

EXTERNHANDEL - ABBORRAVIKENS HANDELSCENTRA -

ett projekt utifrån fysiska planeringsförutsättningar samt andra kommuners erfarenheter på området.



Examensarbete av Maria Kromnow
Programmet för Fysisk Planering
Blekinge Tekniska Högskola år 2008

E X T E R N H A N D E L - A B B O R R A V I K E N S H A N D E L S C E N T R A -

ett projekt utifrån fysiska planeringsförutsättningar samt andra kommuners erfarenheter på området.

Examensarbete av Maria Kromnow
Programmet för Fysisk Planering
Blekinge Tekniska Högskola år 2008



F Ö R O R D

Denna rapport är resultatet av mitt examensarbete och det slutliga arbetet på utbildningen Fysisk Planering vid Blekinge Tekniska Högskola. Av utbildningens totala 270 högskolepoäng utgör rapporten 30 högskolepoäng. Arbetet har genomförts från oktober 2007 till december 2008.

Handledare har varit professor Gösta Blücher, institutionen för Fysisk Planering vid Blekinge Tekniska Högskola. Det bör påpekas att arbetet inte är ett uppdrag av Eksjö Kommun utan initiativ har tagits på egen hand.

Tack till:

Gösta Blücher, handledare, för konstruktiv kritik och stöd genom arbetets gång.

Annica Lindh, opponent, för kloka synpunkter, för trevligt sällskap och peptalk!

Eksjö den 1 december 2008

Maria Kromnow

SAMMANFATTNING

Detta examensarbete tar upp viss problematik kring externhandel. Det belyser även hur ett externt handelsområde kan bli ett fungerande komplement till stadskärnan när den inte har möjligheter till att växa sig till det som dagens invånare kräver och förväntar sig att den ska innehålla.

Handeln har i alla tider varit en av stadens viktigaste funktioner som gett staden liv och gjort den attraktiv.

Under 1960-talet började stormarknader etableras i perifera lägen utanför staden. Konkurrensmedlet som användes var stor säljyta och voym. Butikerna sålde inte längre enbart livsmedel - stormarknaden var här. Stormarknaderna och varuhusen etablerade sig i billigare lokaler utanför staden, i äldre industriområden, i bilorienterade lägen.

Överskådligheten har gått förlorad i de svenska städerna till följd av bilens genomslag. Idag finns det tre områden som kan pekas ut i staden, bostads-, industri- och serviceområden. Denna uppdelning som vuxit fram i staden har lett till längre avstånd, ökad trafik, ökad ytkonsumtion och minskad tillgänglighet för många.

Att planera för en hållbar stadsutveckling samtidigt som man planerar för en attraktiv stad att bo i innebär att man måste planera för ett rikt och blandat stadsliv samt för platser av andra kvalitéer så som rekreation- och avkopplingsytor.

De externa handelsområdena som idag finns har till stor del uppförts utan arkitektonisk tanke. De estetiska värdena inom områdena har fått stryka på foten för andra intressen som bl.a. tillgänglighet för bilister. De stora fyrkantiga köpladorna är inte anpassade till sin omgivning och har i många fall fått sin utformning till fördel för inbrottsrisk och för att spara kostnader. Parkering kräver stora ytor och är också en anledning till varför handeln väljer att lägga sig i externa lägen utanför staden.

Oftast är det inte kommunen som tar initiativet till en extern handelsetablering utan byggbolag och företag. P.g.a får oftast marknadskrafterna högre prioritet än de sociala och estetiska värdena.

De analyser som gjorts i Vetlanda och i Nässjö visar på just den problematik som nämns ovan.

Det jag vill visa i mitt examensarbete är att man kan på ett bra sätt komplettera stadskärnan med ett estetiskt tilltalande externt handelsområde med höga estetiska värden och god tillgänglighet som på ett positivt sätt kompletterar stadskärnan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	9
BAKGRUND.....	11
PROBLEMFÖRMULERING.....	13
SYFTE.....	14
ANGREPPSSÄTT.....	14
LITTERATUR.....	14
LITTERATURSTUDIE	15
HANDELNSUTVECKLING.....	16
BAKGRUNDEN TILL EXTERNA KÖPCENTRA.....	19
FÖRÄNDRADE KONSUMENTBETEENDEN.....	19
LÖNSAMHANDEL–LÖNSAMTSAMHÄLLE.....	20
HANDELNS SAMHÄLLSEKONOMISKA BETYDELSE.....	20
ANALYS	21
NÄSSJÖ.....	23
VETLANDA.....	24
TILLGÄNGLIGHET.....	25
KOLLEKTIVTRAFIK.....	25
GÅNG- OCH CYKELVÄGAR.....	25
INTEGRERING.....	26
FYSISK UTFORMNING.....	26
ESTETISKA VÄRDEN.....	26
YTTRE MILJÖN.....	27

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET.....	29
HANDELNIEKSJÖ.....	30
PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING.....	30
GRUNDIDÉ FÖR HANDELSOMRÅDET I EKSJÖ.....	31
VAD GÖR ETT HANDELSOMRÅDE BRA?.....	32
HANDEL – MÖTESPLATS.....	32
KOMMUNIKATION.....	32
ESTETIK.....	32
OMRÅDETS HELHETSSERVICE.....	33
ETABLERINGSEXEMPEL.....	33
PLANFÖRSLAG.....	35
PLANENS UTFORMNING -ILLUSTRATIONSKARTA.....	36
PLANENS UTFORMNING -TRAFIK.....	37
PLANENS UTFORMNING -TILLGÄNGLIGHET.....	45
PLANENS UTFORMNING -BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	46
PLANENS UTFORMNING -FRIYTOR.....	46
PLANENS UTFORMNING -ENTRÉSEKTION.....	47
PLANENS UTFORMNING -VÄLKOMNANDE ENTRÉTORG.....	49
PLANENS UTFORMNING -TEKNISKFÖRSÖRJNING.....	50
PLANENS UTFORMNING -ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	50
DEFINITIONER.....	51
EXTERNT KÖPCENTRA.....	51
DETALJHANDEL.....	51
STORMARKNAD.....	51
KÖPTROHET.....	51
HANDELNS SAMHÄLLSEKONOMISKA BETYDELSE.....	51
KÄLLOR.....	52

I N L E D N I N G

I N L E D N I N G

Detta examensarbete kommer att resultera i ett planförslag över ett externhandelsområde.

Planförslaget bygger i huvudsak på Boverkets rapport om handeln i planeringen från 1999, Nordplans utredning om extern dagligvaruhandel i Eksjö samt analys av likvärdiga områden i Nässjö och Vetlanda.

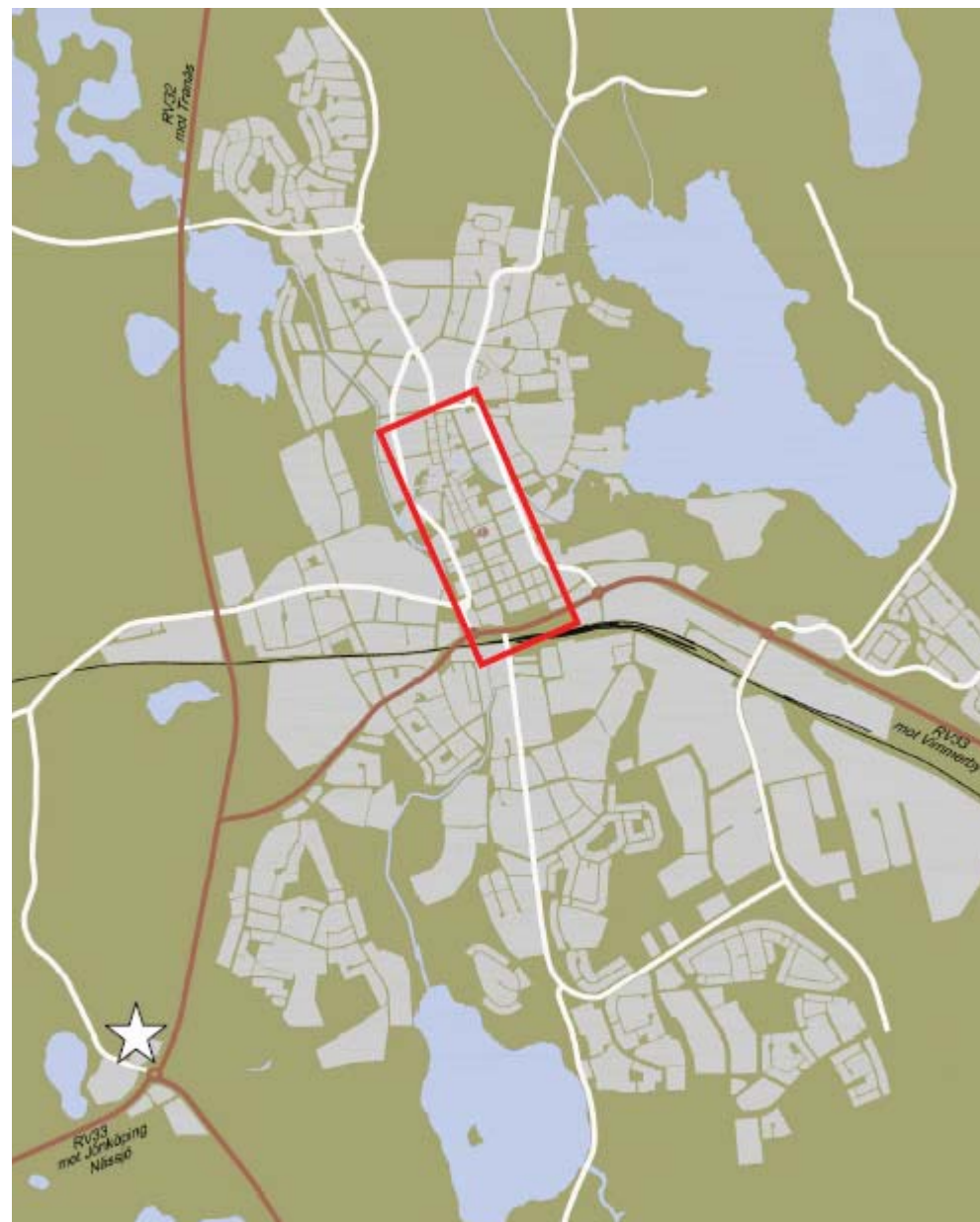
Samhällsbyggnadssektorn i Eksjö kommun har varit till stor hjälp och en viktig kunskapskälla när det gäller projektområdets förutsättningar samt grundkarta för området.

BAKGRUND

Det pågår idag en handelsetablering ca 2,5 km syväst om Eksjös stadskärna, vid Abborraviks rondellen (kv. Pumpen). Idag finns det i området ett värdshus, en Preem- och en OKQ8 bensinmack samt en mindre småindustri med viss försäljning.



Preem och Abborravikens värdshus vid Abborraviks rondellen. Fotograf: Maria Kromnow



Karta som visar var kv. Pumpen ligger (markerat med en stjärna) i förhållande till Eksjö stadscentrum (markerat med röd ruta). (Kartproduktion, Mätkontoret Eksjö kommun, 2007)

Handelsområdet (som är under etablering) beräknas få en total yta på ca 7500 kvm, delvis i två plan och kommer att invigas under våren 2008. Hyresgäster i de nya lokalerna kommer att bli:

- o Möbler (Svenska Hem) 1 900 kvm (övre plan)
- o Radio/TV (Euronics) 100 kvm
- o Vitvaror 350 kvm
- o Färghandel (Beckers Nya Hem) 500 kvm
- o Byggvaror (Materialmännen) 4 500 kvm

Utöver denna byggnation vill exploatören i direkt anslutning anlägga ytterligare mellan 3 000 – 4 000 kvm avsett för dagligvaruhandel.

