

Kungälv's handelsanalys

Utredning om handelspotentialen i Kungälv

2014-12-10



Uppdragets bakgrund

Kungälv står inför nya utmaningar och möjligheter – en ny handelsplats planeras på Kongahällatomten, strax norr om stadskärnan. Här ska storskalig handel samsas med lokal handel och bostäder, och området kompletteras också med ett nytt resecentrum.

Kongahälla beskrivs av kommunen som en "stad i staden", modernt boende och mötesplats för alla, ett samverkansprojekt och ett område med tydlig miljöprofil. Här kommer finnas 900 lägenheter, park och torg, handelsanläggning samt butiker och caféer.

Funderingar som väckts är hur stadskärnan längs framförallt Västra Gatan och Strandgatan ska utvecklas för att möta den nya handelsplatsen, då den kan sägas konkurrera med liknande innehåll.

Tanken är inte att skapa ett externt handelsområde, utan att skapa fler och större ytor för både handel och bostäder i ett läge som ska integreras med dagens stadskärna genom olika åtgärder. Rapporten är en del av detta, att börja titta på vad som krävs för att få en hållbar struktur för Kungälv i framtiden, både handel, bostäder, det unika i Kungälvs själ samt den fysiska planeringen, stråk och mötesplatser.

Rapportens fokus är att besvara:

- Hur mycket handel kan Kungälv bära?
- Vilka butiker bör ligga var?
- Vad finns och vad saknas i Kungälv idag?
- Hur utnyttjar man stadskärnans läge, innehåll och unikiteten för att skapa en hållbar handel och stadskärna i Kungälv?



Slutsats: Dags att agera!

Kungälvs kommun har tidigare beställt ett antal handelsutredningar med åtgärdsplaner och har även flertalet skisser på framtidens Kungälv, stråk etc. Tyréns har bland annat tagit del av rapporter från Handels Consulting, Jones Lang La Salle och White. Delar av det underlaget upprepas till viss del här, men fokus är att ge en vägvisning om åt vilket håll Kungälv bör gå framöver.

Det som Tyréns rapport tillför är också trender och framgångsfaktorer inom handel och centrumutveckling, och tankar om Kungälvs varumärke och det unika man bör använda sig av i centrumsatsningen.

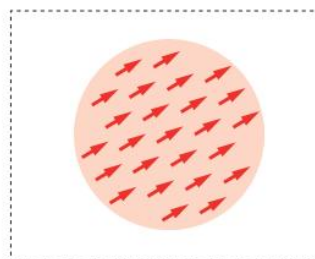
Att ta avstamp i Whites slutsats att det är dags att sluta utreda och börja göra – och då se till att utveckla både centrum och Kongahälla parallellt är också vår slutsats.

Att detta måste ske i samverkan med fastighetsägarna själva, Kungälv - Marstrand Marknad & Näringsliv, lokala aktörer som Göteborgs Kex etc är avgörande.

Åtgärderna spänner från varumärkesstrategier och profilering av de olika delarna, till hur man binder samman dem. Ansvar för åtgärderna ligger också på olika aktörer, det är inte kommunen som enbart ska stå för arbetet. Att skapa ett attraktivt Kungälv ligger i allas intresse, och åtgärderna kan vara både stora investeringar men också mindre justeringar i till exempel skyltning och skötsel – allt är viktigt för ett framtida Kungälv som är på väg åt samma håll!

En grund för att samordna alla åtgärder är just samverkan, och i sista kapitlet om åtgärder ligger beskrivning av hur många städer jobba med detta – och då har vi valt att titta på de städer som vunnit priset Årets Stadskärna de senaste åren. I dessa fall har samverkan varit en kritisk faktor för att få till en hållbar helhet.

Nedan bild från Handlingsplan för Kungälvs stadskärna, av White 2013.



SCENARIO 3: GEMENSAM KRAFTSAMLING

- Startsignal från kommunen
- Dialog och samarbete kring satsning
- Enkla o synliga åtgärder direkt t ex höjd skötsel-nivå
- Gemensam strategi och prioritering kortar processer
- Varumärket stärks
- Ökad investeringsvilja ger igångsatta byggprojekt
- Stadskärnan utvecklas parallellt med Kongahälla

Det unika med Kungälv



Det unika med Kungälv - landmärken

Att titta på en plats eller stads själ kan göras på många olika sätt – men även en översiktlig analys kan ge input till vad som bygger upp stadsens historia, positiva och negativa aspekter.

Kungälvs stad har två tydliga fysiska landmärken:

- Bohus fästning – som också är det man slås av om man bara bild-googlar "Kungälv".
- Göteborgs Kex, med sin bräck-bod. Dels ser man fabriken, och dels känner man doften.

Båda dessa landmärken är något som skapar värde för invånare så väl som besökare.

Landmärken kan också vara mindre spektakulära – Västra Gatan är ett exempel på ett stråk som bibehållit det gamla Kungälv i sina trähus och fasader.

Vattnet är en annan tillgång i staden, och det utnyttjas idag på bra sätt med både gångstråk och aktiviteter och upplevelser.

Kungälvs kommun ligger i Bohuslän och omfattar även flertalet öar, som tex Marsstrand, vilket är ett stort besöksmål med olika event kring bland annat segling sommartid. Både Marsstrand och Ytterby (med spårstation) har högre bostadspriser i och med sina lägen än Kungälvs stad, så i ortens utveckling ska dessa områden inte glömmas bort.



Det unika med Kungälv – själen mellan husen

Men själen mellan husen, i livet på gatan, bland människorna – hur ser det ut? En kommentar har varit "Vi vill bevara sättet man har här, det långsamma flanerandet när tittar människor man möter i ögonen och hälsar."

Det vi vet om som skapar nöjdhet bland invånare är att staden är vacker, att man kan känna stolthet över staden och att där finns bra mötesplatser.

Att en stad är **vacker** är något subjektivt, men ofta refererar man till variation som en faktor som stärker det fysiska uttrycket i en stad. Att inte vara ensidig eller enformig i sitt uttryck, att blanda grönytor med hårdgjorda ytor, högt med lågt och så vidare.

Stoltheten är något som grundas i stadens historia, stadens image, stolthet över bostadsområdet samt bra shoppingutbud. En historia har Kungälv redan, kanske ska man även ta fasta på hur man marknadsför Kungälv, skapa en berättelse om Kungälv som även är förankrad bland invånarna – skapa en gemensam image som tar fasta på historien men också tillför något nytt men på sitt eget sätt.

Att skapa trevliga bostadsområden är givetvis också en nyckel till stolta invånare – och till att locka nya invånare!

En kommentar som dykt upp är hur flödena genom staden fungerar, där flera upplever att man leds genom stan och snabbt ut igen – om man kör bil. Man hinner aldrig med att se var staden är, vad utbudet har att erbjuda eller ser platser att spontant stanna till på. Det mesta är dolt och entrén lockar med fästningen, men av själva "stan" ser man mindre. Det är ett "E6:an mini" som går genom staden, och den gör det enklare att fortsätta rätt igenom än att stanna till.

"Det är något särskilt med historien"

Citat från tidigare studie om gestaltning

Det unika med Kungälv - mötesplatser

Mötesplatser är något som saknas, åtminstone är det något man slås av som besökare när man kommer till Kungälv. Det finns ingen central och självklar mötespunkt, som tex Kopparmärra i Göteborg. De torg som finns – Busstorget och Gamla torget ligger inte tillräckligt centralt eller är tillräckligt attraktiva för att ha som mötespunkt.

Västra gatan är just en gata, som inte heller har en självklart mittpunkt. Rondellen utanför stadshuset är en trafikplats, men kommer genomgå viss förvandling – kanske kan då detta hörn där Strandgatan och Västra gatan möts bli en plats för möten? I och med att det också gränsar till parken är det en plats där det är nära till grönt, shopping, fik etc.

Mötesplatser skall skapas där folk rör sig naturligt, det ska inte upplevas konstruerat. Att lägga till faktorer som sittplatser, konst, upplevelser (ljud eller ljus) och service är positivt och lockar fler till platsen.

Att skapa exteriöra ytor kring caféer och restauranger ger en trevlig inramning till gatan, och ökar känslan av liv och rörelse, att staden är levande olika tider på dygnet. Även platser som fungerar vintertid är bra, då man kan jobba mycket med belysning och "mysigheten" på serveringen. Det skapar också möjligheter för människor att dröja kvar en stund.

Citat från tidigare studie om gestaltning



Det unika med Kungälv - målpunkter

Kungälv har olika målpunkter, där **Västra gatan** som löper parallellt med **Strandgatan** går samman vid **stadshuset** och **parken** – detta utgör idag stadens hjärta.

Nytorget på Uddevallavägen är idag till hälften ett busstorg men har även små butiker. Bussarna ska flyttas till resecentrum vid Kongahällatomten, så användandet av detta torg behöver förnyas.

Vita fläcken med sitt **ICA Maxi** och på andra sidan Uddevallavägen Mimers Hus är målpunkten strax norr om stadskärnan. Här ligger också **Kongahälla**.

