



Maud Enquist
tel 08-550 216 47

Innehåll

Förord	2
Handelns utveckling	3
Allmänt	
Internationella erfarenheter	
Varför en kommunal strategi för handelsetableringar?	4
Starkt allmänintresse	
Några viktiga aspekter att beakta vid val av lokalisering	
Kommunens styrmöjligheter	7
Möjliga regleringar avseende handel i detaljplan	
Reglering genom avtal	
Handeln i Södertälje idag	7
Befintlig och planerad externhandel	
Handelns omsättning	
Livsmedelshandel i tätorten	
Kommunens Agenda 21-program	10
Strategi för handelsetableringar	10
Övergripande mål	
Var gäller principerna?	
Behov av konsekvensbedömningar	
Principer för lokalisering av handel i Södertälje	

Förord

Södertälje kommun vill att alla invånare skall ha tillgång till ett brett och varierat utbud varor inom kommunen. Det skall finnas varor av alla kategorier till hög kvalitet och med konkurrenskraftiga priser. Det främsta medlet att nå detta är en fri konkurrens. Kommunen skall därför stimulera till en sund konkurrens. Kommunen vill också att varje bostadsområde och kommundel ska ha tillgång till dagligvaror (livsmedel) inom rimligt avstånd för de som inte har bil.

Södertälje stadskärna är idag en naturlig mötesplats för Södertäljeborna. Stadskärnan erbjuder butiker, nöjen, restauranger, caféer, offentlig service, kultur, vacker miljö etc. En förutsättning för att stadskärnan skall kunna fortsätta att vara en naturlig mötesplats är en livaktig handel med ett stort utbud av s k sällanköpsvaror. Kommunen vill därför prioritera lokaliseringen av den typ av sällanköpsvaror (konfektion, skor, böcker, husgeråd, sport och fritid mm) som inte kräver biltransporter till stadskärnan. Av dessa skäl har kommunen tagit fram denna handelsstrategi för tygligöra kommunens vilja om handelns inriktning.

Plan- och bygglagen ger kommunen möjlighet att genom sitt planmonopol reglera handel genom att skilja på olika typer av handel (skrymmande respektive ej skrymmande varor; livsmedel respektive ej livsmedel) i detaljplanerna. Handelsstrategin kommer därför också att inarbetas i kommunens nya översiktsplan (ÖP 2000) som kommer att antagas år 2001.

Handelsstrategin riktar sig till kommunens planerare, handeln, byggföretag, mark- och fastighetsägare, planerare på regional nivå och i grannkommuner samt andra aktörer som kan ha intresse av handeln i Södertälje kommun. Kommunen ser fram emot ett nära samarbete med olika inblandade aktörer för att gemensamt utveckla handeln i Södertälje kommun. Handelsstrategins syfte är att i detta samarbete redovisa kommunens vilja och intentioner.

Anders Lago
Kommunstyrelsens ordförande

Handelns utveckling

ALLMÄNT

Handelns utveckling är för närvarande föremål för stort intresse både i Sverige och i andra länder. Hur handelsetableringar styrs får betydelse för både stadsstruktur och annan samhällsutveckling, t ex bilresandet.

Det ökade bilinnehavet har sedan 50-talet tillsammans med andra faktorer (förbättrad hushållsekonomi, ökad förvärvsfrekvens bland kvinnor, bättre förvaringsmöjligheter i hemmen mm) successivt givit nya förutsättningar för detaljhandeln. Kraven på biltillgänglighet och möjlighet att effektivisera inköpen löstes under 60-talet genom nybyggnad av varuhus och parkeringshus i stadskärnorna. I Sverige fanns det på 60-talet över 350 cityvaruhus, idag finns det ungefär 95 st kvar.

Under miljonprogramåren byggdes också många stora stadsdelar och förorter ut med stadsdelscentra som skulle tillgodose bostadsområdets servicebehov på gångavstånd.

Sedan 70-talet har en utflyttning skett av först livsmedelshandel till stormarknader med lågprisprofil i externa lägen, därefter har även annan detaljhandel flyttat ut till externa köpcentra. I Stockholmsregionen har omsättningen i stormarknader mellan åren 1975 och 1995 vuxit från 6% till 19% av den totala omsättningen. I Södertälje har stormarknaderna (inklusive lågprisbutiker i externa lägen) ca 1/3 av den totala omsättningen.

