del av omsättning, bilkunder} = \left(\frac{\text{bedömd omsättning} \times 0,95}{\text{snittköp per bil}} \right)$$

$$\text{Teoretiskt antal bilrörelser} = \left(\frac{\text{bedömd omsättning} \times 0,95}{\text{snittköp per bil}} \right) \times 2$$

$$\text{Verkligt antal bilrörelser på huvudvägnätet} = \left(\frac{\text{bedömd omsättning} \times 0,95}{\text{snittköp per bil}} \right) \times 2 \times 0,7$$

Observera att analyserna nedan avser trafiken på huvudvägnätet direkt utanför Silvret 1 och Malmen 6. En stor del av trafiken är inte ökad total trafik till Ingelsta utan omfördelningar. Det beror på att nya etableringar tar en stor del av sin försäljning från befintlig handel i Ingelsta. Åren efter de olika etableringarna kan trafiken i hela Ingelsta öka med ökad omsättning (fast långsammare än försäljningen, snittköpen väntas också öka). Trafiken till volymhandeln varierar beroende på bransch. Osäkerheterna är stora på lång sikt. Hur ser bilanvändande, näthandel, hemleveranser etc ut år 2040/2050?

9.1 Etablering 1: 9 500 kvm ny shopping inom fastighet Silvret 1

En bedömd ökad omsättning på 250 Mkr shopping (nya butiker i Ingelsta Shopping tar av befintliga butiker där) innebär ca 1 800 nya bilrörelser per dygn de första åren på huvudvägnätet direkt vid Silvret 1. Trafiken minskar istället i city och vid Mirum.

9.2 Etablering 2: 14 500 kvm ny handel inom fastighet Malmen 6

9.2.1 Scenario 1. Ytterligare en dagligvarubutik i Ingelsta

En bedömd omsättning på 200 Mkr dagligvaror innebär ca 1 500 bilrörelser per dygn på huvudvägnätet. Ca 80 % av detta är en omflyttning inom Ingelsta. Det innebär att trafiken i hela Ingelsta kan öka med ca 300 bilrörelser.

9.2.2 Scenario 2. En befintlig dagligvarubutik flyttar inom Ingelsta

Om en befintlig aktör flyttar inom Ingelsta, bedömer NIRAS att trafiken i hela området ökar marginellt. Däremot flyttar trafiken till Malmen 6. Antag att butiken omsätter 350 Mkr. Då "flyttar" ca 2 600 bilrörelser, då är de 30 % avdragna, de som ändå är på huvudvägnätet.

9.2.3 Scenario 3. Etablering av sällanköpshandel

En bedömd omsättning på 275 Mkr volymhandel innebär drygt 1 750 bilrörelser per dygn på huvudvägnätet direkt vid Malmen 6. Uppskattningsvis 50 % av detta är en omflyttning inom Ingelsta. Det innebär att trafiken i hela Ingelsta kan öka med ca 875 bilrörelser.

9.3 Etablering 3: Ytterligare 20 000 kvm ny handel

9.3.1 Dagligvaror

Eftersom detta scenario bedöms som mindre troligt har trafiken inte studerats för detta scenario.

9.3.2 Sällanköp/volymhandel

En bedömd omsättning på 350 Mkr volymhandel innebär ca 2 300 bilrörelser per dygn på huvudvägnätet. NIRAS tänker sig att etableringarna sker successivt, kanske under fem år, och en allt större del av kunderna är redan i området ju mer Ingelsta växer. Snittköpen ökar också. Uppskattningsvis skulle trafiken i hela Ingelsta under femårsperioden öka med 1 300 - 1 500 bilrörelser per dygn.

9.4 Etablering 4: Ytterligare 50 000 kvm ny handel i Ingelsta

9.4.1 Dagligvaror

Eftersom detta scenario bedöms som mindre troligt har trafiken inte studerats för detta scenario.

9.4.2 Sällanköp/volymhandel

En bedömd omsättning på ytterligare 1 000 Mkr volymhandel år 2050 kan alstra ca 4 000 bilrörelser per dygn direkt utanför de nya butikerna. NIRAS tänker sig att etableringarna sker successivt kanske under 15 år, och att en allt större del av kunderna är redan i området ju mer Ingelsta växer. Snittköpen ökar också. Uppskattningsvis skulle trafiken i hela Ingelsta under 15-årsperioden öka med 2 000 bilrörelser per dygn. Osäkerheterna är särskilt stora på riktigt lång sikt. Hur ser bilanvändande, näthandel, hemleveranser etc ut år 2040/2050?