Entrén till Kungälv är via **Bohus fästning** till **Fars Hatt** och **Gamla torget**. Även **Göteborgs Kex** passeras på väg in mot centrum.

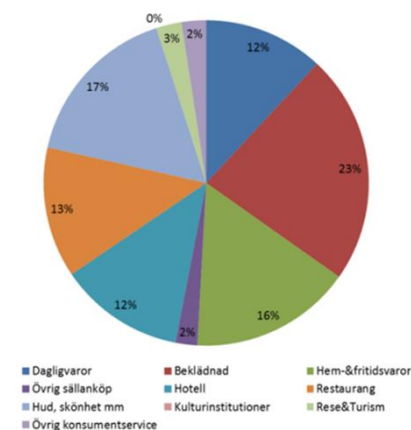
Avstånden är korta, men för att handla på ICA Maxi eller så småningom på Kongahälla väljs bil. Det är inte heller avstånden i sig som är avgörande, snarare vad man kan göra eller uppleva längs vägen.

Man bör också fundera på till vilka platser man "alltid" väjer att ta bilen – och då som kosekvens väljer bort att besöka andra delar. Eller effekten det får på målen för hållbart resande, och hur man kan jobba med beteendepåverkan för att ändra människors resval och mönster.



Noteringar från platsbesök

- Butiker som får skyltfönster mot Strandgatan ökar sin omsättning jämfört mot att ha fronten mot Västra Gatan. Detta oavsett om fastigheten är sliten och omodern.
- Det är på Strandgatan som "ärende-butikerna" Coop och Systembolaget ligger. Dessa är kompletterade av en större skobutik, ett par klädbutiker och en inredningsbutik bland annat samt Guldfynd och en klock-affär?
- Entrén till Västra Gatan är viktig för att ens hitta dit. I dagsläget är det en gavel med ingång till p-hus, och det enda som syns och lockar är fiket som ligger sist på gatan och är synligt från rondellen. Det naturliga är att fortsätta Strandgatan fram.
- Göteborgs Kex och deras bräck-bod lyfts fram som en dragare av besökare. Varför inte göra en bra entré för detta genom kak-spår i gatan eller rolig skyltning?
- Västra gatan och Strandgatan möts i en rondell och ett hörn utan någon särskild karaktär – men med bra koppling till parken. Här finns utrymme att skapa en mötesplats "mitt i stan".
- Uddevallavägen är öde, Nytorget har viss handel och på motsatt sida ligger ett par butiker. Det finns dock inga dragare – inget som lockar eller får en att vilja gå vidare upp mot Vita fläcken och Mimers hus.
- ICA Maxi och kringliggande handel vänder sig inåt, bort från vägen. Detta kommer förändras när Kongahälla exploateras och det öppnar sig åt flera håll.



Noteringar från platsbesök

- Arbetet med stråken, ljussättning och blomrabatter är genomtänkt och uppskattat – även temporär konst i form av skulpturer längs vattnet där det finns vackra broar, träd och en ankdamm vid en lekplats.
- Kongahällas skyltläge är utmärkt och kan locka in passerande. Utmaningen blir att också ge dem andelning att besöka stadskärnan.
- Resecentrum planeras i nytt läge. Viktigt att inte ta bort kollektivtrafikmöjligheter från stadskärnan dock!
- Vattnet utnyttjas bra, restaurang med brygga, stråket inne i stan, aktiviteter i form av roddklubb etc.
- Västra Gatan behöver lyftas på något sätt som gör det unikt i förhållande till Kongahälla som också ska erbjuda shopping, mötesplatser och caféer. Konst, upplevelser, det pittoreska, nostalgi... ett tema för att skapa kontrast behövs.



Det unika med Kungälv - sammanfattning

Att ta vara på:

- Bohus fästning
- Göteborgs Kex/Bräckboden
- Västra gatan – Kungälvs själ i flanerandet och de gamla husen
- Vattnet, aktiviteterna och stråken kring vattnet
- Park och grönt mitt i stan – ljussättning, rabatter
- Strandagatans skyltläge
- Kongahällas skyltläge mot motorvägen
- Närheten och kopplingen till skärgården och Marsstrand

Att arbeta vidare med:

- Liv och rörelse, aktiviteter och upplevelser
- Mötesplatser och Centrumkänsla
- Västra gatans exponering och entré
- Uddevallavägen – ödslig, bred, blåsig
- Ytterbyvägen – bra läge, med potential
- Unik identitet – räcker inte med bra handel
- Värdskap – öppettider, utbud, skyltning
- Ett flyttat resecentrum bort från centrum
- Barriärer mellan olika delar av centrum
- Olika profiler för olika handelsområden – men båda ska vara en del av samma stad!



Läget idag 2013-2014

- Definitioner av begrepp
- Situationen för dagligvaror
- Situationen för sällanköpsvaror
- Stads kärnans omsättning
- Stads kärnans lägen
- Befintligt utbud

Begrepp – Detaljhandel

Detaljhandel: är den del av den privata konsumtionen som består av det som säljs till privatpersoner i butik. Det finns olika sätt att definiera vilka branschgrupper som ingår i detaljhandeln. Olika källor har något olika definitioner varför det kan vara svårt att jämföra statistiken helt och hållet.

Följande begrepp förekommer i denna rapport:

Dagligvaror: Sammanfattande begrepp för allivs- och speciallivsbutiker, service- och jourbutiker, blommor, tobak, tidningar, apotek och kioskvaror. Ibland inkluderas även Systembolag.

Sällanköpsvaror: Sammanfattande begrepp för handel inom grupperna beklädnad, hem- och fritidsvaror och varuhus.

Specialvaror: Sammanfattande begrepp för handel inom branschgrupperna beklädnad, hemutrustning och fritidsvaror.

Hemelektronik: Sammanfattande begrepp för radio, tv, foto-, it- och teleutrustning, film, cd, kassetter och elektriska apparater.

Byggvaror: Sammanfattande begrepp för mattor, större hushållsapparater, verktyg och utrustning för hushåll, underhåll av bostad och byggmaterial.

Köpkraft/Konsumtionsunderlag: Det teoretiska belopp som konsumenterna spenderar på inköp av detaljhandelsvaror, det vill säga marknadens storlek från efterfrågesidan.

Försäljningsindex: Ett mått på flöden av handel över kommungränser. Index 100 innebär att handeln omsätter lika mycket som det befolkningsmässiga underlaget medger. Index >100 innebär inflöde, index <100 innebär utflöde.

Försäljningsindex och omsättning för dagligvaror

Inklusive försäljning från Systembolag

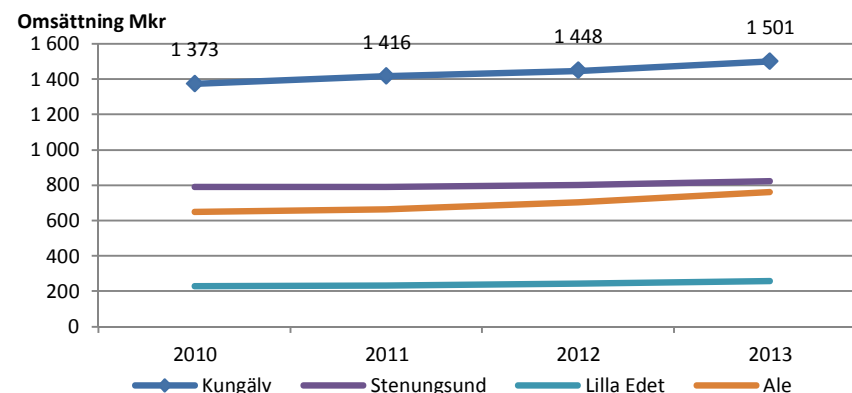
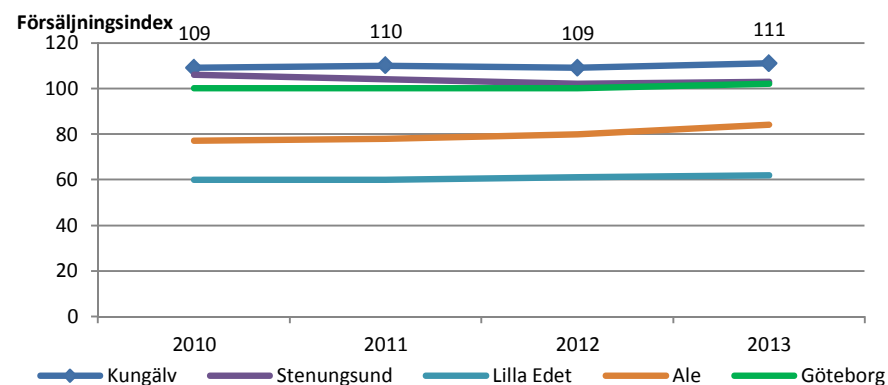
Det teoretiska underlaget för dagligvaror i kommunen år 2013 uppgår till ca 1 300 mkr. Enligt beräkning från rapporten Cityklimatet uppgår den totala omsättningen för dagligvaror ca 1 230 mkr. Det innebär att merparten av det teoretiska konsumtionsunderlaget för dagligvaror stannar i kommunen. Stadskärnans omsättning uppgår till 37 mkr. Ica Maxis omsättning uppgår till ca 473 mkr. Tillsammans med Ica Maxi är stadskärnan en stark destination för dagligvaror.