Stadskärnornas handel har tappat marknadsandelar under större delen av efterkrigstiden men det senaste decenniets satsningar på stadskärnorna, både i Sverige och utomlands, har givit betydande volymökningar för detaljhandeln i de stadskärnor som lyckats.

Handeln utvecklas ständigt och snabbt, allteftersom konsumenternas preferenser förändras. Många tror t ex på en snabb IT-utveckling inom handeln. Ännu så länge är det relativt begränsade varugrupper som inhandlas i någon större omfattning via internet. Några hinder för utvecklingen av IT-handeln är leveranskostnaderna och att den inte fyller en social funktion som vanlig handel gör för många.

INTERNATIONELLA ERFARENHETER

I EU-länderna har en betydande tillväxt och förändring ägt rum under det senaste årtiondet inom handeln. Det ekonomiska uppsvinget under 80-talet ledde till ökad köpkraft och rörlighet. Utflyttningen av detaljhandel till externa köpcentra var extra tydlig i t ex Belgien, Finland, Tyskland, Nederländerna och England. Där förändringarna varit störst har problem uppstått med tillgången till service i vissa områden och trängselproblem i andra samt en nedåtgående utveckling i mindre samhällen.

En del länder har utvecklat en tydlig politik för att styra kommersiella etableringar på alla planeringsnivåer (Tyskland, Holland, England, Belgien, Danmark och Finland). De flesta övriga EU-länder, samt Norge, har genomfört förändringar av regelverket och har någon policy på nationell nivå för att styra handelsutvecklingen.

Några gemensamma teman som politiken inriktar sig på är att:

- bevara och stärka stadskärnans funktion
- öka utbudet av servicefunktioner i städer och stadsdelscentra
- begränsa de negativa effekterna av externa etableringar
- vidmakthålla en balans mellan olika typer av handelsfunktioner i staden
- förnya nedgångna stadsdelar och att vitalisera problemområden
- begränsa bilresandet genom en koncentration av serviceutbudet.

I USA är utvecklingen mot en alltmer bilberoende externhandel tydlig sedan lång tid tillbaka. Redan på 1930-talet fanns stormarknader med självbetjäning. I slutet av 80-talet stod köpcentra och externa stormarknader för 50% av handelsomsättningen i landet och det var vanligt att gamla stadscentra bara stod för 10% av omsättningen i sina regioner.

Varför en kommunal strategi för handelsetableringar?

STARKT ALLMÄNINTRESSE

Plan- och bygglagen (PBL) ger kommunen möjlighet att skilja på olika typer av handel i detaljplanen. Kommunen har ett ansvar att bevaka allmänna intressen när det gäller olika lokaliseringar (för t ex bostäder, industrier eller handel). En väl strukturerad handel med goda konkurrensförhållanden, god tillgänglighet för alla med bra priser och ett varierat utbud är ett starkt allmänt intresse. Eftersom exempelvis stora externa handelsetableringar medför omfattande konsekvenser för de allmänna intressena bör principer för detta behandlas i den översiktliga planeringen (principerna inarbetas även i översiktsplanen).

Möjligheten att i detaljplan skilja mellan olika typer av handel förutsätter att kommunen redovisar sina skäl för detta. Det kan göras i översiktsplanen eller i annat av kommunfullmäktige antaget dokument.

En kommunal strategi kan utgöra ett underlag för att i detaljplan kunna skilja mellan olika typer av detaljhandel. Den ger också intressenter en möjlighet att förutse kommunens bedömning av olika lokaliseringalternativ. Förfrågningar angående externhandelsetableringar aktualiseras vid återkommande tillfällen (Moraberg, Wasa, Södertälje Syd) vilket ytterligare motiverar någon form av policy för att snabba besked ska kunna lämnas och för att frågorna ska kunna behandlas utifrån en helhetssyn.