Området ligger precis där riksväg 32 mot Vetlanda samt riksväg 33 mot Nässjö/Jönköping möts, vilket ger ett bra trafikläge. Det finns heller inte några bostäder i närheten som kan bli störda av ev. tillkommande trafik. Det passerar idag ca 12 000 fordon per dygn i anslutning till området. Trafiktillskottet kommer på grund av dessa omständigheter bli procentuellt sett litet.

Företaget Nordplan har under september – oktober 2007 gjort en kort utredning om hur handeln i centrala Eksjö och dagligvaruhandeln längs centrumringen kommer att påverkas av den ev. nya dagligvaruhandelsetableringen vid kv. Pumpen.

Jan Sandahl och Lisa Lagerén (Nordplan), som ligger bakom utredningen, tror inte att den nu snart färdiga handeln kommer att slå mot stadskärnan, detta på grund av den sorts handel som kommer etableras med bl a byggvaror idag inte finns i Eksjö.

Nordplan har tittat på tre olika principiella scenarier för de nya 3 000 - 4 000 kvm dagligvaruhandel:

- o Sällanköpsvaruhandel ”normalfallet”, d v s volymhandel, troligen liknande den som nu byggs.
- o Sällanköpsvaruhandel ”worst case”, d v s ett mer cityliknande sortiment
- o Dagligvaruhandel, detta rör sig troligen om en ICA Kvantum eller en Coop Extra (ca 4 000 kvm)

De har även kommenterat vad som kan komma att hända om man i SV-scenarierna även lägger in en mindre DV-enhet på 300-400 kvm.



Nya etableringen vid Abborraviksrondellen. Fotograf: Maria Kromnow

PROBLEMFORMULERING

Etablering av dagligvaruhandel i kv. Pumpen stämmer ej med den handelsmålsättning som kommunen antagit (ingår som en del i den fördjupade översiktsplanen för Eksjö stads centrum, antagen i Kf 1995-08-24).

Eksjö kommun skrev i sin fördjupning av översiktsplanen för Eksjö stads centrum (som bygger på en målsättning för handel och service antagen 1992);

Detaljhandel och därmed sammanhängande service skall så långt som möjligt bevaras i stadskärnan i syfte att få ett levande och komplett centrum.

*Utveckling och etablering av dagligvaruhandel kräver en god tillgänglighet. Sådan handel bör i första hand förläggas nära eller i anslutning till ringen Västerlånggatan – Grenadjärgatan – Rege-
mentsgatan – Järnvägsgatan.*

Regleringen om att dagligvaruhandeln skall hållas inom, eller i anslutning till, ringen har följts. Man bör dock tillägga att utvecklingen stått stilla när det gäller nyetablering av företag och att Eksjöns befolkningstillväxt ligger med en negativ utveckling och väntas minska med ca 0,3% eller ca 200 personer fram till år 2014. (SCB 2007)

Ett problem som finns i Eksjö centrum är att handelsytorna är små till följd av den väl bevarade 1600-tals trästaden. Många byggnader är byggnadsminnesförklarade och möjligheterna till att slå samman handelslokaler genom att öppna upp väggar mellan byggnader är begränsade. Detta leder i sin tur till att större handelskedjor som t.ex. Åhléns och H&M inte kan eller vill etablera sig då de vill ha större butiksyta än vad som är möjligt.

Man har i dag ett ”handelsvärde” (siffra på hur mycket som handlas inom kommunen i jämförelse med riket; 100) på 90 i Eksjö. (Handel i Sverige, 2007) En handelssiffra på 90 visar att kommuninvånarnas köptrohet inte ligger inom Eksjö kommun utan man kan dra en slutsats av att kommuninvånarna åker till Nässjö, Vetlanda eller Jönköping för att handla och göra större inköp. En första rapport från Nordplan visar att ett externt sällanköpsvaruhandelsområde, på lång sikt, till och med skulle kunna stärka Eksjöns centrumhandel till det bättre. (Nordplan 2007)

När nu Eksjö kommun tillåter en extern dagligvaruhandels-/ sällanköpvaruhandelsetablering utanför Eksjö stad, hur ska den då utformas på bästa sätt?

SYFTE

Syftet med mitt examensarbete är att göra ett planförslag över ett externhandelsområde utanför Eksjö stads centrum.

ANGREPPSSÄTT

För att göra ett bra planförslag skall jag studera för ämnet aktuell litteratur angående externhandelsetableringar i den fysiska planeringen.

Genom analys och jämförelser av och med städerna Nässjö och Vetlanda och dess externhandelsområden få fram underlag för hur man kan utforma ett planförslag för handel som skulle passa Eksjö förutsättningar.

Planförslaget baseras även på handelsutredningen som Nordplan, under sensommaren och hösten 2007, utarbetat.

LITTERATUR

Litteratur som jag fördjupat mig i och som skall ligga till grund för mitt arbete är bl a.

- o Översiktsplan Eksjö kommun, Framtidsplan – Mål och strategier inför 2010 (2001)
- o – Eksjö stads centrum – Fördjupad översiktsplan (1995)
- o Rapport: Effekter av etablering vid Abborraviks rondellen, kv. Pumpen. Nordplan (2007)
- o Effekterna av externetablerad handel, särskilt dagligvaruhandel, på trafikarbete och miljö – En kunskapsöversikt. Anders Hagson, Chalmers Tekniska högskola (2003)
- o Handeln och hållbarheten. Dan Hallemar (Arkitekten 2002)
- o De externa handelsetableringarnas framtid – En samhällsekonomisk analys av behov och möjlighet till politisk styrning och planering Caroline Hellberg Linköpings universitet (2000)
- o Dags att handla nu – Detaljhandeln och en hållbar samhällsutveckling, Boverket (2004)
- o Handeln i planeringen, Boverket (1999)



ÖVERSIKTSPLAN EKSJÖ KOMMUN

FRAMTIDSPLAN
- Mål och strategier inför 2010 -

Antagen av kommunfullmäktige 2001-06-14



LITTERATURSTUDIE

LIT T E R A T U R S T U D I E

Detta avsnitt grundar sig till stor del på uppgifter från *Handeln i planeringen*. Boverket, 1999.

Handeln är en bas och förutsättning för ett väl fungerande samhälle. En positiv handelsutveckling är nödvändig för att nå en långsiktig och hållbar samhällsutveckling. Handeln skapar naturliga mötesplatser i vardagen för människan. En stads utveckling är väldigt beroende av handeln och den omsättning som skapas, både för samhällsekonomin och att den sysselsätter många människor. Det är därför viktigt att samhället skapar goda förutsättningar för en levande och konkurrenskraftig handelsutveckling i staden.



Södra Storgatan, Eksjö. Bilen har gjort intåg i staden och gatorna har anpassats till det nya moderna färdmedlet. Foto: Eksjö Kommuns bildarkiv.

H A N D E L N S U T V E C K L I N G

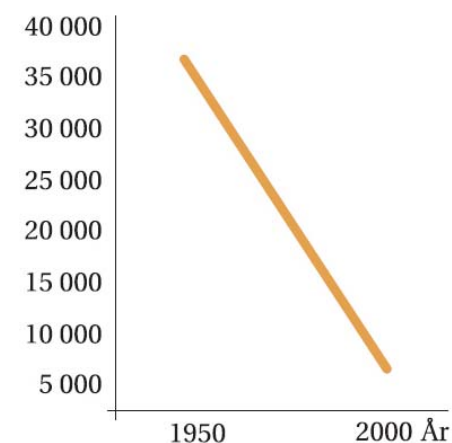
Under de senaste fyra decennierna har handelsstrukturen i Sverige förändrats helt. Utvecklingen har gått från många små butiker i centrum och på landsbygden till storskaliga externhandelscentra. Från början var detta en storstadsföreteelse men idag finns de externa storskaliga områdena i alla delar av landet. (Boverket 1999)

Under 1950-talet florerade en mängd småbutiker i konsumentnära lägen både på landsbygden, i städerna och i förorten. Den stora förändringen började på 1960-talet när stora varuhus började etableras i stadskärnorna runt om i landet. Idén med varuhus utvecklades sedan vidare och fram växte rationella stormarknader i externa bilorienterade lägen. Idén om externa handelsområden kom från början från USA och har sakta men säkert spridit sig runt om i såväl Sverige som många andra europeiska länder. Under tiden då de stora varuhusen och de externa stormarknaderna växte fram minskade antalet butiker i bostadsområden och tätorter. På 1950-talet fanns det ca 36 000 dagligvarubutiker i Sverige, idag har antalet minskat till ca 6 000 stycken.

(Boverket 1999)

36 000 butiker har blivit 6 000.

Antal livsmedelsbutiker

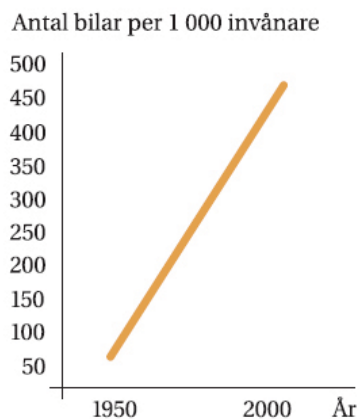


Minskat antal livsmedelsbutiker 1950-2000 (Boverket 2004)

Faktorer som styr utvecklingen av handeln fram till idag:

- o Utglesning av bostadsbebyggelse
- o Förändring i hushållens sammansättning
- o Ökat bilinnehav
- o Kommunernas syn på förändrad markanvändning, exempelvis trafiksanering med kringfartsleder
- o Ändring av lagstiftning gällande öppettider och prissättning
- o Förändrade konsumtionsbeteenden
- o Förbättrade förvaringsmöjligheter för livsmedel i hemmen
- o Ökad arbetstid utanför hemmet för kvinnor

I slutet av 1980-talet och under 1990-talet gjordes en mer omfattande satsning på upprustning av handelsförutsättningarna i stadskärnan i många av landets städer. Denna satsning resulterade snart i en betydande volymökning för detaljhandeln. Varuhusen i centrum byggdes om till gallerier med plats för flera små butiker. Många av städerna som gjort en sådan satsning har utvecklat, stärkt och återerövat centrumhandeln. (Boverket, 2004)



ökat antal bilar per 1000 invånare 1975-2000
(Boverket 2004)



Sergelstorg i Stockholm, här har många stora varuhus vuxit fram till följd av bilanpassningen i staden. Fotograf: Lisbeth Kromnow



Varuhus som byggts om till galleria i centrala Vetlanda. Fotograf: Maria Kromnow



Utanför städerna färdigställs mark för att kunna utvidga de externa handelsområdena för att tillgodose dagens konsumenters krav på handelsutbud. Fotograf: Maria Kromnow

BAKGRUNDEN TILL EXTERNA KÖPCENTRA

Stor uppmärksamhet har riktats mot den struktur-omvandling som dagligvaruhandeln har genomgått från 1960-talet fram till idag. Det steg i utvecklingen som är mest omtalat och där kritiken varit störst är de externa köpcentra som utlokaliserats utanför städerna och tätorterna. Kritiken har bland annat riktats mot att hushållens tillgänglighet till dagligvaror har försämrats och detta i sin tur har lett till ett ökat bilberoende. Sett ur konsumenternas perspektiv kan man säga att detta är ett steg i hur köpmännen har mött deras förändrade krav på tillgänglighet, utbud och bekvämlighet.