Försäljningsindex:

- Stabil utveckling mellan åren 2010 till 2013.
- Ett index över 100 tyder på ett inflöde av köpkraft från andra kommuner.
- Jämförbara kommuner (förortskommuner till storstad till exempel Mölndal, Kungsbacka, Staffanstorps) har ett genomsnittligt försäljningsindex för dagligvaror år 2013 på 84.

Omsättning

- Omsättningsutveckling i kommunen har varit positiv och över tid liknade rikets omsättningsutveckling (ca 2 % per år).
- Kungälv har den högsta omsättning bland grannkommunerna, bortsett från Göteborg.
- Dagligvaruomsättningen i Göteborg uppgick år 2013 till ca 17,5 mdkr.



Försäljningsindex och omsättning för sällanköpsvaror

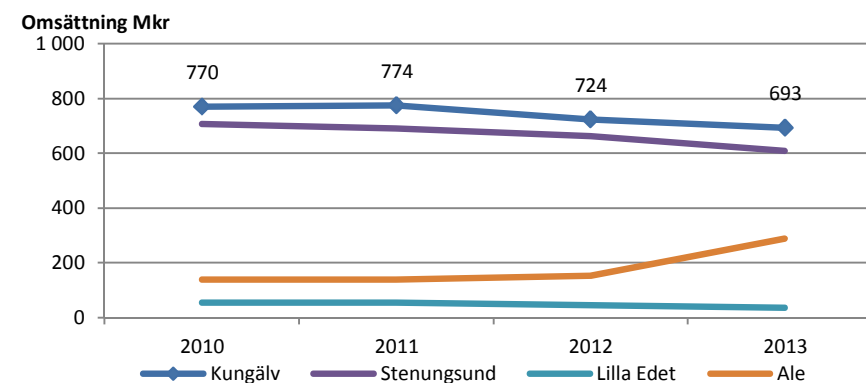
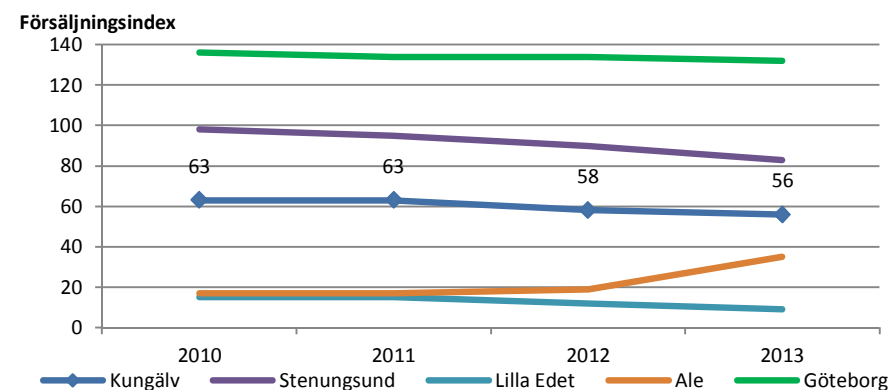
Det teoretiska underlaget för sällanköpsvaror (specialvaror, hemelektronik, byggvaror) i kommunen år 2013 uppgår till ca 1 130 mkr. Enligt beräkning från rapporten Cityklimatet uppgår den totala omsättningen för sällanköpsvaror till ca 700 mkr. Stads kärnans omsättning uppgår till 126 mkr, vilket indikerar att stadskärnan inte är en stark destination för sällanköpsvaruhandel idag.

Försäljningsindex:

- Försäljningsindex för sällanköpsvaror har minskat de senaste åren. Det tyder på en försvagad konkurrenskraft hos sällanköpsvaruhandeln.
- Försäljningsindex visar på ett stort utflöde av köpkraft till andra kommuner.
- Av kringliggande kommuner uppvisar Ale en stark utveckling av sällanköpsvaror, vilket bland annat beror på etableringen av Klädkällaren. Fortsatt handelsutveckling planeras i Stora Viken.
- Jämförbara kommuner (förortskommuner till storstad till exempel Mölndal, Kungsbacka, Staffanstorps) har ett genomsnittligt försäljningsindex på 52.

Omsättning

- Kungälvs kommun har haft en negativ omsättningsutveckling de senaste åren. Särskilt de två senaste åren har omsättningen minskat med 6% respektive 4 %, vilket är långt under rikets tillväxt på 2%.
- Sällanköpsvaruomsättningen i Göteborg uppgick år 2013 till ca 20,8 mkr.



Slutsatser handelsindex

På föregående sidor har handelsindex för Kungälv och jämförbara kommuner (förortskommuner till storstad) presenterats.

För dagligvaror är Kungälvs handelsindex 111 jämfört med jämförbara kommuners genomsnittliga index om 84. Detta innebär att Kungälv redan idag har ett stort inflöde av köpkraft relativt jämförbara kommuner.

För sällanköpsvaror har Kungälv ett handelsindex om 56, de jämförbara kommunerna har 52. Vilket betyder att Kungälv även här presterar bättre än jämförbara kommuner, men utflödet är fortsatt stort.

Med hänsyn till Kungälvs närhet till Göteborg, samt det redan idag relativt höga handelsindexet bedömer Tyréns att det finns ett visst utrymme för att öka handelsindexet. Idag är det samlade utflödet av köpkraft 21 % för detaljhandeln. Om Kungälv blir en betydligt mer attraktiv handelsdestination bedömer Tyréns att utflödet kan minska till 16 %, vilket är ett positivt scenario. Tyréns har då räknat med att det tillkommer ett antal större attraktiva butiker i Kongahälla, som konkurrerar ut mindre butiker i andra närliggande kommuner. Den 5-procentiga ökningen innebär att 300 mkr av det prognosticerade tillskottet i köpkraftsunderlaget kan stanna inom Kungälvs kommungräns.

För DV innebär detta ett nytt handelsindex om 125, vilket skulle innebära att Kungälv placerar sig inom de 8 % kommuner med högst dagligvaruindex i hela Sverige. Det innebär också att omgivande mindre butiker kommer att påverkas negativt.

För SV innebär det ett nytt handelsindex om 65, även det betydligt högre än jämförbara kommuner, vilket kräver ett övergripande strategiskt samarbete med alla inblandade parter.

I kapitel 3, Kongahällas effekter, beskrivs framtida handelssiffror mer ingående.

Dessa kommuner har Tyréns jämfört Kungälv med.

Kommungrupper (Sveriges Kommuner och Landsting, 2011)

Storstäder	Kommuner med en folkmängd som överstiger 200 000 invånare.
Förortskommuner till storstäder	Kommuner där mer än 50 procent av nattbefolkningen pendlar till arbetet i någon annan kommun. Det vanligaste utpendlingsmålet ska vara någon av storstäderna.
Större städer	Kommuner med 50 000-200 000 invånare samt en tätortsgrad överstigande 70 procent.
Förortskommuner till större städer	Kommuner där mer än 50 procent av nattbefolkningen pendlar till arbetet i en annan kommun. Det vanligaste utpendlingsmålet ska vara någon av de större städerna i grupp 3.
Pendlingskommuner	Kommuner där mer än 40 procent av nattbefolkningen pendlar till en annan kommun.
Turism- och besöksnäringkommuner	Kommuner där antalet gästnätter på hotell, vandrarhem och campingar överstiger 21 per invånare eller där antalet fritidshus överstiger 0,20 per invånare.
Varuproducerande kommuner	Kommun där 34 procent eller mer av nattbefolkningen mellan 16 och 64 år är sysselsatta inom tillverkning och utvinning, energi och miljö samt byggverksamhet (SNI2007)
Glesbygdskommuner	Kommun med en tätortsgrad understigande 70 procent och mindre än åtta invånare per kvadratkilometer.
Kommuner i tätbefolkad region	Kommun med mer än 300 000 personer inom en radie på 112,5 kilometer.
Kommuner i glesbefolkad region	Kommun med mindre än 300 000 personer inom en radie på 112,5 km.

Stadskärnas omsättning och tillväxt

Även om omsättningsutvecklingen i stadskärnan varit positiv är den totala omsättningen relativt låg. Omsättningen indikerar att stadskärnan inte fungerar som en stark handelsdestination idag. Totalt uppgår omsättningen till 163 mkr (varav 37 mkr DV). I jämförelse var Ica Maxis omsättning 2013 ca 473 mkr.

Kungälv's marknadsandel för dagligvaror i stadskärnan är låg (3 %) jämfört med andra kommuner i regionen (genomsnitt 48%). Ica Maxi ingår då ej. Dagligvaruhandel är ett viktigt ankare till sällanköpshandeln och har stor betydelse för handeln i stadskärnan.