NÅGRA VIKTIGA ASPEKTER ATT BEAKTA VID VAL AV LOKALISERING

Skälen till att i detaljplan vilja särskilja olika typer av handel kan t ex vara att man vill värna om en levande stadskärna och stadsstrukturen, att minska den totala vägtrafiken (miljöskäl), säkerhetsaspekter (konflikt mellan handel och industri eller olycksrisker för fotgängare), sociala aspekter (t ex gångavstånd till livsmedelsbutiker för ej bilburna pensionärer).

Sociala aspekter

De flesta hushållen har bil men bland de billösa hushållen finns en överrepresentation av mycket gamla eller mycket unga personer samt ensamstående och kvinnor. Barnfamiljer har oftast bil men bland ensamstående mammor är det vanligt att tillgång till bil saknas.

Även bland bilhushållen är det vanligt att bilen inte är tillgänglig för inköp. För dessa grupper är livsmedelshandel inom gångavstånd från bostaden särskilt viktigt.

För många ensamstående pensionärer fyller också det dagliga affärsbesöket en viktig social funktion. Brist på närservice kan även innebära ett ökat behov av hemtjänst och färdtjänst. Barns möjligheter att göra egna inköp och gå ärenden åt föräldrarna är också beroende av närhet till butiken.

De affärer som i första hand etablerar sig utom räckhåll för billösa är i allmänhet de som har lägst priser vilket innebär att stora grupper med sämre ekonomi än genomsnittet, t ex ensamstående mammor utan bil, får sämre möjligheter att handla billiga varor.

Livsmedelshandel i externa lägen kan vara ett hot mot när servicen i bostadsområden och stadsdelscentra. Tillgång till lågprishandel av livsmedel innebär samtidigt fördelar för konsumenterna. För att så många som möjligt ska kunna få tillgång till den typen av livsmedelshandel är det fördelaktigt om den både kan nås av boende på gångavstånd och med kollektivtrafik. Rimi i Geneta är ett sådant exempel.

Miljömässiga aspekter

Handel genererar mer trafik än de flesta andra verksamheter i en stad. Trafiken kan medföra miljöproblem både lokalt, avgaser och buller, och regionalt/globalt pga avgasutsläpp.

Arbetsområden (eller industriområden) är ofta så belägna att de tål stora mängder trafik och även tung trafik. En del äldre områden är belägna så att trafiken passerar genom bostadsområden. Eftersom handel genererar mycket trafik kan handelsetableringar i dessa arbetsområden medföra problem i bostadsområdena. I stadskärnan kan trafikproblemen förväntas minska om handeln flyttar ut medan det totala resandet ökar.

En ökad andel externhandel som förutsätter bilresande medför en total ökning av avgasutsläpp. Undersökningar (bl a från Chalmers och Lunds tekniska högskolor) visar att handelsetableringar i rent bilanpassade lägen innebär att det totala trafikarbetet ökar.

Till butiker i stadskärnan och bostadsområdena är det många som tar sig till fots, med cykel eller kollektivtrafik. Det gäller även dem som har tillgång till bil. Till butiker i industriområden är det däremot ytterst få som tar sig utan bil. Även om det finns busstrafik dit, så finns det inte direktlinjer från alla delar av kommunen, som det gör till stadskärnan, och det finns oftast inte underlag för god turtäthet vid de tider då den mesta handeln sker, dvs sena vardagseftermiddagar och lördagar.

Vidare är arbetsområden i allmänhet otrivsamma att röra sig i för fotgängare och cyklister. I motsats till stadskärnans täta, händelserika, trafik- och klimatskyddade miljö, får fotgängare ta sig över vidsträckta öppna ytor, där det inte finns något intressant att titta på och vind och regn har fritt spelrum.

Säkerhetsaspekter

Handelsetableringar medför att stora folkmängder rör sig i området. I arbetsområden där det finns risk för att verksamheterna kan orsaka skador på omgivningen, t ex där explosiva varor eller hälsovådliga kemikalier hanteras, medför en kombination med handel ökad risk

för skador vid en olycka. Förhållandena på en bensinstation är likartade eftersom det där finns stora volymer brandfarlig vätska.

Olycksrisker för fotgängare måste också beaktas. Farliga barriärer (hårt trafikerade gator t ex) mellan handelsområden och bostadsområden kan innebära stora olycksrisker.