Nya kringfartsleder byggdes under 1980-talet till följd av kommunernas trafiksanering och många externa köpcentra växte då fram. Detta var en miljöpolitisk åtgärd för att minska tung trafik genom eller nära stadens centrum vilket i sin tur resulterade i att trafikintensiva och lättillgängliga knutpunkter skapades. Dessa knutpunkter, med bra skyltläge, blev attraktiva etableringsplatser för externa köpcentra. (Forsberg m fl, 1994)



Torghandel i början av 1900 långt innan tanken på extern handel fanns. Foto: Eksjö kommun bildarkiv

FÖRÄNDRADE KONSUMENTBETEENDEN

En viktig faktor bakom handelns strukturomvandling är konsumentens förändrade beteende och behov. Bland annat så har konsumentens lojalitet gentemot lokalbutiken förändrats radikalt. Köptroheten har minskat med i genomsnitt 40%. Detta kan i huvudsak förklaras av två faktorer, ökat bilinnehav samt att både man och hustru i hemmet idag oftast har heltidarbete. Det ökade bilinnehavet har gjort att hushållet inte längre är tvungen att vända sig till närmsta lokala butik utan kan åka längre för dagligvaruinköpen. En tydlig trend om ökat bilanvändande vid inköp av dagligvaror kan ses i undersökningar. En undersökning från 1965 visade att 15% av samtliga hushåll använde bil vid inköp av dagligvaror. Denna siffra hade enligt SIFO's undersökning 1991 ökat till 45% och i en enkätundersökning som Forsberg och Hagson gjorde 1994 hade antalet ökat ytterligare och låg nu på 70%. (Forsberg m fl, 1994)

När det gäller externhandelsomsättning så står veckoslutsinköpen för ca 70%. Det finns mätningar som visar att ett externhandelsområde som har tillgång till enhet med dagligvaror har en högre omsättning. Detta kan förklaras med att om man stannar för att handla mat så köper man kanske också något extra när man ändå är där. Det är dagligvaruhandlaren som drar kunderna till sig!



Handel på torget i Eksjö, 1960-talet. Foto: Eksjö kommun bildarkiv



Södra Storgatan - Eksjö's handelsgata. Foto: Eksjö kommun bildarkiv

L Ö N S A M H A N D E L - L Ö N S A M T S A M H Ä L L E

Tidigare konstaterades att handeln är en förutsättning för en hållbar samhällsutveckling och en viktig del i samhällsekonomin. För att handeln i sin tur skall ha goda förutsättningar för lönsamhet krävs en bra affärsidé, kundunderlag på en rimlig nivå samt god tillgänglighet till butiken för konsumenterna. Etableringsläget är A och O för handlarna. Butikerna eftersträvar att vara tillgänglig för såväl bil som varuleveranser. Därför är det extra viktigt att samhället ger möjlighet och kan erbjuda dessa förutsättningar för att få en levande och konkurrenskraftig handel.

Det är även viktigt att samhället ser till att alla får tillgång till en handel som är tillgänglig för alla, även för de som har svårast att förflytta sig. Handeln är även en förutsättning för en levande stadskärna men kan även vara lämplig i externa lägen. Skrymmande handel som kräver tunga transporter och stora lagerytor främjar inte en levande stadskärna. Det är viktigt att kommunerna ställer de rätta kraven och ger de rätta förutsättningarna för en livskraftig handel. (Boverket 2004)

Handelsutvecklingen är under ständig förändring där nya affärskoncept avlöser varandra. Därför är det viktigt att kommunernas planeringstänkande möjliggör och underlättar en långsiktig och hållbar utveckling med lika konkurrens- och utvecklingsvillkor för alla inblandade. Härigenom känner handlarna stadga i sin egen planeringsprocess. Tittar man på vilka faktorer det är som styr handelns utvecklingsmöjligheter så kan följande kriterier ställas upp:

- o Företagsidé
 - o Tillgänglighet
 - o Konkurrenssituation.
 - o Kundunderlag
- (Boverket, 1999)

Ett handelsområde utanför tätorten, där alla ovannämnda kriterier finns med skapar ett fungerande och omtyckt köpcentra.

H A N D E L N S S A M H Ä L L S E K O N O M I S K A B E T Y D E L S E

I Sverige omsatte detaljhandeln år 1999 ca 350 miljarder kronor, vilket motsvarade ca 15% av Sveriges BNP och sysselsatte ca 500 000 anställda. Detta är en mycket stor del av den Svenska samhällsekonomin. (Forsberg m fl, 1994)

Under senare år har kampen om köpkraften blivit ett politiskt och strategiskt spel som går ut på att behålla konsumenterna inom den egna kommunen. Politikernas beslut om etablering av externhandelsområden motiveras med tanke på ökade skatteintäkter, ökad sysselsättning och marknadsföring av kommunen medan konsumentintresset ligger på att kunna handla billiga varor.



ÖoB i Nässjö. Fotograf: Maria Kromnow

A N A L Y S

A N A L Y S

Denna del av rapporten grundas på mina egna analyser och reflektioner av de tre externa handelsområden i Nässjö och Vetlanda, gjorda under oktober och november 2007. Delar av resultatet kommer att ligga till grund för utformningen av det slutliga planförslaget. En analys har även gjorts av det tänkta planområdet i Eksjö.

De externa handelsområden som analyserats är Almenäs i Nässjö samt två områden i Vetlanda, ett mindre som ligger vid stadens södra angöring och ett lite större som ligger norr om Vetlanda. De tre handelsområdena är olika i såväl storlek som utformning och butikssammansättning. Det handelsområdena har gemensamt är att de ligger i externa lägen i anslutning till ett större samhälle samt i anslutning till en större trafikled/knutpunkt.

Målet med analysen är att studera vilka för- och nackdelar som finns i handelsområdena, med en inriktning på den fysiska utformningen. I analysen tittar jag på områdena ur tre olika aspekter, tillgänglighet, integrering samt den fysiska utformningen. Tillgänglighetsaspekter för att se hur väl området är åtkomligt för flertalet i samhället. Integrering för att se vilka funktioner som har samlats inom området. För att studera den estetiska utformningen finns det med ett avsnitt som berör de fysiska aspekterna, som ex fasader, torgbildning och grönytor.

NÄSSJÖ

Nässjö har en mycket väl utbyggd samt utbredd externhandel, dock ej samlad. Den ligger lokaliserad på främst tre olika platser. Det största av dessa tre handelsområden är Almenäs, där bla JYSK, Ö&B och CHEAPY ligger. Problemet med Almenäs är att det har varit ett gammalt industriområde. I detta fall innebär det att det är illa uppbyggt för handel i fråga om tillgänglighet och anpassning till närliggande områden. Idag pågår en upprustning av Almenäsområdet för bättre anpassning till handel. Vidare görs en detaljplaneändring från industri till handel.

Upprustningen av Almenäsområdet har varit ett lyft för Nässjö som stad. Man upplever en positiv utveckling inom näringslivet och att fler företag är redo att etablera sig.¹

En bidragande orsak till att Almenäsområdet fått ett uppsving kan också bero på att i kvarteret intill ligger Willys som en stor publikdragare.



Ö&B på Almenäs handelsområde i Nässjö. Fotograf: Maria Kromnow

¹ Telefonintervju med Karin Andersson, plantekniker
Nässjö kommun, 2007-10-09

VETLANDA



H&M i ICA:s gamla lokaler i centrala Vetlanda. Fotograf: Maria Kromnow

I Vetlanda finns två externhandelsområden. Ett mindre som ligger vid stadens södra angöring och ett lite större som ligger norr om Vetlanda.

I Vetlandas fall med det större handelsområdet, där bland annat JYSK och Jem&Fix ligger, så finns ingen dagligvaruhandel i direkt anslutning till området. Detta kan, enligt handlarna själva, vara en bidragande orsak till att handeln inte går bra i området.¹

Butiksägarna inne i centrala Vetlanda ser externhandelsområdena som ett lyft och en dragare till den positiva utvecklingen som råder i centrum. Bland annat så har det frigjorts butiksytta när trångbodda butiksägare flyttat ut till externhandelsområdena. Ett exempel på en sådan omstrukturering är H&M som flyttat in i ICA:s gamla lokaler i centrala Vetlanda.²

1 Intervju med butiksbiträde på JYSK, Vetlanda
2007-11-19

2 Intervju med butiksägare till Hem&Vila, Vetlanda,
2007-11-19

T I L L G Ä N G L I G H E T

Som nämnts tidigare har de olika handelsområdena gemensamt att de ligger i perifera lägen i anslutning till större samhällen. För att ett handelsområde i ett externt läge skall kunna tillfredställa kravet om god tillgänglighet för alla, måste alla färdmedelsalternativ vara representerade i området.



I Vetlanda är handelsområdet helt utbyggt för att man ska kunna ta sig dit med bil. Fotograf: Maria Kromnow

K O L L E K T I V T R A F I K

Kollektivtrafiken är bristfällig inom alla tre handelsområdena. Vid Almenäsområdet finns en busshållplats men inget övergångsställe som på ett säkert sätt kopplar hållplatsen till handelsområdet.



Utanför Almenäs handelsområde finns en busshållplats men inget övergångsställe som gör att man på ett säkert sätt tar sig över till handelsområdet. Fotograf: Maria Kromnow

G Å N G - O C H C Y K E L V Ä G A R

På grund av att handelsområdena ofta är lokaliserade utanför samhällena och i trafikorienterade lägen, så är det viktigt att det finns gång- och cykelvägar som är dragna på ett säkert och gent sätt. I de tre handelsområden som ingått i analysen, har det endast funnits möjlighet till att transportera sig till fots eller med cykel till det södra området i Vetlanda. I de två andra områdena var det ett problem och man upplevde en stor brist i planeringen för denna trafikantgrupp. Bristen ligger i trafiksäkerheten samt i gatuunderhållet. I Almenäs i Nässjö fick man gå ca 300 meter på huvudled för att ta sig till området.



I Vetlanda fanns ingen gång- och cykelväg till handelsområdet. Fotograf: Maria Kromnow



I Nässjö hittar man upptrampade gångstigar till följd av bristen av gång- och cykelvägnät. Fotograf: Maria Kromnow

I N T E G R E R I N G

Man diskuterar ofta integrering som ett sätt att skapa en levande och trygg miljö. Därför var det intressant att titta på handelsområdena och se hur väl de har tillgodosett dessa planeringsprinciper. Integreringen kan till exempel gälla mellan handel och bostäder, kontor, rekreation, industri, restaurang eller annan verksamhet.

Inget av de tre handelsområden som jag har tittat på har någon grad av integrering inom området. Avståndet till bostäder är långt. Inom områdena finns endast handel med gemensamma öppettider, vilket gör att efter stängning finns ingen anledning att vistas inom området. Inget av områdena har heller tillgång till grönområden. Ingen restaurangverksamhet finns att tillgå.

F Y S I S K U T F O R M N I N G

De externa handelsområden som finns idag är oftast uppbyggda helt utan tanke på estetiska värden. På senare år har dock allmänhetens intresset för arkitektur och formgivning ökat, detta har bidragit till att allt högre krav ställs på hur stadens och omgivningens vistelsemiljöer ser ut.