Marknadsandelen för sällanköpsvaruhandeln i Kungälv (18%) är också lägre jämfört med andra kommuner i regionen (33,5%).

Sett till omsättningen av sällanköpsvaror är beklädnad den största branschgruppen medan hem och fritidsvaror har haft den högsta omsättningsutvecklingen.

Även restaurang har en lägre marknadsandel i Kungälv (19%) jämfört med kommuner i regionen 35,4%).

Mellan 2012-2013 ökade dock stadskärnan sina marknadsandelar inom samtliga branschgrupper. Sällanköpsvaror och restaurang ökade mest med 1,1% respektive 4,1%. Övriga branschgrupper, dagligvaror och hotell ökade marginellt.



Bransch	Butiker 2013	Anställda 2013	Produktivitets-index 2013	Specialiserings-grad 2013	Marknadsandel 2013	Omsättning 2013	Utveckling 2012/13
Detaljhandel	49	134	46	95	8%	163	2,2%
Dagligvaror	15	31	41	133	3%	37	6,3%
Sällanköpsvaror	34	103	51	85	18%	126	1,1%
Beklädnad	17	49	76	92	54%	70	0,1%
Hem- & fritidsvaror	16	52	37	83	11%	50	2,1%
Övrig sällanköp	1	2	120	55	6%	7	3,4%
Hotell & restaurang	16	82	93	68	20%	78	8,7%
Hotell	1	30	108	51	22%	38	0,8%
Restaurang	15	52	77	69	19%	40	17,6%
Annan service	41	75	-	-	-	66	16,6%
Hud, skönhet mm	31	52	-	133	-	51	21,2%
Kulturinstitutioner	0	0	-	0	-	0	-
Rese & Turism	5	14	-	172	-	8	6,8%
Övrig konsumentservice	5	9	-	137	-	8	0,0%

Källa: Cityklimatet 2014 Kungälv, Fastighetsägarna

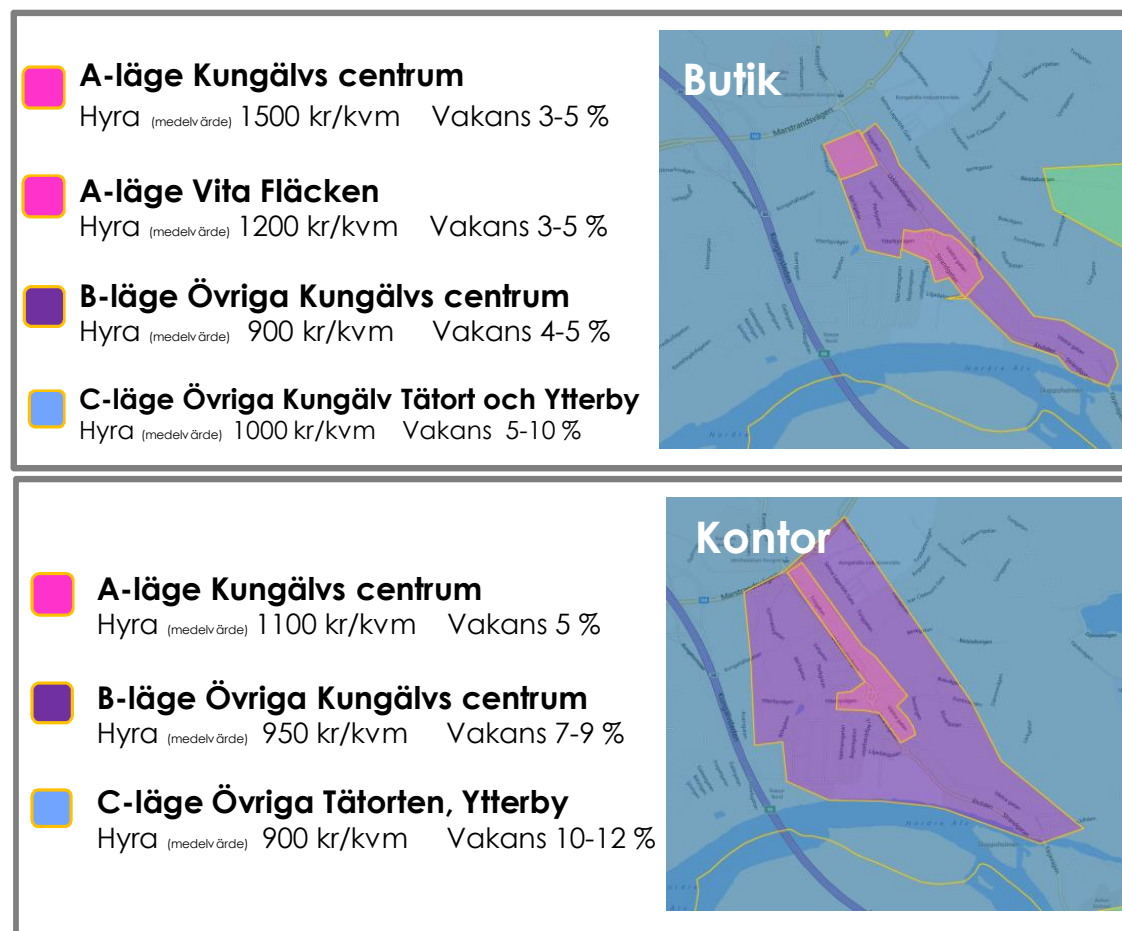
* Dagligvaruomsättningen är exklusive Systembolag

Stadskärnans lägen

Hyresnivåerna för butiker är som högst på Strandvägen/Västra gatan och Vita Fläcken (områden markerade rosa på kartan). Hyresnivåerna för kontor är som högst i Kungälvs centrum utmed Västra gatan och Uddevallavägen (områden markerade rosa på kartan).

För att kunna expandera A-lägen behövs en offensiv fastighetsutveckling med insatser från fastighetsägare och kommun. Expansion är bara möjligt i relation till befintliga A-lägen, tex hörnor mot svagare lägen. En strategi är en utökad butiksmix och ofta gör fastighetsägare detta gemensamt, med en samsyn kring vissa strategiska lägen och mötespunkter. Det kan också innebära insatser i stadsmiljön, i relationen mellan allmän platsmark och kvartersmark, där behövs samverkan fastägare och kommun. Insatser kan vara belysning, växtlighet, bra tillgänglighet till butikslokalerna, utbud och skyltprogram.

Ett annat sätt är att skapa variation och klusterbildningar längs stråken. Man kan planera shopping och fika/restaurang ihop, att det händer saker längs stråket – och då kan man också förlänga och/eller bredda stråket. Ta hänsyn till solsidan för restauranger och caféer! Intressant skyltning i butikerna är också avgörande för att skapa tillräckligt intressant miljö, och här kan det handla om utbildning för butikspersonal.



Källa: 2014-06-30 Datscha, Newsec

Befintligt handelsutbud- Västra gatan dominerar

VITA FLÄCKEN

Livsmedel:

ICA Maxi
Hemtex

Optiker:
Synsam

Guld/Smycken:
Guldfynd

Frisör:
Kungälv's Hårteam

Apotek:
Apoteket Kongahälla
Cura Apotek



Mäklare:

Bjurfors
Svensk
Fastighetsförmedling
Axelsson

Fastighetsförmedling

Blommor:
Vita Fläckens blommor

Hemelektronik:
Ljud & Bild Center

Restaurang:
Evita Restaurang och
Pizzeria
McDonalds

YTTERBYVÄGEN

Beklädnad:

Bekås
Vero Moda
Jack & Jones
Fröken Ros
Finess

Optiker:
Gustavssons Optik Klarsynt

Frisör:
Studio Fame

Skönhet:

Skönhetsstudio

Mäklare:
Länsförsäkringar

Restaurang/Café:
Farbror Knuts Café
Hamburgerbar Oskar
Elmos Salladsbar



VÄSTRA GATAN

Beklädnad:

Sweet
Dressmann
Evas Dam & Herr
Ve-Ve Mode
Magdalena Mode
Carolabutiken

Butik Karma
MQ
JC

Lindex
Goopy by Spot
Walk on Shoes

Fröknarna Bus
Smycken/Guld

Svennes Ur och Guld

Optiker:
Glasögonhuset

Böcker:
Bokia

Frisör:
Generation of Hair

A & Här
Studio Highlights
Jeanette & Co

Mäklare:
Fastighetsbyrå

Blommor:
Interflora – Ebbas
Magdalena Mode
Klocktornets Blommor

Restaurang/Café:
Café Tant Rut
Café Nyfiken

Kafé Tunna Skivor

Livsmedel/Delikatess:
Ost och Delikatessboden

Belgiska Pralinboden
Casra

Heminredning:
Axelssons Interiör

Gallerix

Övrigt:
Karis Massage
Forex



STRANDGATAN

Livsmedel:

Coop Konsum, Hälsö Fisk
Systembolaget

Beklädnad:
Stil Konfektion
Reko Barn
Sko-Herloff

Smycken/Guld:
Smycka

Optiker:

Se Optik Klarsynt

Blommor:
Yesterday – Interiör & Blommor

Frisör:
Hair & Beauty

Restaurang, café:
Pizzeria Melis
Gari Sushi



Läget i framtiden – utblick mot 2022

- Konkurrens
- Befolkningsutveckling
- Konsumtionsunderlag
- Handelstrender

Konkurrens i omlandet

Kungälvs främsta konkurrerande utbudspunkt för sällanköpshandel är givetvis Göteborg. Speciellt om man räknar in Bäckebo och Backaplan så är det till Göteborgs kommun de största utflödena går.