Livsmedelsbutiker i arbetsområden eller bensinstationer med kioskförsäljning som ligger intill bostadsområden lockar även barn i låg ålder eftersom de har godis i sina sortiment.

Konsekvenser för centrumlivet och stadsstrukturen

Södertälje stad har i likhet med andra städer i Europa en månghundraårig historia. Stadens roll som kommersiellt, kulturellt och administrativt centrum gör den till en händelserik miljö. Utbudet i staden och stadsmiljön är en viktig attraktionsfaktor för kommuninvånarna, företagare och besökare utifrån. En väl fungerande handel i stadskärnan är en grundläggande förutsättning för en stads attraktionskraft. Bilden av staden är viktig för hela kommunen.

Under senare år har centrum rustats upp i omgångar och arbete pågår med att ytterligare förhöja stadskärnans attraktivitet, t ex genom samarbetet i Södertälje Centrumgrupp med kommunen, köpmännen, fastighetsägarna m fl.

Handeln i Södertälje centrum har haft en negativ utveckling från slutet av 80-talet till mitten av 90-talet. Möjligen har en återhämtning skett under de senaste åren, centrum hade en försäljningsutveckling mellan 1997 och 1998 som ungefär motsvarade affärscentra i regionen med liknande utbud. Handeln i Södertälje omsätter totalt ungefär 2 500 Mkr, i centrum omsätts ca 750 Mkr.

Centrumhandelns utbud av sällanköpsvaror (konfektion mm) konkurrerar inte bara med externa etableringar inom kommunen utan också med andra köpcentra i regionen (Skärholmen, Kungens kurva, Stockholms city). Kommunen har ett bruttoutflöde av köpkraft på ca 600 Mkr per år, dvs kommuninvånarnas inköp i andra kommuner. Utflödet är större än den köpkraft som tillförs kommunen utifrån (ca 300 Mkr). Särskilt tydligt är utflödet när det gäller dagligvaror.

Stora externa etableringar för sällanköpsvaror i kommunen skulle kunna bli ett starkt hot mot centrumhandeln. Samtidigt är det viktigt att förutsättningar finns för en sund konkurrenssituation, både för prisutvecklingen men också för förnyelse och variation i utbudet.

Kommunens styrmöjligheter

MÖJLIGA REGLERINGAR AVSEENDE HANDEL I DETALJPLAN

Möjligheten att skilja mellan olika typer av handel har varit borttagen ur PBL från 1992 till och med december 1996. Sedan den 1 januari 1997 har den tidigare möjligheten i PBL att skilja mellan olika slag av handel återinförts.

För att kommunen i detaljplan ska kunna bestämma vilken typ av handel som kan accepteras inom planområdet måste skälen redovisas i någon utredning eller behandlas i översiktsplanen. Om principerna inte är fastlagda i översiktsplanen bör redovisningen vara fastlagd i en utredning eller dylikt som är antagen av kommunfullmäktige.

Möjligheten att i detaljplan skilja mellan olika slag av handel omfattar följande alternativ (eller möjliga begränsningar): *handel med skrymmande varor, handel med icke skrymmande varor respektive livsmedel/icke livsmedel*. Något övrigt angående varutyp eller butikernas karaktär kan inte bestämmas i detaljplan bortsett från det mycket vida begreppet för område för bilservice (med planbeteckningen G). I begreppet inryms både bil- och bilistservice som bensinstationer, motell, vägresteranger, försäljning och reparation av bilar, biltillbehör, verktyg och vissa dagligvaror och kiosker.

Med skrymmande varor avses varor som inte går att frakta på cykel eller med kollektivtrafik. Sådana varor är t ex byggvaror, vitvaror, bilar, båtar, husvagnar, möbler, maskiner, TV&Radio. Gränsdragningen blir ibland svår eftersom man måste få sälja ett kompletterande sortiment till de skrymmande varorna (t ex spik på en brädgård). Avgörande är att sortimentet verkligen är ett komplement och inte har någon självständig dragningskraft på kunderna.