E S T E T I S K A V Ä R D E N

Inom områdena för de tre handelsområden som analyserats finns ingen tanke på vare sig arkitektur, estetiska värden eller en god livsmiljö. Områdena är storskaliga, bilplanerade och de saknar en integrering av gröna vistelseytor som mjukar upp området och minskar storskaligheten.

Man har heller inte lagt tyngd på att utforma byggnaderna med en arkitektonisk kvalitet. Stora kala byggnader med butiksskyltning över entrén.



Stora köplador utan några estetiska eller arkitektoniska värden.
Fotograf: Maria Kromnow



Infart till handelsområdet i Vetlanda, ingen tanke finns om att man ska kunna ta sig dit utan bil. Fotograf: Maria Kromnow

Y T T R E M I L J Ö N

Den fysiska utformningen av belysning, bänkar, soptunnor och planteringar är även den bristfällig inom områdena. Inget av områdena har satsat på att göra en trivsamt miljö att vistas i med torgbildningar eller liknande samlingsplatser.

I Plan- och bygglagen 3 kap 1§ kan man läsa att *byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stad- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaden skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.*
Lag 1998:805.

Inte inom något av de tre analyserade handelsområdena kan man ha tagit hänsyn till ovan nämnda lagtext. Man finner vare sig estetiskt tilltalande byggnader eller anpassning till landskapet. Vid byggnadernas placering har man ej tagit hänsyn till helhetssynen på området. Man kan enkelt konstatera att den storskalighet som finns i handelsområdena inte anpassats till mänsklig skala, då det inte finns några rumsbildningar eller rumskänsla i den yttre miljön.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV OMRÅDET HANDELN I EKSJÖ

Idag sker handeln till största del i någon av Eksjö stads små butiker som t ex Hemköp, ICA eller Konsum. Det finns idag inte någon större stormarknad, vill man handla på Maxi stormarknad alt. Willys finns närmsta affär i Nässjö ca två mil väster om Eksjö.

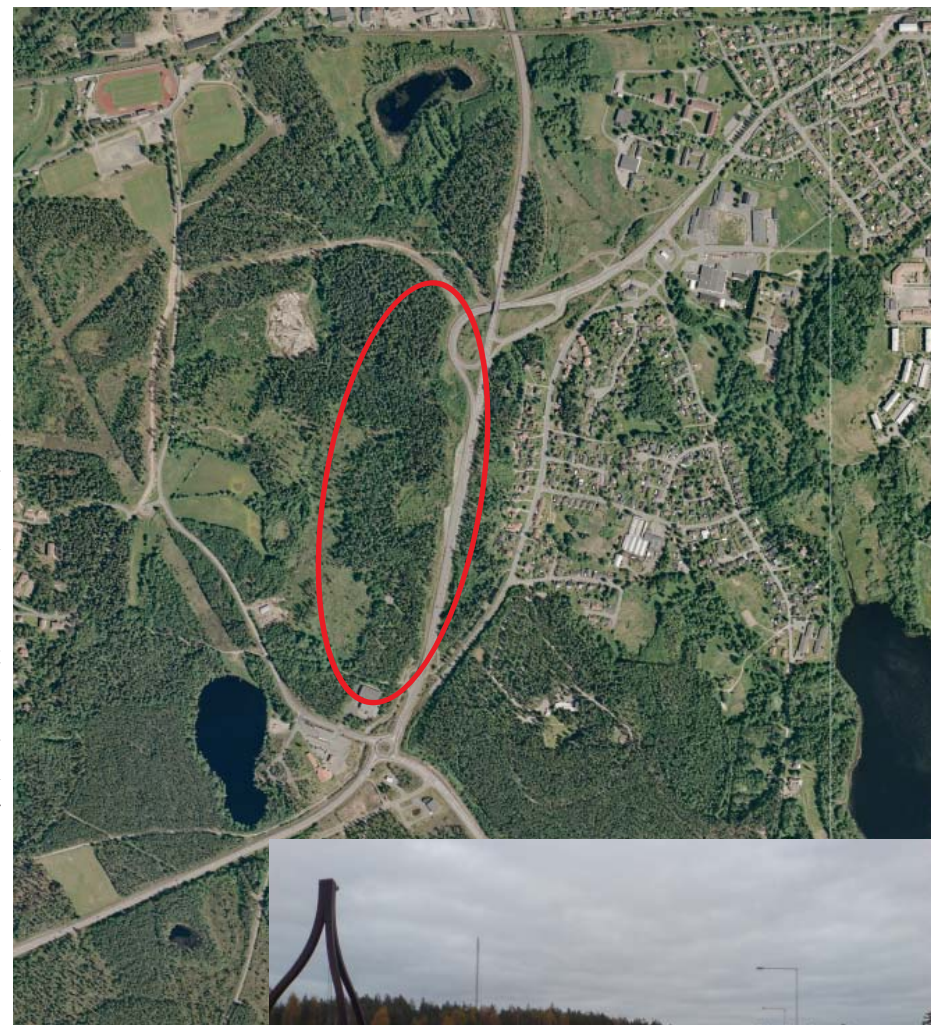
PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Området som är tänkt att inhysa planområdet ligger ca 2 km sydväst om Eksjö centrum vid trafikplats Abborrhavik. Området ligger strategiskt riktigt ur handels- och skyltningssynpunkt. Två riksvägar möts (RV 32/33) och dagligen passerar ca 12'000 fordon. I området finns idag redan lite service och det känns naturligt att utveckla, bygga ut och knyta samman området i stort. Området är ca fyra hektar (4 Ha) stort och består idag av berg och blandskog.

Här passerar länsbussar både till Nässjö och Vetlanda och busshållplatser finns i direkt anslutning till gång- och cykelväg samt planområdet. Gång och cykelväg finns från området och in till centrala Eksjö, den passerar både bostadsområden samt Höglandssjukhuset.

Infrastrukturen till området är väl utbyggd och inom området när det gäller såväl fjärrvärme, el, fiber, vatten och avlopp, gång- och cykelväg samt anslutning till vägnätet.

Val av projektplats grundar sig till stor del på det geografiska läget i anslutning till två riksvägar. En annan viktig faktor som spelade stor roll i val av projektplats var även storleken på området. Här får man in ett stort sammanhängande handelsområde där man kan på nytt bygga upp infrastrukturen så att man får ett väl fungerande område ur bl.a. tillgänglighetsynpunkt.



Projektplatsen ligger intill riksväg 32 och riksväg 33 knutpunkt. Fotograf: Maria Kromnow

GRUNDIDÉ FÖR HANDELSOMRÅDET I EKSJÖ

VAD GÖR ETT HANDELSOMRÅDE BRA?

I min analys av handelsområdena i Nässjö och Vetlanda samt i mina litteraturstudier har jag funnit att det främst är följande fyra punkter som gör ett handelsområde bra och väl fungerande.

- o Tillgänglighet – Området måste kunna nås av alla, oavsett färdmedel, ålder eller livssituation.
 - Biltrafik
 - Kollektivtrafik
 - GC-väg

- o Utbud – Området måste kunna erbjuda ett brett utbud för att locka en stor kundkrets, som finner en anledning till att besöka området.

- o Efterfrågan – Vad är det som behövs i staden?
 - Vad vill kunderna ha?

- o Skylt- och reklamläge
 - Ligger området vid en naturlig trafikknutpunkt är sannolikheten större att området går bra och har en positiv utveckling på grund av den naturliga exponering som uppkommer.

HANDEL - MÖTESPLATS



Gågata i centrala Jönköping. Fotograf: Maria Kromnow

Handelsutbyggnaden bör i första steget vara försörjningsinriktad och kunna tillfredsställa större delen av konsumenternas dagligvaru- och specialvarubehov. Utbudet bör vara av en sammansättning som passar de flesta modernare konsumentgrupperna och som täcker deras skiftande krav på bl a låga priser, brett utbud, kvalitet etc. Detta är nödvändigt för ett väl fungerande externhandelsområde och framkommer tydligt i både litteraturstudier och i de intervjuer som gjordes i Vetlanda.

Vid utformningen av handelsplatsen skall stor vikt läggas på att utforma området till en trivsamt mötesplats, som skall inbjuda till social gemenskap. En öppen plats med torgkvaliteter i direkt anslutning till entrén skall kunna erbjuda sitt- och viloplats. Möjlighet till enklare torghandel skall kunna erbjudas dit lokala odlare, fiskbil etc skall kunna komma och erbjuda sina varor.

KOMMUNIKATION

Goda kommunikationer för konsumenterna till handelsområdet är nyckeln till framgång för handlarna.

Bilburna konsumenter skall erbjudas bekväma avstånd från parkeringen till butikerna samtidigt som parkeringsytorna skall anpassas diskret samt inramas med lämpliga växter och träd. Rörelsehindrade konsumenter skall erbjudas minimala gångavstånd till handelsplatsen.

Oskyddade trafikanter skall ha tillgång till säkra gång- och cykelvägar från stadens centrum och närliggande bostadskvarter till handelsområdet. Hållplatser för busstrafik skall vara intimt knutna med korta gångavstånd till och från både bostad och handelsplats.



Goda förbindelser är viktiga. Fotograf: Maria Kromnow

Byggnaderna i handelsområdet skall ha ett enkelt och stilrent formspråk. Färgsättningen i området bör ske med omtanke till omgivningen och ge ett varmt och välkomnande intryck.

Markplaneringen bör utformas på ett vackert och harmoniskt sätt. Både sten- och plattsättning samt grönstruktur skall bidra till en trivsamt och naturlig atmosfär. Behöver tillfartsvägar hastighetsdämpande åtgärder skall dessa utformas naturligt med stensättningar och växter.

ESTETIK

OMRÅDETS HELHETSSERVICE

Tanken är att binda samman handelsområdet med Abborraviks värdshus och rastplats. Detta skulle kunna bidra till att turister och andra genomresande kan göra inköp, äta frukost eller annan lagad mat. Alternativt kan de slå sig ned med sin medhavda matsäck, få tillgång till turistinformation, tanka samt kunna uppsöka en toalett om nöden tränger sig på.