I Göteborg sker upprustningar för handeln i city och det har också byggts mycket i länet. Det pågår även handelsprojekt i många kommuner i västra Götaland.

Sammantaget betyder detta att utbudet i Kongahälla kommer att ha aktiva konkurrerande utbudspunkter som konkurrerar om köpkraften. Dessa andra konkurrerande platser har som mål att öka sin omsättning och räknar förmodligen med att även Kungälvborna skall handla mer på just deras handelsplats, exempelvis i Bäckebo.

Handelsplats	Befintligt	Framtidsplaner
Backaplan	120 butiker om 110 000 kvm handel. Oms 2,2 mrd kr.	Planer på ytterligare tillskott av ca 40 000 kvm handel. Nya stadsdelen Kvilebäcken, har fått saluhall och fler butiker väntar.
Bäckebo	Ca 100 000 kvm handel; 42 000 kvm handel i Bäckebo Home Center samt IKEA mfl.	Ytterligare 20 000 kvm handel. Beräknad invigning hösten 2014.
Stenungsund	Citycon har köpt ut KF Fastigheter, idag 65 butiker	Byggs ut med 5 500 kvm, i tillägg byggs Stenungsundsmotet med motell, restaurang och butiker
Göteborgs stad	Ett stort antal butiker, mindre gallerior samt det dominerande handelshuset Nordstan (endast Nordstan hade en omsättning om 4 mrd kr 2013).	<u>Utbyggnadsplaner</u> <ul style="list-style-type: none"> Nordstan ska bli ännu större, bla genom att angränsade gator byggs in. Avenyn skall göras mer attraktiv med fler flaggskeppsbutiker, målet är att det är klart 2020 Kulan (gamla SKF:s lokaler byggs om till 45 000 kvm handel som ska likna Sickla Köpvarter, klart 2015. Torpavallen intill E20, 10 000 kvm handel inkl Media Markt
Övriga kommuner och utbudspunkter	Det finns ett antal andra större utbudspunkter som konkurrerar med Kungälv. Framförallt Torp med sitt IKEA.	<u>Utbyggnadsplaner</u> <ul style="list-style-type: none"> Inom centrumhandeln har vissa cityhandlare hoppat av Innerstaden Göteborg och startat en egen förening för att sätta fokus på frågor rörande parkeringsplatser, något de menar inte görs idag. Just nu ser man över möjligheten att underlätta för boende i framförallt Backaområdet som delvis blivit avskurna från handelsområden som Bäckebo pga av trängselskatten. Torp ska växa med 18 000 kvm butiker och flera restauranger Nordby ska växa med 50 000 kvm handel En galleria om 15 000 kvm byggs i Strömstad här byggs också Strömstad Handelpark med 80 000 kvm handel (ingen DV), Svinesunds handelsområde 30 000 kvm handel Tanum Shoppingcenter intill E6:an med 70 000 kvm handel Munkedal i Håby intill E6:an planeras 70 000 kvm handel med 110 butiker. Två handelsområden planeras även i Vänersborg; Holmängen och Trenova Center Västra Överby i Trollhättan om 16 000 kvm planeras, totalt handlar Överbys planer om ytterligare 65 000 kvm

Befolkningsutveckling i Kungälv kommun

Befolkningsökning:

Under prognosperioden väntas befolkningen öka med nästan 1 800 personer, från 41 753 invånare år 2012 till 43 545 invånare år 2016. Befolkningstillskottet kommer att behöva ca 800-900 nya bostäder. Utblicken pekar sedan på en fortsatt ökning till 46 035 personer till år 2022. Den totala folkökningen väntas bli ca 450 personer per år (ca 215 lägenheter eller något färre småhus).

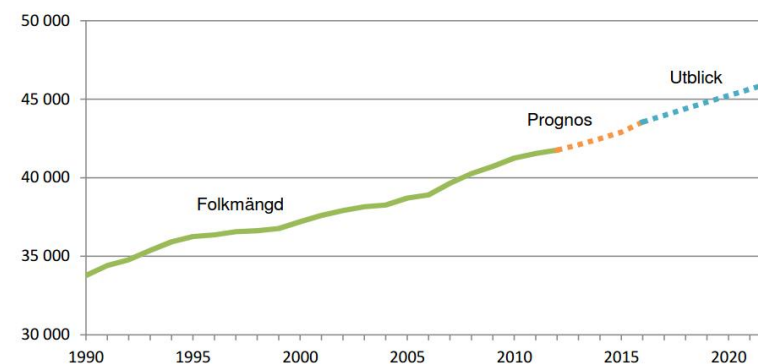
- En positiv befolkningsutveckling bidrar till ett **ökat konsumtionsunderlag** och därmed möjligheten att utveckla handeln i Kungälv kommun.

Befolkningsstruktur:

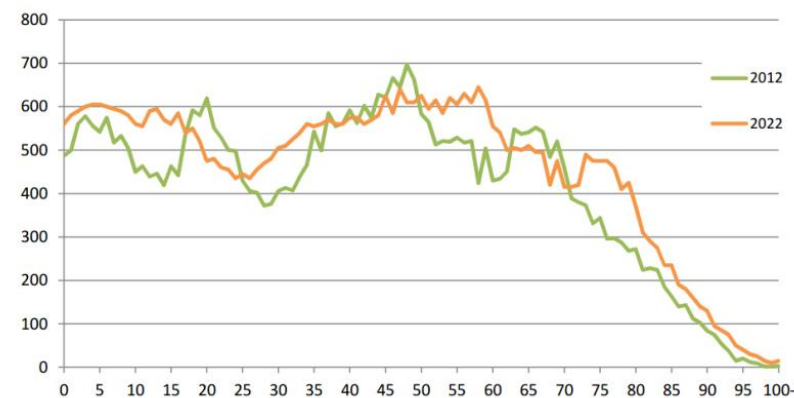
Den framtida befolkningsstrukturen ser annorlunda ut jämfört med dagens situation. Antalet barn, 25-35 åringar samt 75+år väntas öka medan gruppen 19-24 år väntas minska.

- **Barnfamiljer är en köpstark konsumentgrupp.** Utmaningen är dock att behålla köpkraften i kommunen. Det är en grupp som efterfrågar **rationella och tillgängliga handelsplatser** med ett **bra utbud vad gäller sortiment och pris.**

Folkmängden i Kungälv kommun 1990-2012, prognos 2013-2016 samt utblick 2017-2022



Demografisk utveckling mellan 2012 och 2022



Teoretiskt konsumtionsunderlag för Kungälv kommun

Framöver väntas det teoretiska konsumtionsunderlaget öka på grund av prognoser om en växande befolkning och en fortsatt ökad konsumtion per capita. Ett tillskott av nästan 4 000 nya invånare förväntas fram till 2022.

Konsumtionen inom samtliga branschgrupper väntas öka mellan 2013 till 2022. Totalt väntas konsumtionsunderlaget (Kungälv invånares samlade konsumtion av detaljhandel) öka med ca 600 mkr.

4 000 nya invånare

+ ökad konsumtion per capita

= ytterligare 600 mkr fram till 2022

Kungälv kommun	År 2013	Prognos 2016	Prognos 2022	Ökning 2013-2022
Befolkning	42 109	43 545	46 035	3 926
Dagligvaror (mkr)	1 300	1366	1 493	193
Livsmedel	920	974	1077	157
Övriga dagligvaror	380	393	416	36
Sällanköp (mkr)	803	873	1 021	340
Beklädnad	358	386	445	87
Hemutrustning	222	244	293	71
Fritidsvaror	225	244	284	59
Hemelektronik	117	150	240	123
Byggvaror	211	232	278	67
Detaljhandel, totalt	2 431	2 621	3 032	601

Källa: Tyréns, KPG, Kungälv kommun

- Konsumtionsunderlaget för dagligvaror är exklusive Systembolag.
- Tillkommande köpkraft i form av besökande ingår ej.
- E-handel utgör en del av konsumtionsunderlaget.

Trender inom handel, centrum- och stadskärneutveckling

Hållbar utveckling

Ökad konsumentmedvetenhet och ökat miljöfokus bland allmänheten ställer krav på framtidens handelsplatser.

Handel koncentreras och växer

Stora handelsplatser fortsätter att växa och stadskärnan gynnas av urbanisering och förtätning.