Varor som *inte* inryms i begreppet skrymmande varor, dvs ej skrymmande varor, är förutom livsmedel t ex kläder, skor, böcker, skivor (cd etc), fotohandel, sportartiklar, heminredningsartiklar (i de fall inte det huvudsakliga sortimentet är möbler), ur&optik, guld/silver, leksaker etc.

REGLERING GENOM AVTAL

I de fall kommunen upplåter egen mark (säljer eller arrenderar ut) kan man i avtal reglera användningen mer detaljerat än vad som är möjligt genom plan- och bygglagens regler. Avtalsvillkor angående markanvändningen är emellertid svåra att hävda på sikt, t ex gentemot en ny ägare.

Handeln i Södertälje idag

BEFINTLIG OCH PLANERAD EXTERNHANDEL

Befintlig externhandel

I Södertälje finns idag två externhandelsområden, det större Wedaområdet i nordost och Wasa med OBS stormarknad i västra utkanten av staden. Därutöver finns ett mindre område i sydöstra delen, vid Södra, med bl a en Eurospar butik som också kan betraktas som externt.

I alla områdena finns lågprishandel med livsmedel, i Wedaområdet finns också ett varierat utbud av annan detaljhandel. (Lågprishandel med livsmedel finns också i Geneta centrum, Rimi).

Planerad externhandel

I Wasa planeras ytterligare en stormarknad intill OBS med livsmedelshandel och annan detaljhandel (totalt ytterligare ca 15 000 kvm för handel).

Området vid Södertälje Syd, drygt 3 ha, planeras för en factory outlet samt för förströelse/nöjesattraktioner. Försäljningen ska utgöras av märkesvaror/kvalitetsprodukter (huvudsakligen konfektion) till rabatterat pris direkt från tillverkarna. Varorna får inte vara nya för säsongen utan ska vara tidigare säsongers kollektioner för att inte konkurrera med bl a centrumhandeln. Utbudet ska vända sig till kunder inom hela regionen (ca 2 miljoner invånare).

I Morabergsområdet, inom ett 38 ha stort område vid den nybyggda trafikplatsen mot Stockholm, planeras för kontor, industri och handel endast med skrymmande varor.

HANDELNS OMSÄTTNING

Södertälje har ett utflöde av köpkraft som framför allt berör dagligvaror, dvs att "köptroheten" inte är 100% - man handlar dagligvaror utanför kommunen i större omfattning än vad inresande handlar för i Södertälje. Omsättningen av dagligvaror i förhållande till köpkraften var 1996 ca 92 % (kundintervjuer, Nordplan). Motsvarande siffra för sällanköpsvaror var ca 97%.

Enligt Konsumentverkets årliga undersökning (1997, Södertälje var inte med i undersökningen 1998) av kostnaden för matkorgen på olika orter hade Södertälje relativt höga livsmedelspriser (många dyra butiker). Det, tillsammans med utflödet av köpkraft, kan vara ett uttryck för att det inte finns tillräckligt med konkurrensskärpande livsmedelshandel lokalt.

Vad som är *tillräckligt* konkurrensskärpande måste alltid vara en avvägningsfråga gentemot intresset av att livsmedelshandel finns i bostadsområdena. På en del orter börjar relativt stora lågprisbutiker etablera sig i eller intill gamla stadsdelscentra där annan service försvunnit vilket både skärper konkurrensen lokalt samt innebär god tillgång till lågprishandel i de berörda bostadsområdena.

Prisutveckling och tillgången till livsmedelsbutiker bör följas upp regelbundet för att bevaka att rimliga förutsättningar för en sund konkurrens och god tillgänglighet finns.

Handel i Södertälje kommun (1995/1996)

<i>Typ av handel</i>	<i>Köpkraft</i>	<i>Omsättning</i>
Dagligvaror	1 500 Mkr	1 300 Mkr
Sällanköpsvaror	1 300 Mkr	1 200 Mkr
<i>Summa</i>	<i>2 800 Mkr</i>	<i>2 500 Mkr</i>
Varav från andra kommuner		-300 Mkr
Omsättning Södertäljebor		2 200 Mkr

Centrumhandeln omsatte ca 750 Mkr.