Rastplats vid Abborragölen. Fotograf: Maria Kromnow



Abborravikens värdshus. Fotograf: Maria Kromnow

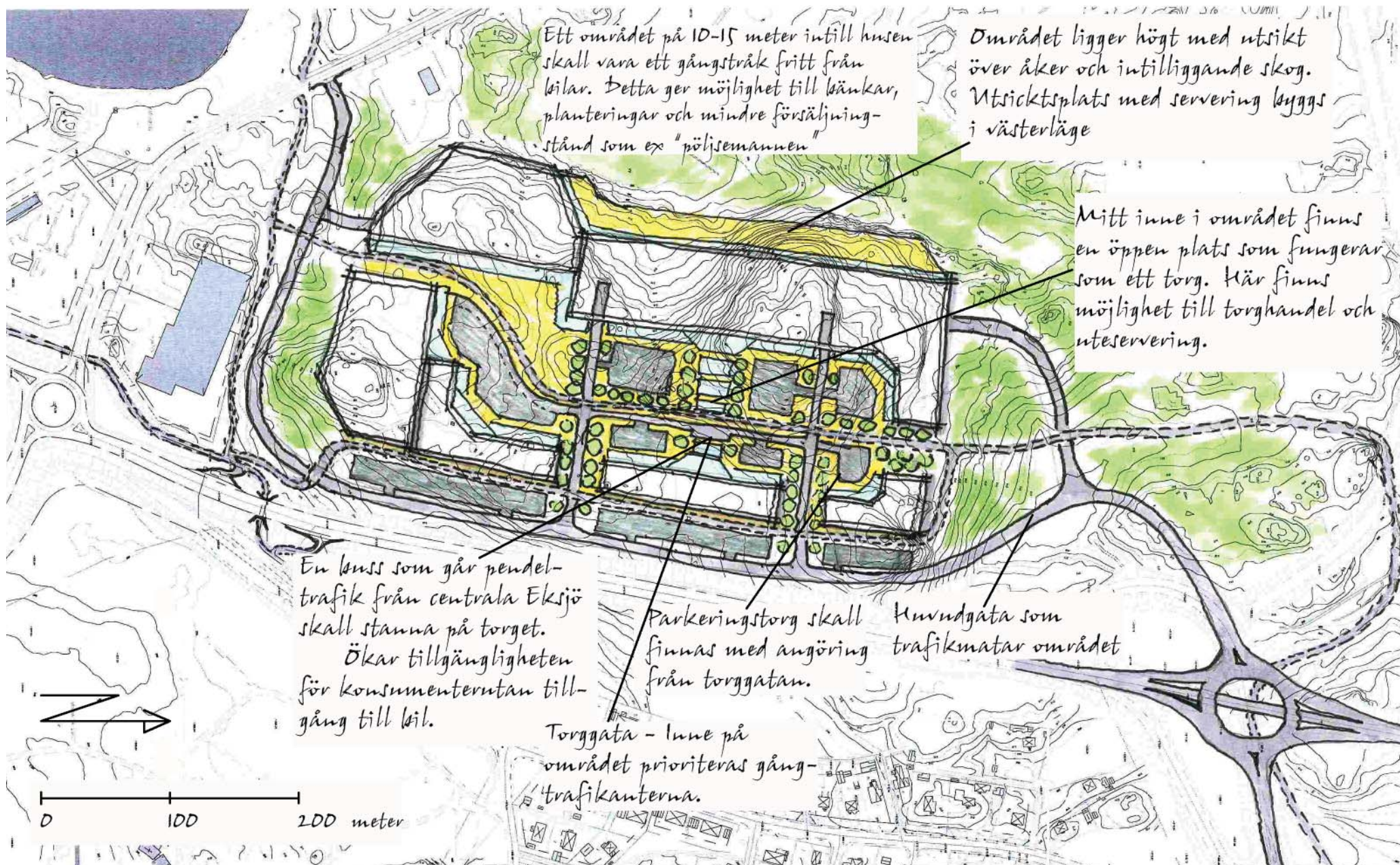
ETABLERINGSEXEMPEL

Handelsområdet skulle i ett första steg ha en utbyggnadsareal på ca 13 000 kvm. Fördelningen av yta beräknas bli ungefär följande:

- o Dagligvarubutik 4000 kvm
- o Specialvarubutiker 6000 kvm
- o Byggvaruhandel 3000 kvm.
- o Parkeringsplatser beräknas till 40 st per 1000 kvm butiksyta, vilket ger ca 520 parkeringsplatser.
(Handboken bygg, fysisk planering)

P L A N F Ö R S L A G

PLANENS UTFORMNING - ILLUSTRATIONSKARTA



PLANFÖRSLAG

PLANENS UTFORMNING - TRAFIK

Genomfart/ infart med rondell/upplevelse

Utförningen av gator i ett huvudnät ska vara sådant att skydd ges åt andra trafikantgrupper. Gång- och cykelvägar bör anläggas åtskilt från huvudnätet och direktutfarer från tomter ska undvikas.

Miljöåtgärder i form av gatuplantering med träd föreslås längs med hela sträckan från Abborrgatan och igenom hela området längs Torggatan och gång- och cykelvägen.

Det är nödvändigt att arbeta med Torggatans rum i form och proportioner, då det är av betydelse för upplevelsen av gatan. De omgivande gatuträden liksom övriga detaljer som möblering och belysning har också stor betydelse för hur man upplever gatan, inte minst ur trafiksäkerhetssynpunkt och brottsförebyggande syfte.

Kommunen bör anlägga en rondell vid trafikplats Eksjö centrum över riksvägen. Detta för att göra en säker trafiklösning och infart till nya handelsområdet, riksvägstrafiken flyter ostört genom / under rondellen. Trafik in mot Eksjö centrum och in mot handelsområdet får en säker av- och påfart från riksvägen. Gång och cykelvägen behålls i den sträckning som den idag har under riksvägen.

Trädalléer

Eksjö stad har av tradition trädalléer utmed de större gatorna. Trädalléer upprätthåller och skapar en stadsmässighet och en tilltalande stadsmiljö. De understryker viktiga riktningar och förstärker perspektivet. Träd åstadkommer hälsosammare miljö med ren luft och grönska, och ger ett bättre brandskydd. De har även trafiksäkerhetsmässiga fördelar.

Gatuträd kräver omsorg och skötsel då de lever i en stressad miljö och utsätts för många påfrestningar som avgaser, salt, torka, påkörningar, hårt packad jord mm.

Gatuträdplantering redovisas på plankartan längs med Torggatan, anslutningsgatan från Abborrgatan in till Torggatan samt längs gång- och cykelvägen.

I kv Handlaren och Köpmannen, föreslås trädplantering kring parkeringsytan, i syfte att miljöanpassa och göra parkeringsytan attraktivare.

Längs Torggatan, föreslås att träd planteras på båda sidor för att dels följa upp Eksjö stads gatukaraktär och dels för att skapa en inbjudande inramning.

Kollektivtrafik – buss, tillgänglighet

På Torggatan inne på handelsområdet skall en busshållplats anläggas för den pendelbuss som kommer från Eksjö centrum. Pendelbussen gör området lättillgängligt för konsumenter utan tillgång till bil.

Följs gång- och cykelvägen ut till riksvägen finns busshållplats med förbindelse mot Vetlanda och Nässjö.

Parkering

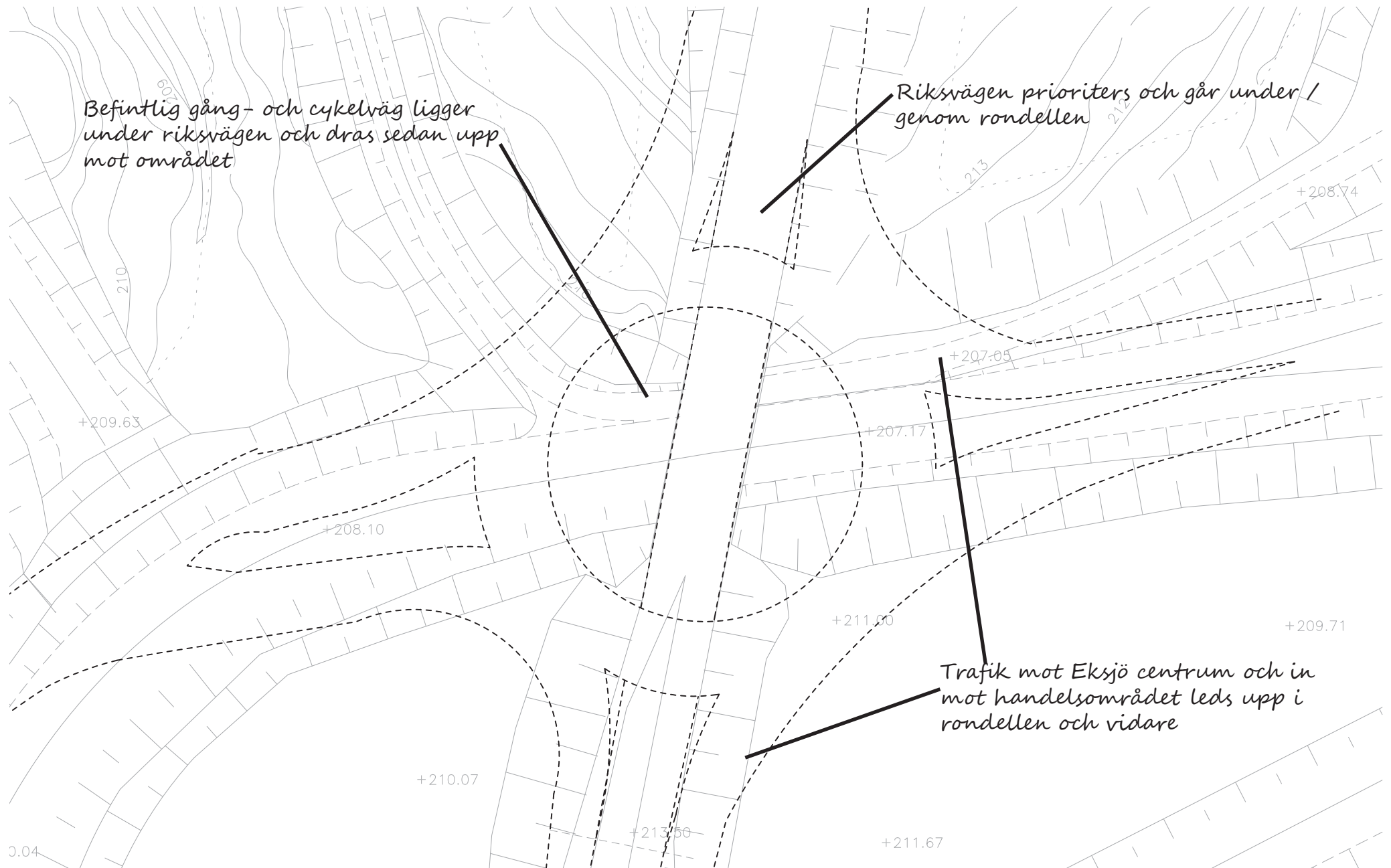
Området närmst bebyggelsen skall hållas fritt från bilar, det skall vara en zon om ca 15 meter. Här ges utrymme för bänkar, enklare försäljningsstånd så som fiskbil, pölsemannen m.fl. och cykelparkering.

Parkeringsytorna skall kantas av trädplanteringar för att göra ytorna mer attraktiva. Grönytor inne i området gör visuellt att området upplevs som mindre och sammanlänkar omkringliggande bebyggelse.

Godstrafik

Gods till Kv. Handlaren lämnas under byggnaden genom den godmottagning som byggs, detta för att minska tung trafik inom handelområdet. Gods till Kv. Köpmannen lämnas på baksidan av byggnaderna från personalparkeringen med angöring från Abborrgatan. Detta för att helt ta bort tung trafik till och från Kv. Köpmannen från handelsområdet.