En stad som anpassar sig efter människan

Stora åldersgrupper påverkar handeln – T ex 40- (grått guld) och 90-talister (bygger bo), olika nationaliteter och kulturer med olika behov. Staden anpassas efter grupper med olika bakgrund och preferenser

God skötsel, underhåll, trygghet och säkerhet Hygienfaktor - alltid viktig oavsett handelsplats/stråk.

Knutpunkter i staden kan utveckla handeln

Kravet på god tillgänglighet med flera trafikslag fortsätter att öka. Tänk på stationslägen och resecentrum, cykelparkeringar vid handelsplatser, p-anslutningar, gångstråk etc. Närhet till handelsplatser är viktig för att klara klimatmålen.

Platsens utbud - en del av något större

All handel ingår i ett större (ofta regionalt) sammanhang där de olika handelsplatserna konkurrerar och nischer sig efter sina bästa förutsättningar.



Källa: Tyréns, HUI, Trender inom handeln – Handelns Utvecklingsråd

Trender inom handel, centrum- och stadskärneutveckling

E-handel möjlighet eller utmaning?

E-handeln kan komplettera befintlig handel men kan även innebära helt förändrade strukturer för handel – butiker blir utlämningsställen eller show-rooms, eller lager blir nya mötesplatser?

Tät stad med olika typer av handelsplatser

En växande befolkning och en ökad befolkningstäthet skapar förutsättningar för mångfald inom handeln.

Handeln växer och får ett större tjänsteinnehåll

Handeln strävar efter att addera tjänster, personal shopping, olika appar etc. Staden kan också räkna med ett större inslag av restauranger och caféer eller andra mötesplatser.

Internationella kedjor ökar

Söker nya marknader och kommer att satsa på relativt stora butikskoncept. Se Hollister.

Upplevelsekonsumtion

Upplevelser blir allt viktigare i en tid där man har "allt".

Samverkan/Finansiering

Samverkan mellan offentliga och privata aktörer i t ex så kallade BIDs för utveckling av områden. Finansiering av specifika uppdragsprojekt.

Internationalisering och konkurrens

Intryck, varor och konkurrens från hela världen påverkar både invånare, besökare och näringsliv.



Källa: Tyréns, HUI, Trender inom handeln – Handelns Utvecklingsråd

Kungälvs handel och köpkraft - sammanfattning

Att ta vara på:

- Stark dagligvarudestination, men blir den ännu starkare kan följden bli att mindre butiker i omlandet får lägga ned
- Kongahälla har ett attraktivt läge för kedjorna. Dagligvaruhandeln utgör viktiga ankare för dagens handel. Intresset kommer således bli stort för att etablera sig i Kongahälla. Detta kan innebära omstruktureringar i staden, dvs att handel flyttar från exempelvis Västra Gatan till Kongahälla. Detta gäller Kongahälla, dvs nästa avsnitt?
- Ta vara på stadens atmosfär och känsla. Småskalighet.

Att arbeta vidare med:

- Livskraftig centrumkärna, bygga vidare på småstaden...
- Utveckla utbudet för att minska utflödet
- För att stärka stadskärnan bör **utvecklingen av Kongahälla och Ica Maxi tydligt integreras med stadskärnan**. Att utveckla flera olika destinationer inom ett relativt litet geografiskt område är inte att rekommendera. Det är viktigt att **skapa en sammanhängande struktur med verksamheter** som bidrar till att göra stråken i stadskärnan intressanta och skapa kundflöden.

- Kungälvs stadskärna har en utsatt situation med stark konkurrens inom sällanköpsvaror från Göteborgs samlade utbud. Det är därför viktigt att **Kungälvs stadskärna får en egen identitet** och kan fungera som en destination i sig.
- Kungälvs stadskärna saknar en sammanhållen struktur och de enheter som finns är spridda över en relativt stor geografisk yta. En fortsatt **koncentration av handels- samt kafé- och restaurangutbudet** skulle stärka de befintliga enheterna och stadskärnan som helhet.
- En viktig åtgärd för att få stadskärnan mer attraktiv och tillgänglig är att arbeta med samordnade öppettider.
- Arbeta med tillgänglighet, p-platser och kollektivtrafik kopplat till stadskärnan.
- Ett sätt att stärka befintliga och nya butiker är att **utveckla möjligheten till försäljning via e-handel**. E-handel i kombination med den traditionella butiken är viktigt för att bredda, utveckla och stärka framförallt mindre butiker, i synnerhet de utan kedjetillhörighet. E-handeln kan ge upphov till nya försäljningskanaler och komplettera befintlig handel. För att vara fortsatt konkurrenskraftiga är det viktigt att befintliga och framtida butiker anpassar sitt utbud efter de möjligheter som e-handeln innebär.



Bakgrund till resonemang

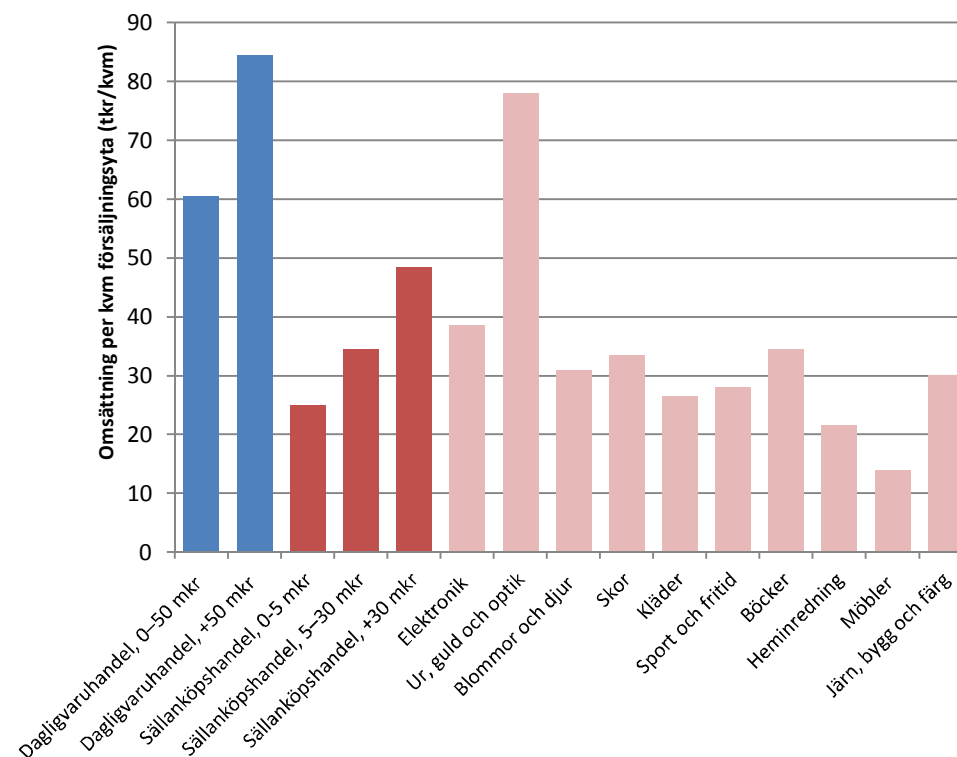
Tyréns har gjort en bedömning för Kongahällas effekter. Detta har skett genom ett resonemang kring hur mycket ytor som planeras, vad handeln bör omsätta per kvm och den konsumtions- och befolkningsprognos som presenterats på sidan 23.

Resonemanget är inte en konsekvensutredning och bedömer inte exakta konsekvenser av den nya handeln. Resonemanget baseras på schablonberäkningar och Tyréns erfarenhet.

Konsekvenserna av Kongahälla beror till stor del på vad som etableras på platsen. Lika slår mot lika. Är det beklädnadshandel kommer exempelvis beklädnadshandeln i övriga Kungälv att påverkas. Branschglidning gör också att tex Sport och fritidshandeln har mycket beklädnad och påverkar beklädnadshandeln.

I bedömningen har Tyréns räknat med ett genomsnitt för sällanköpshandeln om 35 000 kr/kvm och 60 000 kr/kvm för dagligvaror.