LIVSMEDELSHANDEL I TÄTORTEN

Livsmedelshandeln är ganska väl spridd i tätorten. I de flesta bostadsområdena kan man nå en livsmedelsbutik inom gångavstånd (400 m enligt Boverkets definition av gångavstånd).

Kartan visar tätortens livsmedelsbutiker samt en cirkel runt om med 400 meters radie. (Den är inte helt rättvisande eftersom gångavstånden är något längre än fågelvägen. Dessutom skär cirkelarna över barriärer på några ställen, kanalen t ex, vilket givetvis innebär att täckta områden på andra sidan måste räknas bort). Bensinstationerna med en del livsmedelsförsäljning är markerade med mindre ringar. De har oftast ett mycket begränsat sortiment och kan inte jämföras med tillgång till livsmedelsbutik i egentlig mening.

I några områden är avstånden till livsmedelsbutiker långa, det är främst i småhusområden som avstånden blir längre. T ex har småhusområdet söder om sjukhuset långa avstånd men även i Hagaberg är avstånden relativt långa. I Östertälje kommun del är avstånden också långa från området söder om Glasbergavägen samt i nordöstra Brunnsäng. I Västertälje är avstånden långa i östra Geneta (sydväst om Geneta finns Obs stormarknad) och delar av södra Ronna.

Större delen av Pershagen har långa avstånd, området har också en ganska spridd bebyggelse.

Kundunderlaget för livsmedelsbutikerna som huvudsakligen hämtar sina kunder från den närmast omgivande bostadsbebyggelsen varierar från ca 1000 personer och uppåt. I Södra och Pershagen är kundunderlaget på gångavstånd mindre. Båda områdena ligger lite som öar avskilda från övriga tätorten. Butiken i Södra som nås av de boende där på gångavstånd är mycket liten och kan ses som ett komplement till Eurospar som egentligen ligger för långt ifrån bostadsområdet för att fylla behovet av närservice. Den enda livsmedelsbutiken i Pershagen ligger utom 400 m gångavstånd för de flesta boende (nås av knappt 500 personer på gångavstånd) men fungerar sannolikt som närbutik för större delen av området eftersom den passeras av de flesta på väg till och från bostadsområdet.

Livsmedelsbutikerna i Wedaområdet, stormarknaden i Wasa och Eurospar i Södra hämtar sina kunder från hela Södertälje (den tillkommande stormarknaden i Wasa förväntas hämta ca en tredjedel av kunderna från andra kommuner, främst i Södermanland).

Stormarknader kräver stora ytor, parkering mm, och alstrar mycket trafik och kan därför sällan fungera som närservice till bostadsområden. Något mindre lågprisbutiker med huvudsakligen dagligvaror, som dem i Weda och Södra, kan lättare kombineras med bostadsbebyggelse. Butikernas lokalisering påverkar sannolikt tillgången till närservice i de närmaste omgivningarna på sikt.

Nuläge, ungefärligt antal boende inom gångavstånd från livsmedelsbutik (400 m):

Stadsdelscentra (Ronna, Hovsjö, Geneta, Saltskog, Fornhöjden, Lina Hage) 1000-3000 boende. Södra: ca 800 boende.

Centrum: 2000 boende.

Weda: Rimi: 0 boende, MaTex: 100 boende.

Wasa (OBS): Knappt 200 boende. Föreslagen ytterligare etablering intill OBS når knappt 500 boende.

Södra (Eurospar): 100 boende.

Kommunens Agenda 21-program

De mål och aktiviteter i Södertäljes Agenda 21-program som är tillämpliga när det gäller handel berör fysisk planering och byggande. Bl a fastslås att den byggda miljöns påverkan på vatten och luft ska vara så liten som möjligt och att vid planering för kommunens bebyggelseutveckling ska befintlig infrastruktur utnyttjas effektivt.

Vidare säger programmet att i den framtida utvecklingen av kommunens tätorter byggs bostäder och verksamheter till största del utefter kollektivtrafikförsörjda stråk samt att kommunen säger nej till projekt som väsentligt ökar trafik som orsakar negativa miljökonsekvenser.