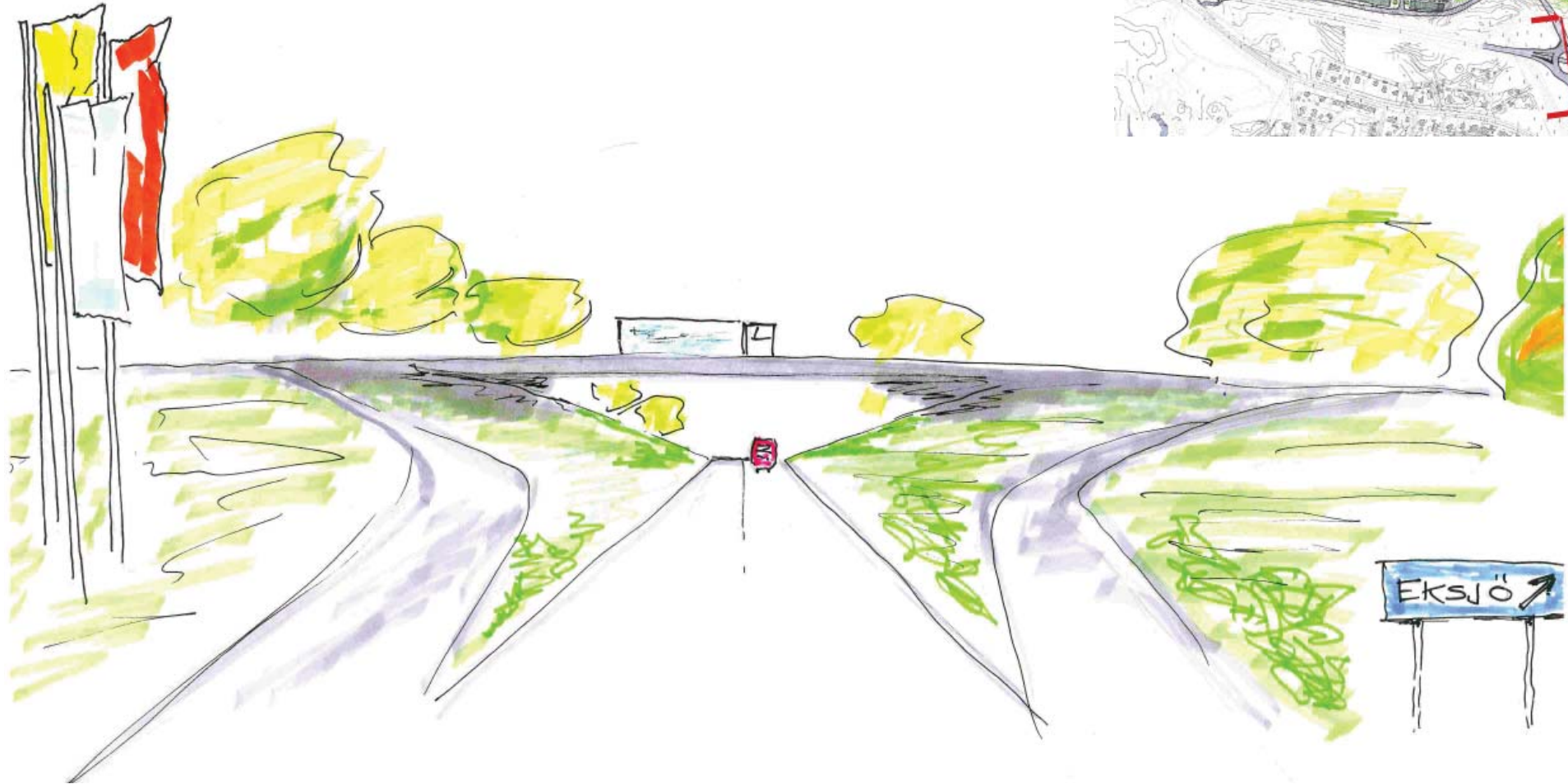
PLANENS UTFORMNING - TRAFIKPLATS EKSJÖ CENTRUM



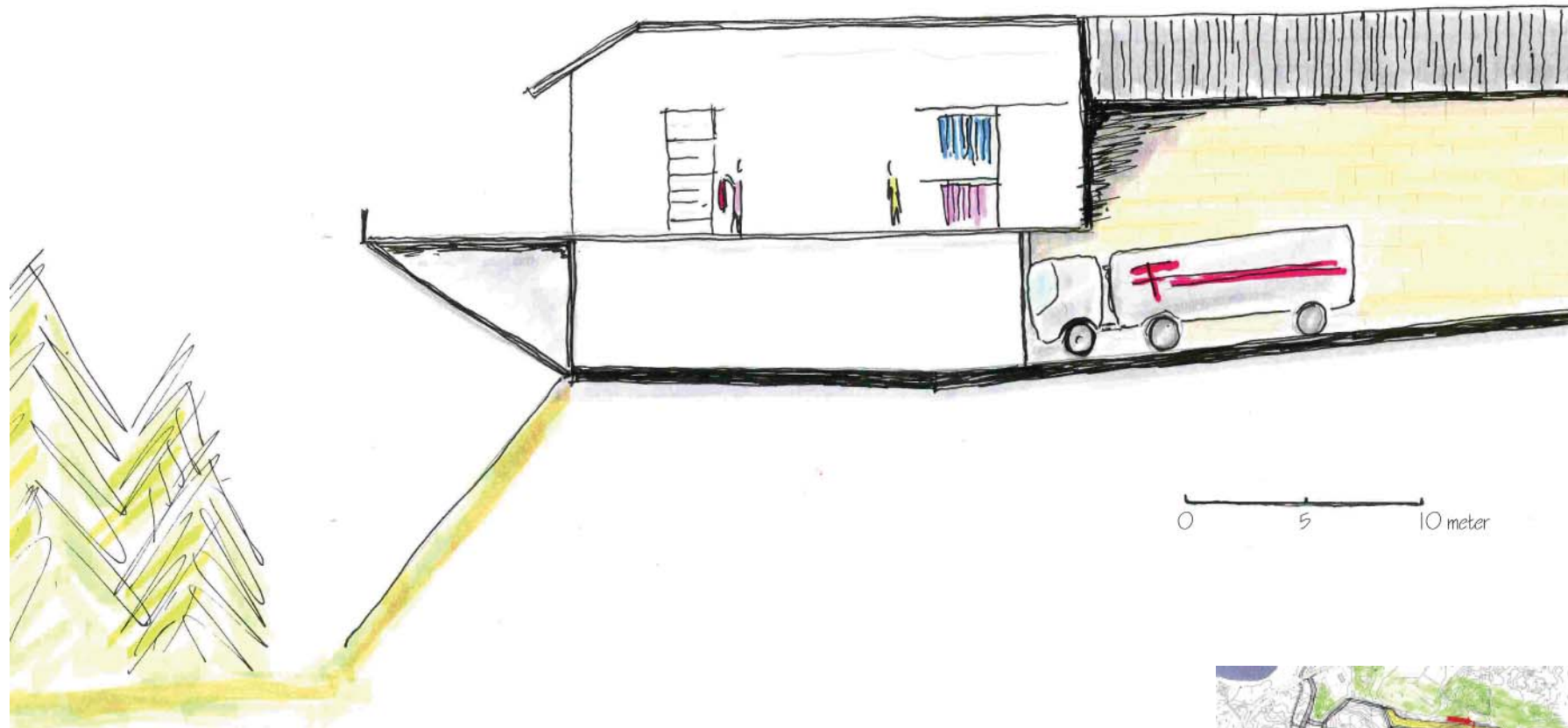
PLANENS UTFORMNING - TRAFIKPLATS EKSJÖ CENTRUM



PLANENS UTFORMNING - TRAFIKPLATS EKSJÖ CENTRUM

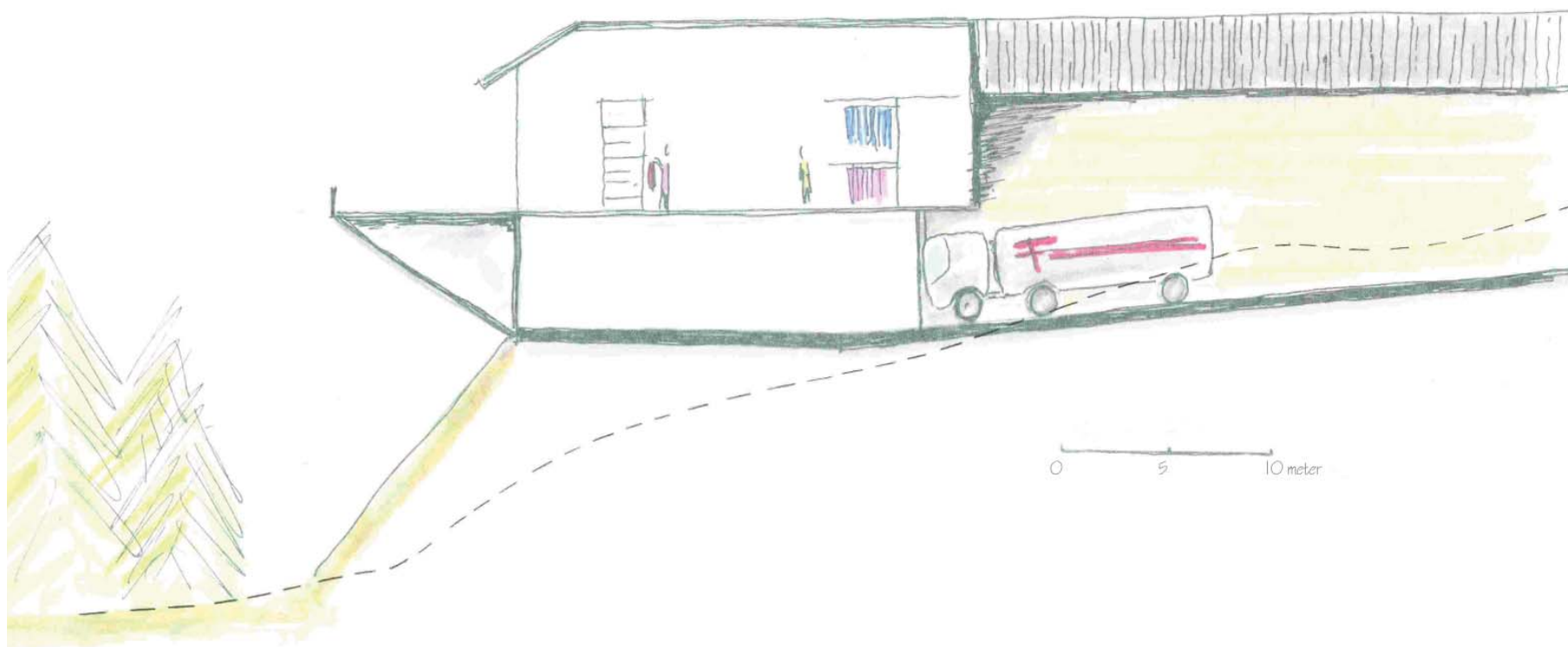


PLANENS UTFORMNING - GODSAVLÄMNING

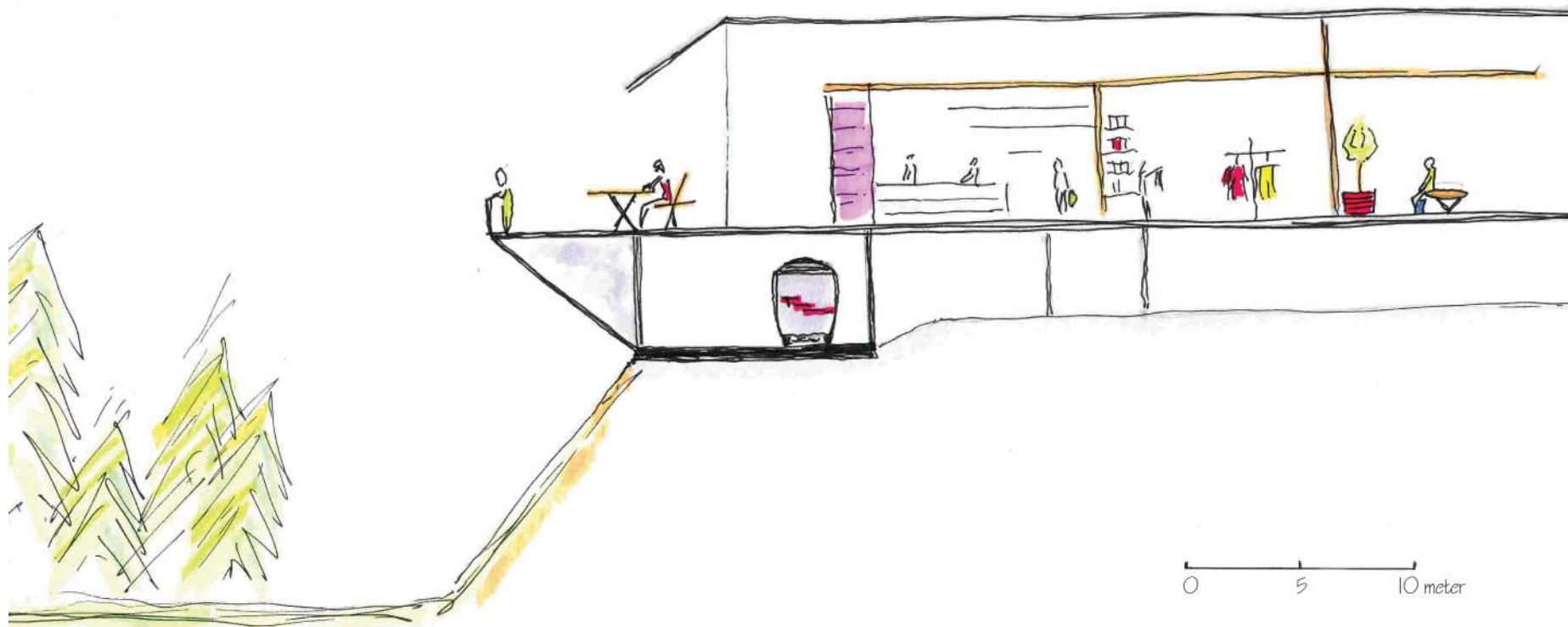


PLANENS UTFORMNING - GODSAVLÄMNING

Den streckade linjen visar marksektionen hur den går idag.

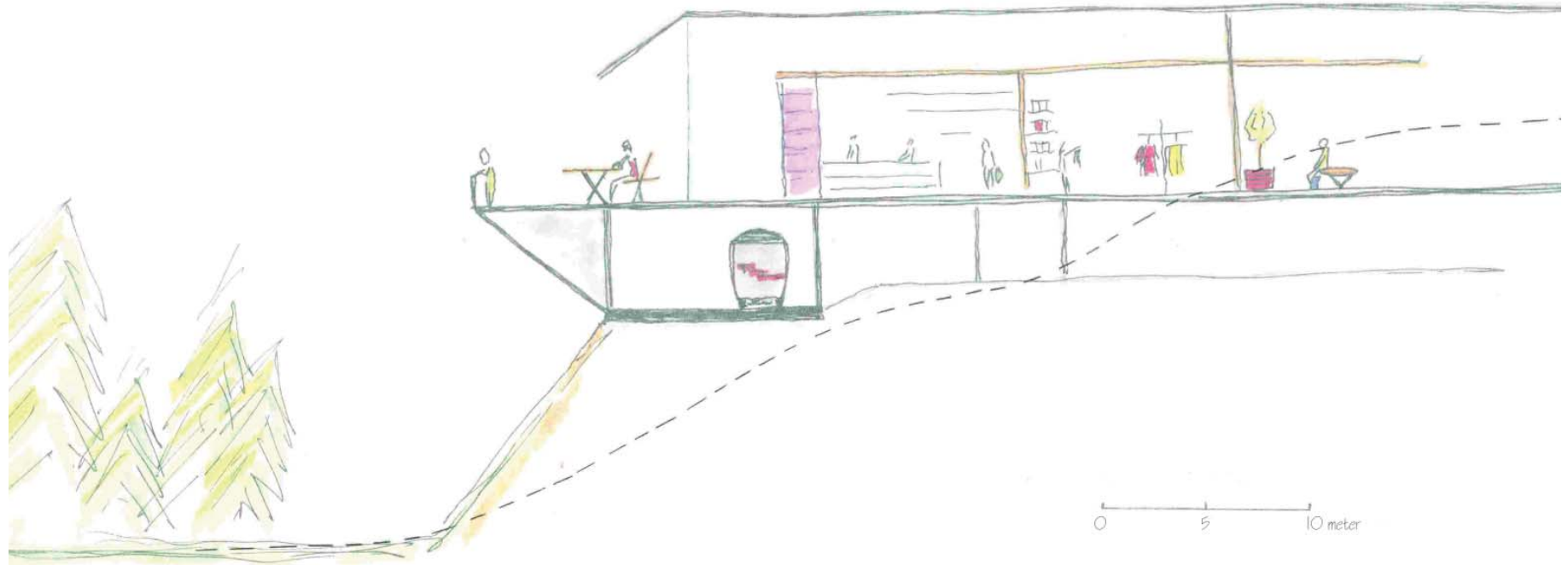


PLANENS UTFORMNING - GODSAVLÄMNING



PLANENS UTFORMNING - GODSAVLÄMNING

Den streckade linjen visar marksektionen hur den går idag.



PLANENS UTFORMNING - TILLGÄNGLIGHET

I Eksjö kommuns handikappolitiska program, fastställt av kommunfullmäktige 2000-06-15, anges under regel 5 tillgänglighet, att Eksjö kommun ska tillse att den yttre miljön – gator, gångbanor och trottoarer – utformas så att rörelsehindrade och synskadade själva kan förflytta sig och orientera sig utan hinder och svårigheter. Detta gäller naturligtvis även handelsområden så som det i Abborravik.

Den fysiska tillgängligheten skall vara god för dem som har rörelsehinder. Då blir även tillgängligheten god för övriga konsumenter och besökare till handelsområdet.

Utformningen av utemiljön styrs av de allmänna bestämmelserna i PBL, där det står att tomtmark skall göras tillgänglig och användbar om det inte är befogat med hänsyn till terrängen, och att allmänna platser skall göras tillgängliga och användbara i skälig utsträckning. För allmänna platser, gator, parkeringsytor, torg mm är handelsområdet och dess fastighetsägare huvudman. För genomfartsvägen samt gång- och cykelvägen ansvarar Eksjö kommun.

Ansvar för att handelsbyggnaderna och utomhusmiljön inom planområdet uppfyller de allmänna bestämmelserna och blir tillgänglig och användbar vilar fullt ut på fastighetsägaren.