Genomsnitt för handel av liknande karaktär



Källa: Svensk Handel, bearbetning av Tyréns

Möjligheter för utökad dagligvaruhandel i Kungälv

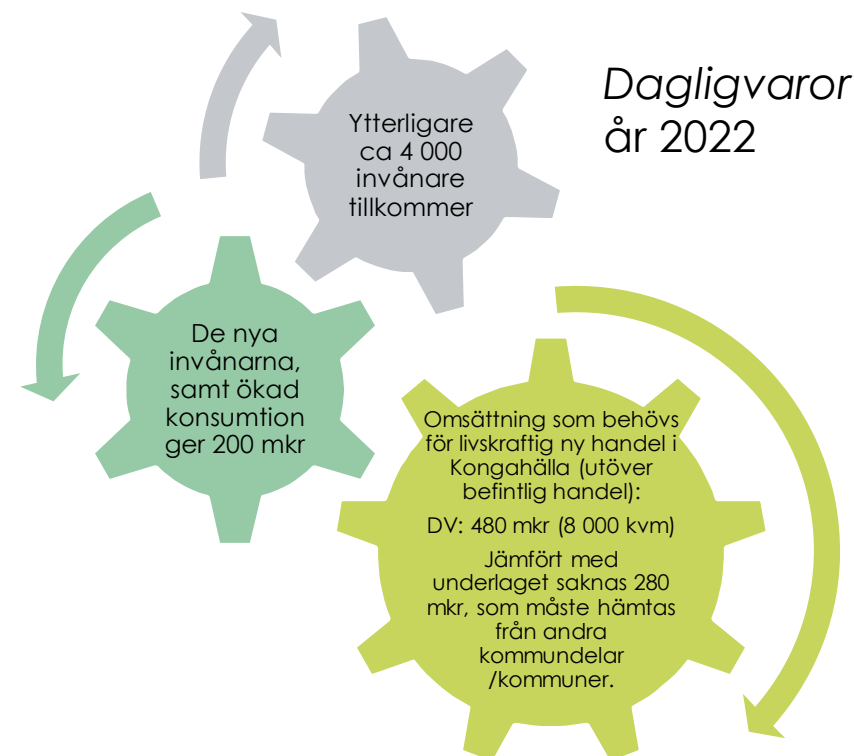
Resonemang och schabloniserat räkneexempel

Såväl den faktiska omsättningen och det teoretiska underlaget visar en balanserad bild för dagligvaruhandeln i kommunen idag. Köpkraften beräknas öka med ca 190 mkr mellan åren 2013 till 2022. Med en förväntad yteffektivitet om ca 60 000 kr/kvm motsvarar det en tillkommande försäljningsytayta om ca 3 200 kvm (3 840 kvm total yta).

- **Ytan motsvarar ungefär en något större dagligvarubutik.**

Viktigt att notera är att de befintliga butikerna under samma tidsperiod behöver öka sin yteffektivitet, alltså öka sin omsättning per kvadratmeter, för att inte tappa konkurrenskraft. Det finns därmed risk att befintliga småbutiker i andra delar av kommunen blir utslagna då de kan ha svårt att nå tillräcklig omsättning. En utslagning av mindre butiker innebär sannolikt ett ökat bilanvändande.

- **Ytterligare tillkommande ytor (utöver de 3 200 kvm) av dagligvaror förutsätter att omsättning hämtas från kringliggande kommuner.**



Möjligheter för utökad sällanköpshandel i Kungälv

Resonemang och schabloniserat räkneexempel

Kungälv har idag ett stort utflöde av sällanköpsvaror vilket indikerar att invånarna inte är nöjda med det utbud som idag finns inom kommunens gränser. Vad gäller sällanköpsvaruutbudet är konkurrensen mycket hård från framförallt Göteborgs kommun samt från e-handeln som tar allt större marknadsandelar. Det teoretiska marknadsunderlaget visar att det finns en möjlighet att utöka sällanköpsvaruhandeln i kommunen. Det kan ske på olika sätt: genom att ta del av det växande marknadsunderlaget och genom att minska dagens utflöde. Stads kärnan har även en potential att öka sin marknadsandel i förhållande till andra handelsplatser i kommunen.

Idag planeras för ca 12 000 kvm tillkommande sällanköpsvaruhandel i Kongahälla. Med en förväntad yteffektivitet om 35 000 kr/kvm skulle **planerade ytor behöva omsätta ca 420 mkr**. Det ökade köpkraftsunderlaget för sällanköpshandel i Kungälv är ca 400 mkr fram till år 2022. Genom att utveckla Kungälv som handelsort kan kommunen behålla mer av köpkraften än idag, men konkurrensen från Göteborg är allt för stark för att Kungälvs kommun ska kunna stoppa Göteborgs attraktion i någon större utsträckning.

Om utbudet i Kungälv blir riktigt bra är en bedömning **att ca 300 mkr av tillskottet kan stanna i kommunen**. Stads kärnans omsättning uppgår idag till 126 mkr, köpkraftens ökning år 2022 motsvarar alltså två ytterligare stads kärnor. Om Kungälv ska tillgodoräkna sig denna andel av underlaget så behöver den tillkommande sällanköpsvaruhandeln både minska sitt utflöde i mycket stor utsträckning samt tillgodose en stor del av det växande marknadsunderlaget.

Tyréns bedömer att det finns ett litet utrymme att skapa ett bredare utbud av sällanköpsvaruhandeln. Det finns även förbättringspotential för den befintliga handeln. Framförallt behöver utbud, funktion och service stärkas om en större andel av köpkraften ska omsättas inom kommunens gränser. Även tillgänglighet för samtliga trafikslag samt gång- och cykel kan förbättras för stärka handeln.

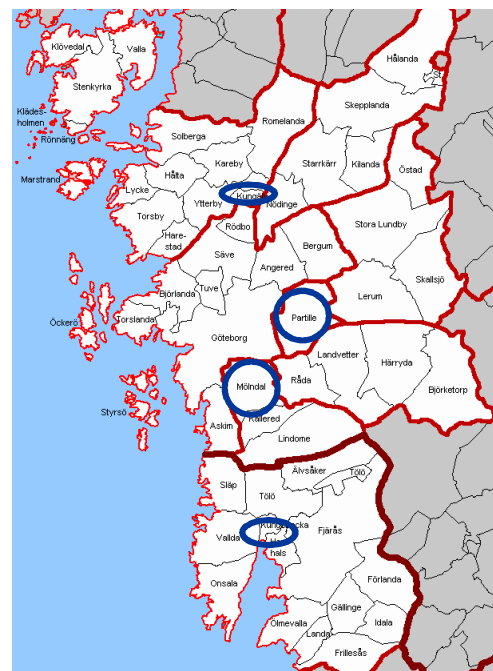


Benchmark med liknande kommuner för handelsindex

Inom kommungruppen, Förortskommuner till större städer, finns det endast tre kommuner som har ett högre dagligvaruindex än 120; Täby, Sollentuna och Värmdö. De två förstnämnda har två av Stockholms största köpcentrum medan Värmdö är en av Sveriges största fritidshuskommuner, vilket innebär att sommargäster, skrivna på annan ort, handlar dagligvaror här.

För sällanköpsvaror finns det flera kommuner med ett index över 65, mest jämförbara med Kungälv är förmodligen andra kommuner i samma region; Mölndal, Partille och Kungsbacka.

- Mölndal är en del av Storgöteborg och inom Västtrafiks spårnät, med pendeltåg, koppling till flera leder samt ett kollektivtrafikcentrum med 3,5 miljoner resande per år. Med ca 62 000 invånare har de också cirka 35 000 arbetstillfällen och de har således ett inpendlingsöverskott.
- Kungsbacka ingår i Storgöteborg och har 78 000 invånare. Ligger vid E6, och pendeltåg samt fjärrtåg går härifrån. Här pendlar fler ut än in. Kommunens satsning har varit på boende i vattennära lägen och en attraktivt stadskärna så väl som Kungsmässan.
- Partille ligger strax öster om Göteborg och är en förortskommun som vuxit samman med Göteborgs tätort. Invånarantalet är 36 000. Kommunikationerna är E20 samt Västra stambanan med pendeltågstrafik till Partille och Jonsered.



Jämförbara kommuner: förortskommuner till större städer

Kommuner med DV-index högre än 120	Kommuner med SV-index högre än 65
Täby (129)	Burlöv (398)
Sollentuna (128)	Järfälla (243)
Värmdö (123)	Huddinge (239)
	Täby (181)
	Mölndal (165)
	Sollentuna (120)
	Nacka (113)
	Partille (106)
	Upplands Väsby (105)
	Kungsbacka (94)
	Värmdö (81)
	Solna (70)

Möjligheter för utökad *handel* i Kungälv

Resonemang och schabloniserat räkneexempel

Slutsatserna från tidigare sidor är att ytterligare omsättning om 280 + 140 = **420 mkr saknas** för planerade handelsytor. Om vi antar att all befintlig handel behåller sin omsättning de har idag, samt att utflödet minskar avsevärt så motsvarar skillnaden mellan önskad omsättning i nya Kongahälla och köpkraftsunderlaget ca **8 000 invånare**, enligt en schabloniserad överslagsberäkning. Viktigt att poängtera är dock att även befintlig handel vill öka sin omsättning för att ha bibehållen lönsamhet. Antalet som saknas (grå) illustreras i förhållande till befolkningen idag (röd) samt prognos (grön) till höger.