Strategi för handelsetableringar

ÖVERGRIPANDE MÅL

Handelsstrategins principer för lokalisering av ny handel syftar till att främja,

- god tillgänglighet inom tätorten till dagligvaruhandel och lågprishandel,
- en sund konkurrenssituation för handeln inom och i anslutning till tätorten,
- utvecklingen av en attraktiv och levande stadskärna,
- att miljöbelastningen pga handeln minimeras.

VAR GÄLLER PRINCIPERNA?

Principerna för lokalisering av olika slags handel gäller tätorten Södertälje men kan även tillämpas i andra delar av kommunen. De syftar främst till att styra lokaliseringen av stora butiker som attraherar kunder från hela Södertälje tätort eller från ett ännu större omland. När det gäller stora etableringar är kraven på konsekvensbedömningar lika i hela kommunen, dvs att konsekvenser för handeln i närliggande tätort ska belysas.

Små butiker som bara har service för de närmast boende får inga konsekvenser för tätorten som helhet och kan därför lokaliseras utifrån platsens lämplighet ifråga om säkerhet för kunderna som kommer till fots eller med cykel.

BEHOV AV KONSEKVENSBEDÖMNINGAR

Inför större etableringar, detaljhandel innehållande mer än 2000 kvm bruttoarea (ungefär motsvarande en storbutik), ska alltid konsekvenserna för annan handel och

miljökonsekvenserna utredas. Vid stora etableringar bör även en trafikutredning ingå i konsekvensbedömningen.

Konsekvenserna för stadskärnan och servicen i närliggande stadsdelscentra ska belysas. Om etableringen kan antas få stor påverkan på angränsande kommuns stadsdelscentrum eller handelscentrum ska även konsekvenserna för dessa centra bedömas.

PRINCIPER FÖR LOKALISERING AV HANDEL I SÖDERTÄLJE

Livsmedelshandel

Lokaliseringsprinciperna för livsmedelshandel ska främja konkurrens underordnat följande mål:

- Det ska finnas en acceptabel service i bostadsområdena.
- Lågprisbutiker ska vara tillgängliga även för hushåll utan bil.
- Dagligvaror måste finnas i centrum.

Ny livsmedelshandel lokaliseras därför:

- i närhet till bostadsområden
- i goda kollektivtrafiklägen när det gäller större lågprisbutiker

För att alla ska kunna nå en livsmedelsbutik, oavsett bilinnehav, ska handel med livsmedel lokaliseras i eller intill bostadsområden.

Lågprishandel med livsmedel etablerar sig gärna i arbetsområden där god biltillgänglighet kan anordnas. Tillgång till lågprishandel med livsmedel är viktigt för priskonkurrensen samtidigt som den bidrar till nedläggning av butiker i bostadsområdena.

Etableringar av lågprishandel eller storbutiker kan också lokaliseras i anslutning till bostadsområden där det samtidigt finns direktförbindelse med huvudvägnätet, dvs att kravet på god biltillgänglighet tillgodoses. För att ge utrymme för sådana etableringar samtidigt som möjligheter att handla livsmedel i bostadsområdena ska finnas kvar ska ny livsmedelshandel bara medges inom gångavstånd från bostäder. Det ger också bättre möjligheter för ej bilburna hushåll att handla livsmedel billigt.

De flesta livsmedelsbutikerna i Södertälje har ett stort antal boende, 1000-3000 personer, inom gångavstånd (400 meter). Livsmedelshandeln i Wedaområdet ligger långt ifrån bostadsområden, särskilt Rimibutiken. Likaså nås Eurospar i Södra av få boende på gångavstånd trots att den skulle kunna betraktas som en etablering i anslutning till ett bostadsområde. Wasa ligger i anslutning till bostadsområdet Geneta men avstånden är relativt långa (pga stormarknadens placering och stora behov av utrymmen).

Vad som kan kallas lokalisering i eller intill bostadsområden kan givetvis diskuteras. De flesta butikerna nås av minst 500 personer inom gångavstånd. För att åtminstone några boende ska ha nära till nya etableringar är ett rimligt krav på närhet att butiken nås av minst ca 500 invånare på gångavstånd (400 m). Kravet gäller givetvis bara nyetableringar, för redan befintliga butiker och planlagda områden gäller rådande förutsättningar.