Detaljplaneprocessen kommer tidsmässigt äga rum innan projekteringen av resecentrat. I samband med detaljplanens remissförfarande kommer handikapporganisationer att beredas tillfälle till samråd.

Samråd bör också hållas med handikapporganisationer i samband med detaljprojekteringen av området.

PLANENS UTFORMNING - BEBYGGELSEOMRÅDEN

Kulturmiljön - varsamhetsbestämmelser

Stora delar av Eksjö stad ingår i området för Riksintresse för kulturminnesvården med särskilt intresse för ur stadsplanesynpunkt. Riksintresset för Eksjö centrum är inte utvalt i första hand för de ingående byggnadernas enskilda kvaliteter. Riksintresset är en "utvecklingsavgränsning" för den centrala staden med sina historiska värden, de militära anläggningarna med sin påverkan på stadsbilden och däremellan den uppväxande trädgårdsstaden, där allt detta utgör en helhet. Denna helhetsbild skall i den mån det är möjligt finnas med i handelsområdets karaktär.

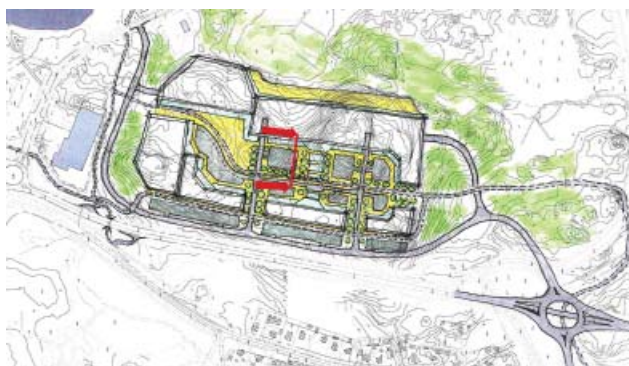
Kv. Handlaren

Ett nytt kvarter bildas med två fastigheter, varpå dagligvaruaffärer och sällanköpsvaruaffärer kommer att etableras i de större byggnaderna. Området redovisas på plankartan för handelsändamål. Kvarteret föreslås få namnet Handlaren.

Kv. Köpmannen

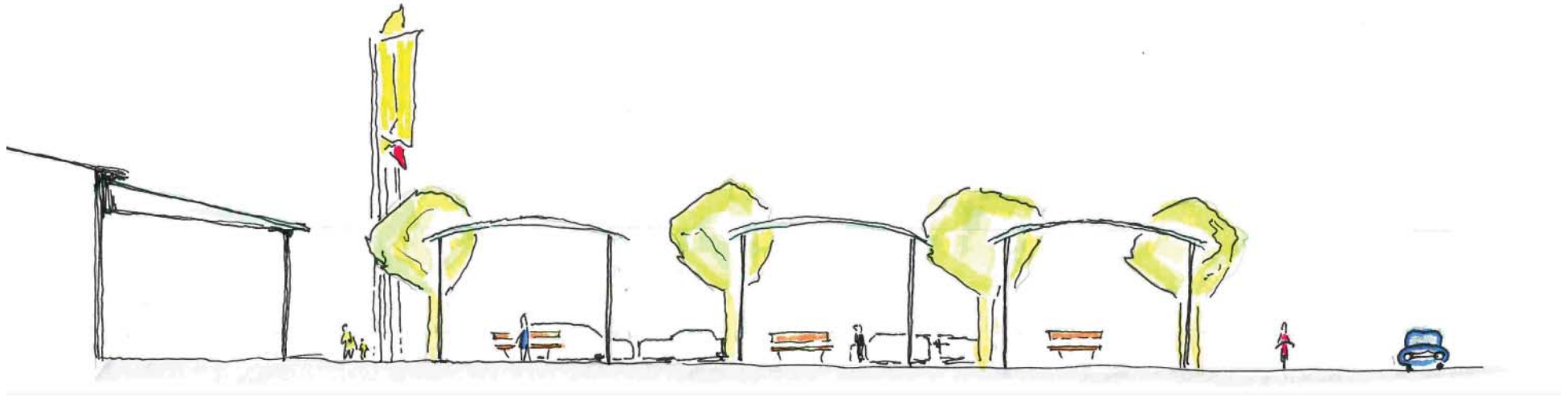
Ett nytt kvarter bildas med fyra fastigheter, varpå dagligvaruaffärer och sällanköpsvaruaffärer kommer att etableras i de större byggnaderna. Området redovisas på plankartan för handelsändamål. Kvarteret föreslås få namnet Köpmannen.

PLANENS UTFORMNING - FRIYTOR



Torget utgör en viktig del av handelsområdet, och en länk mellan affärsbyggnaderna. Här skall det finnas trädplaneringar, som bildar tydliga rum som skall få ner skalan och man upplever området mindre. Trädplaneringarna gör även parkeringsytorna mer attraktiva. Som ett komplement skall välvda skärmtak byggas som en länk mellan affärsbyggnaderna i västra delen och de i östra delen av planområdet (se sektionsskiss). På torget skall det ges möjlighet till mindre torghandelsverksamhet.