Trafiksäkerheten måste också tillgodoses när det gäller nyetablering av livsmedelshandel. Livsmedelshandel genererar mycket trafik. För större butiker måste tillfarten tåla stora trafikmängder. Vägen till butiken måste vara säker för fotgängare och cyklister med tanke på att kunderna också består av barn i låga åldrar.

Detaljhandel (utom livsmedel, ej skrymmande varor)

Detaljhandel (sällanköpsvaror) lokaliseras:

- i första hand till centrum

- i andra hand (om lokaler inte finns) till redan etablerade externhandelsområden (Wasa, Weda och Södra)

Med denna handel avses all handel som inte definieras som skrymmande. Det är bara begränsningarna ”endast skrymmande varor” eller ”ej livsmedel” som normalt används som restriktioner i detaljplan vilket innebär att det givetvis även är tillåtet att handla med skrymmande varor där planen medger handel med ej skrymmande varor. Exempel på ej skrymmande varor är (förutom livsmedel) kläder, skor, böcker, skivor (cd etc), fotohandel, sportartiklar, heminredningsartiklar, ur&optik, guld/silver, leksaker etc. Den handeln finns idag till allra största delen i stadskärnan och utgör basen för en levande stadskärna.

Variationen i utbudet hos de olika affärerna gör att närhet mellan butikerna är fördelaktigt för kunderna som då får tillgång till ett brett utbud inom samma område. Handel i centrum innebär minst miljöbelastning dels pga det centrala läget som innebär kortare resor för de flesta kunderna och dels pga det goda kollektivtrafikläget med så gott som samtliga busslinjer.

Handel med icke skrymmande varor i externa lägen konkurrerar direkt med centrumhandeln vilken är en förutsättning för en levande stadskärna. Även om centrum företrädesvis ska väljas för nyetableringar kan situationer uppstå då lämpligt utrymme saknas eller att etableringen innebär ett komplement som förutsätter bättre biltillgänglighet än vad som kan erbjudas i centrum. Alternativ lokalisering kan i sådana fall vara i befintligt externhandelsområde med god tillgänglighet för kollektivtrafikresenärer (t ex i Wedaområdet som komplement till utbudet där).

Trafiksäkra vägar till butikerna ska finnas för oskyddade trafikanter och tillfarterna bör i möjligaste mån inte belasta bostadsgator.

Handel med skrymmande varor

Handel med skrymmande varor

- lokaliseras med fördel externt

- skall ha god biltillgänglighet

- skall tåla stora trafikmängder

- skall tåla tung trafik

Handel med skrymmande varor är fördelaktigt att lokalisera externt eftersom den både kräver biltransporter och många gånger även stora ytor.

Området ska ha god biltillgänglighet och tåla stora trafikmängder och dessutom tung trafik.

Området behöver inte nödvändigtvis vara kollektivtrafikförsörjt eftersom handel med skrymmande varor förutsätter biltransporter. Handel med skrymmande varor kan tillåtas i områden där trafik- och säkerhetskrav är uppfyllda. Eftersom handel medför att många människor vistas i området bör den inte samlokaliseras med verksamheter som innebär olycksrisker. Det kan därför vara fördelaktigt att samlokalisera handel med skrymmande varor där säkerhetsaspekterna är tillgodosedda. Det innebär även fördelar för handelsidkarna att ligga samlat, ur marknadsföringssynpunkt bl a. Även för kunderna är en samlokalisering fördelaktigt – det ger överblick, priskonkurrens och kortare körsträckor.

Bensinstationer

Bensinstationer bör ligga på betryggande avstånd från bostäder och anläggningar där många människor vistas (Boverket rekommenderar 100 m från bostäder) eftersom stora volymer brandfarlig vätska hanteras där.

Bemannade bensinstationer har ofta försäljning av andra varor förutom biltillbehör som t ex en del livsmedel eller ett kiosksortiment. Till dessa bör därför gångväg från närbelägna bostadsområden finnas som är säkert för barn.

Bensinförsäljning bör inte kombineras med handel som attraherar fler kunder än en normal närbutik pga av säkerhetsrisker när många vistas i området.

Tillfart till tomten ska ske via gator som tål stora trafikmängder, tung trafik och farligt gods.