PLANENS UTFORMNING - ENTRÉSEKTION

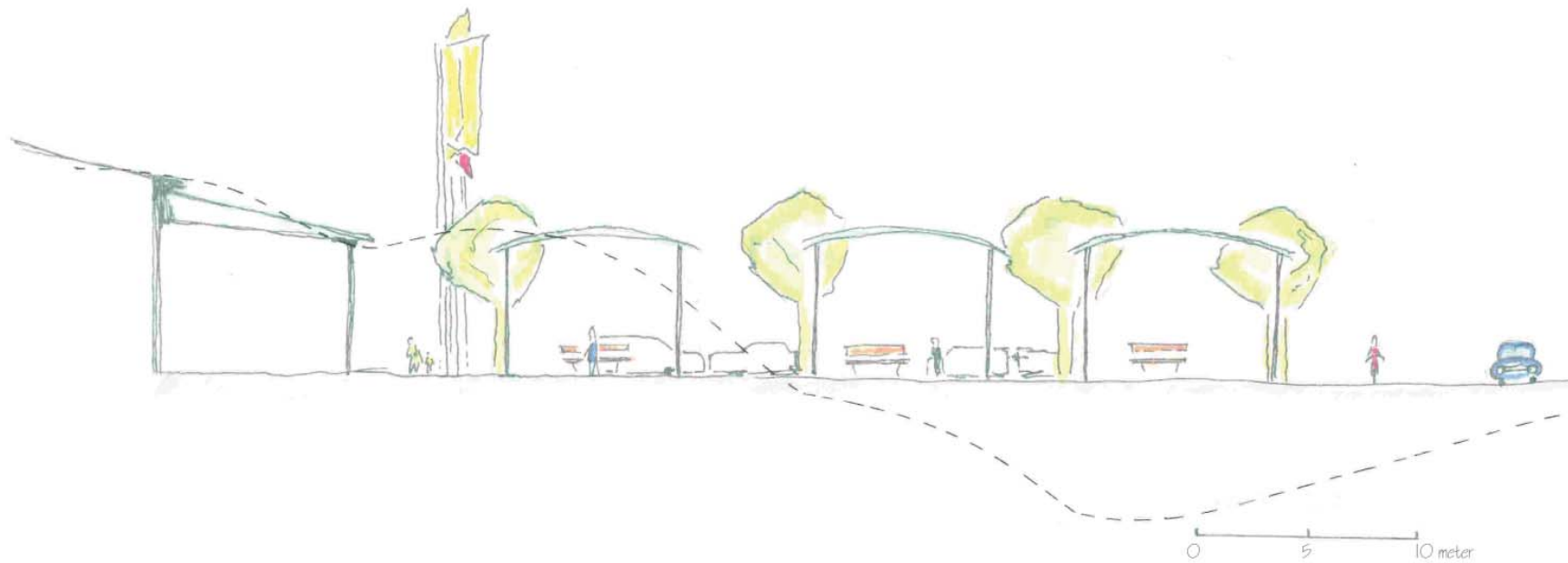


0 5 10 meter

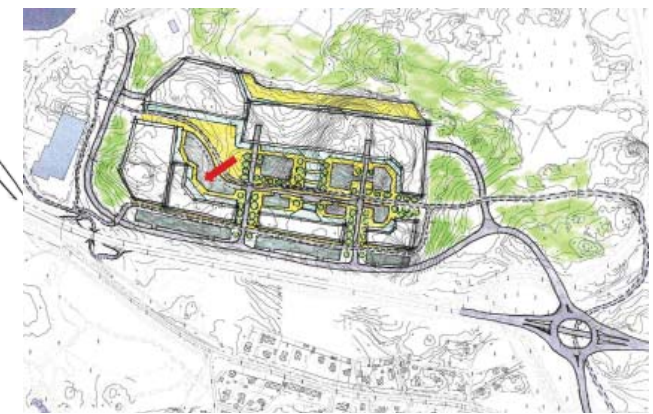
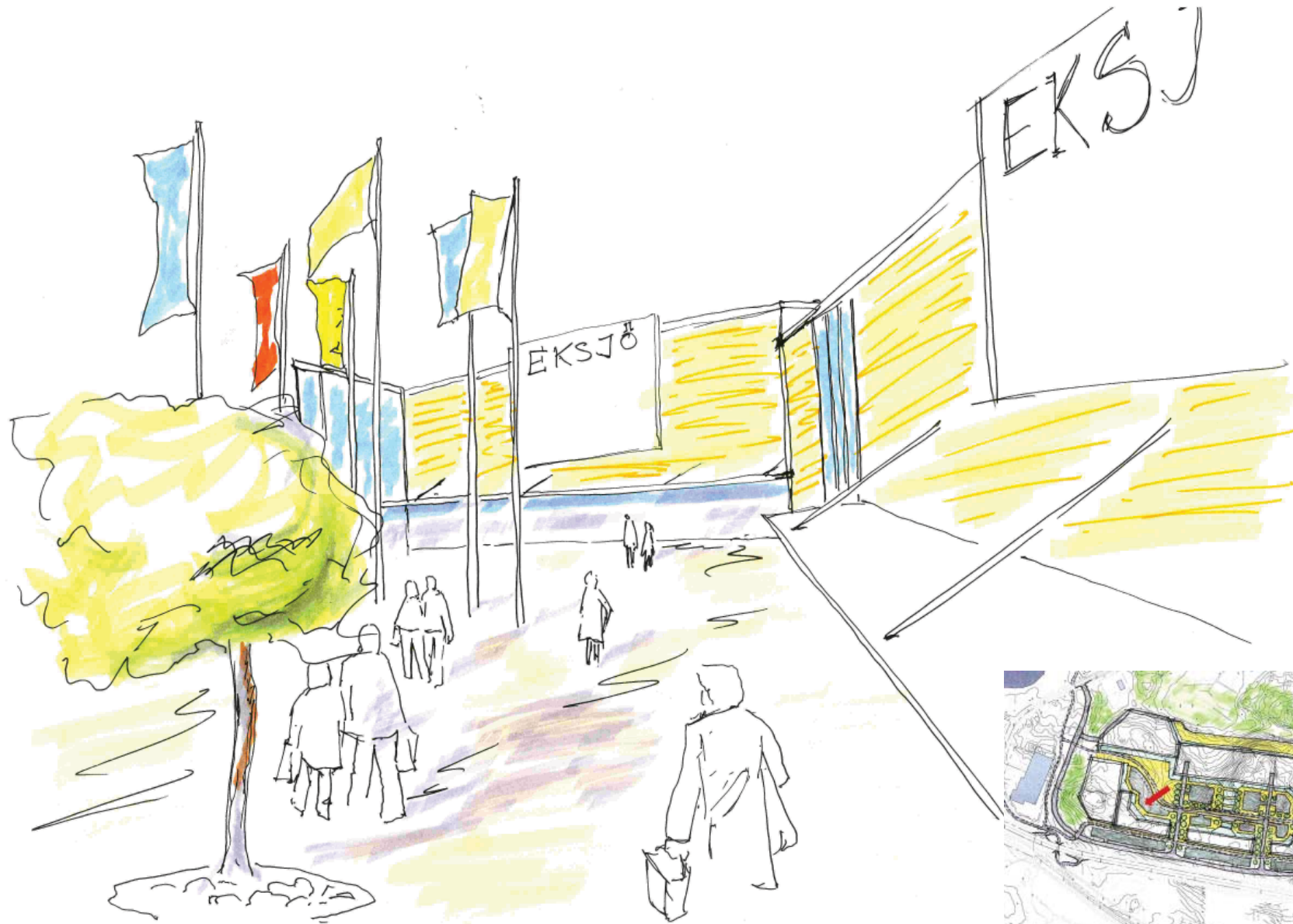


PLANENS UTFORMNING - ENTRÉSEKTION

Den streckade linjen visar marksektionen hur den går idag.



PLANENS UTFORMNING - VÄLKOMNANDE ENTRÉTORG



PLANENS UTFORMNING - TEKNISK FÖRSÖRJNING

I angränsning till området finns VA-, el-, fiber- och fjärrvärmeledningar. Större allmänna ledningar och ledningsstråk är på plankartan säkrade med beteckningen - u-område -, dvs. marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

PLANENS UTFORMNING - ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanen får en genomförandetid på 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark. För kvartersmark samt den naturmark som gränsar till Z₂ områdena i norra och södra delen av planområdet är fastighetsägaren/na huvudman för.

Gatu- och kvartersnamn

Ett nytt gatunamn redovisas på nya lokalgatan. Den föreslås få namnet Abborrgatan. Gatan inne i handelsområdet föreslås få namnet Torggatan.

Nya kvartersnamn är kv. Handlaren och kv. Köpmannen.

DEFINITIONER

Nedan går jag igenom och beskriver vissa begrepp för att tydliggöra vad jag menar och vill poängtera

Externt köpcentra

Trafikorienterat läge vid en knutpunkt utanför staden. Här erbjuds gratis parkering och en försäljningsyta som ofta motsvarar den som redan finns inne i stadskärnan. Här finns ofta en eller flera anläggningar, som kan definieras som stormarknad. (Forsberg m fl 1994)

Detaljhandel

Specialvaruhandel (sällanköpshandel och fackhandel) samt dagligvaruhandel (SCB)

Stormarknad

Butik med en försäljningsyta om minst 2 500 kvm i externt läge med varuhussortiment (Forsberg m fl 1994)

Köptrohet

Mått på hur stor del av kommuninvånarens detaljvaruinköp som stannar inom kommungränsen och beräknas på handelns omsättning i olika branscher inom kommunen fördelat per individ. Denna summa i SEK jämförs sedan med riksgenomsnittet, som ges index = 100, för respektive bransch.

- Boverket, 1999. Handeln i planeringen. ISBN: 91-7147-566-4
- Boverket, 2004. Dags att handla nu. – Detaljhandeln och en hållbar samhällsutveckling. ISBN: 91-7147-821-3
- Forsberg, H. m fl, Effekter av externa köpcentran. STACTH, Stads- och trafikplanering arkitektur Chalmers Tekniska Högskola, Rapport 1994:1
- HUI, (ingår i Regionala och strukturella mönster i handelns utveckling. NUTEK, 1997)
- Effekter av etableringen vid Abborrhaviksrondellen kv. Pumpen, rapport 20071008, Nordplan (2007)
- Kartproduktion, Bygg- och Mätavdelningen, Eksjö Kommun
- SCB (2006) [Elektronisk] (Sidan senast uppdaterad: 2007-02-15)
Tillgänglig: <http://www.scb.se/templates/tableOrChart___193256.asp>. /SCB /befolkning /befolkningstatistik /Folkmängd i riket län och kommuner. [2007-10-10]
- Översiktsplan Eksjö kommun, Framtidsplan – Mål och strategier inför 2010 (2001)
- – Eksjö stads centrum – Fördjupad översiktsplan (1995)
- Effekterna av externetablerad handel, särskilt dagligvaruhandel, på trafikarbete och miljö – En kunskapsöversikt. Anders Hagson, Chalmers Tekniska högskola (2003)
- Handeln och hållbarheten. Dan Hallemar, (Arkitekten 2002)
- De externa handelsetableringarnas framtid – En samhällsekonomisk analys av behov och möjlighet till politisk styrning och planering, Caroline Hellberg Linköpings universitet (2000)