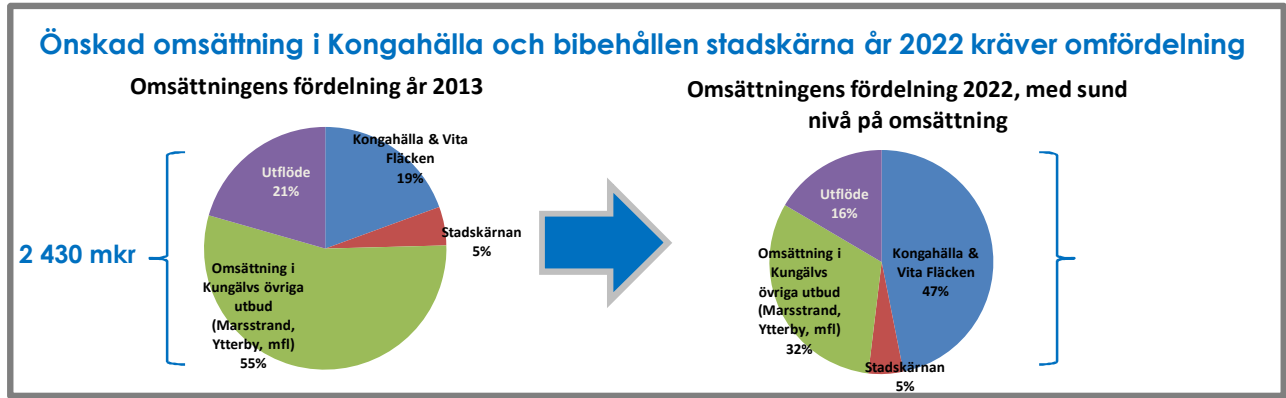
Att skapa ytterligare möjlighet för ökat invånarantal är alltså en förutsättning för att behålla planerade ytor för handel med god omsättning.

Till höger illustreras dels hur omsättningen fördelas idag mellan Kungälv kommuns utbudspunkter och dels hur den fördelas om Kongahälla når önskad omsättning och stadskärnan behåller sin roll. Om Kongahälla skall bli livskraftigt krävs att en mycket stor andel av befintlig handelsomsättning allokeras om till Kongahälla från kringliggande orter i kommunen. Detta kommer att ha störst negativ påverkan på mindre handlare och butiker runt om i kommunen, men Tyréns förutsätter att stadskärnan behåller sin omsättning. Konkurer är att vänta. Dessutom kommer det att bli en extremt tuff utmaning för Kongahälla. För att inte utarma mindre orter i kommunen bör fokus också ligga på att attrahera besökare till Kungälv.



Befolkning 2013 Prognos ökning 2022

Befolkning som saknas för livskraftig handel i Kongahälla, om befintlig handel behåller sin omsättning.



Butikernas struktur i Kongahälla

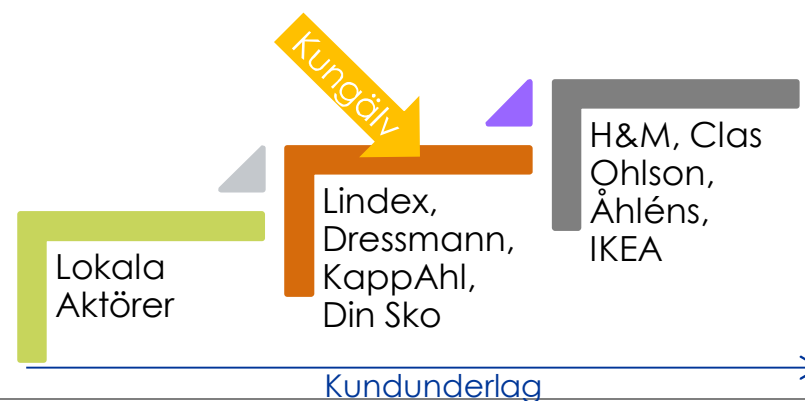
Kongahälla har många starka konkurrenter. Exempelvis Bäckebo som har ca 100 000 kvm handel inklusive ett IKEA, därför kommer Bäckebo att vara en större magnet än Kongahälla/Vita Fläcken som har ett mindre utbud. Staden Göteborg har givetvis ett ännu större utbud och är den största magneten av dem alla i regionen. Konkurrensen gör att de större utbudspunkterna attraherar fler kunder och större flöden, vilket i sin tur gör att de är mer attraktiva för handelsetablerare, oavsett hyresnivå.

Utbudet inom Kongahälla styrs av marknadsmekanismer, de företag som ser en lönsamhet i att etablera här kommer att söka sig hit. Kommunen kan genom detaljplanering ge en grund för bra stråk och strukturer men kommunen har mycket liten påverkan på exakt vilka företag som etablerar; såvida kommunen inte äger alla fastigheter. Det är mycket ovanligt att en kommun äger och förvaltar kommersiella ytor.

Tyréns bedömning är att vissa kedjor och handlare kommer att se en lönsamhet i en etablering intill de stora dagligvarubutikerna, eftersom dessa ankare skapar flöden och attraherar kunder, men få etablerare kommer att se en lönsamhet i att lägga sig i bottenvåningen på ett bostadsrättsföreningshus eller hyresrätts hus mitt emellan COOP och ICA. De kommersiella aktörer som kan placera sig här är service åt de närboende.

Kunderna till de stora dagligvarubutikerna kommer enligt Tyréns bedömning vara bilburna. Därför finns mycket litet, om något, incitament att promenera mellan butikerna vid COOP till ICA Maxi eller vice versa. Detta är ytterligare en indikation på att butikerna i bottenvåningarna främst är till för de ca 2 500 närboende; en frisör, hämtmat, närkiosk etc. Butikerna bör vara centralt belägna i området för att de boende ska ha så nära som möjligt.

En del av ICAs parkering kommer att tillgängliggöras för tillfälliga evenemang, vilket också kan skapa vissa flöden genom bostadsområdet. Dessa flöden bör koncentreras till ett promenadstråk, vilket är ytterligare ett argument för att koncentrera handeln i Kongahällas bostadsområde.



Förslag på butiksmix och aktörer

Kongahälla

Intill ICA Maxi finns idag ett antal mindre butiker, såsom optiker, guld, blommor och apotek. Dessutom finns restauranger och mäklare.

I bostadsområdet rekommenderar Tyréns närservice åt de boende; en lokal kiosk, hämtmat, frisör etc.

Handeln intill COOP bör vara mer ärendeorienterad än i stadskärnan och Tyréns rekommenderar att handeln utvecklas mot rationell handel, dvs större butiker som har rationalitet, tidsbesparing och pris som fokus.

Exempel är boxbutiker inom exempelvis sport- och fritid och hemelektronik. Viktigt att notera är dock att även dessa konkurrerar med exempelvis mindre klädbutiker.

Exempel på butiker inom rationell storhandel är (förutom ICA Maxi och Coop Forum) Willys, Biltema, Elgiganten, MediaMarkt, XXL, Jula, Jysk, ÖoB, Siba, Rusta.

Intill nya Coop Forum kan även mindre butiker med kopplade köp placeras, exempelvis apotek, hälskost, blommor samt nyckel- skomakare-kemtält och zoobutiker.

Stadskärnan

I centrala Kungälv finns idag ett antal beklädnadskedjor, såsom Dressmann, Vero Moda, Lindex, MQ och JC. Dessutom finns annan handel, service och restauranger.

Tyréns rekommenderar att den framtida handeln fortsatt är mer upplevelseorienterad och småskalig. Lokala mindre aktörer kan med fördel etableras här samt beklädnadskedjor så som exempelvis Indiska, Cubus, Gina Tricot, Twilfit, Flash, Din Sko, Deichmann och Eurosko.

Ett fokus mot mycket caféer och restauranger är också att rekommendera för att människor skall uppehålla sig längre på platsen.

Om Kungälv satsar på barnfamiljen som beskrivet på sidan 23 kan en god idé vara att satsa på ett starkt utbud för barnfamiljen i stadskärnan. Detta innebär god tillgänglighet med bil samt affärer, restauranger och caféer riktade mot barnfamiljer. Dessutom är lekplatser och ytor skapade för barn en framgångsfaktor.

Kongahällas effekter - sammanfattning

Konsekvenser:

- Kungälv kommer att stärkas ännu mer som dagligvarudestination
- Nya invånare ökar köpkraften i kommunen
- Dagligvaruhandel i närliggande områden och kommuner kan påverkas negativt
- Ev ökat bilåkande om närliggande områden tappar sin dagligvaruhandel
- Stads kärnans överlevnad, vilka vill vara kvar på Västra Gatan?
- Svårt få lönsamhet i bottenvåningarnas verksamheter i nya bostadsområdet på Kongahällatomten – fokusera istället för att sprida ut. Välj noga var handeln ska ligga!
- Önskad omsättning för tillkommande om 12 000 kvm ytor kräver ett ytterligare befolkningstillskott fram till 2022 med ca 8 000 invånare utöver bef prognos (schablonberäkning).
- Det finns begränsat marknadsutrymme för bostäder årligen.
- Risk för minskade möjligheter att utveckla handeln i stads kärnan om inte insatser för exempelvis modernisering av lokaler sker – så kallade "försvarsåtgärder"
- En förutsättning är också att man gör åtgärder för att minska utflödet av köpkraften för sällanköpsvaror – utbudet behöver i högre grad kunna konkurrera med exempelvis Backaplan och Bäckebol





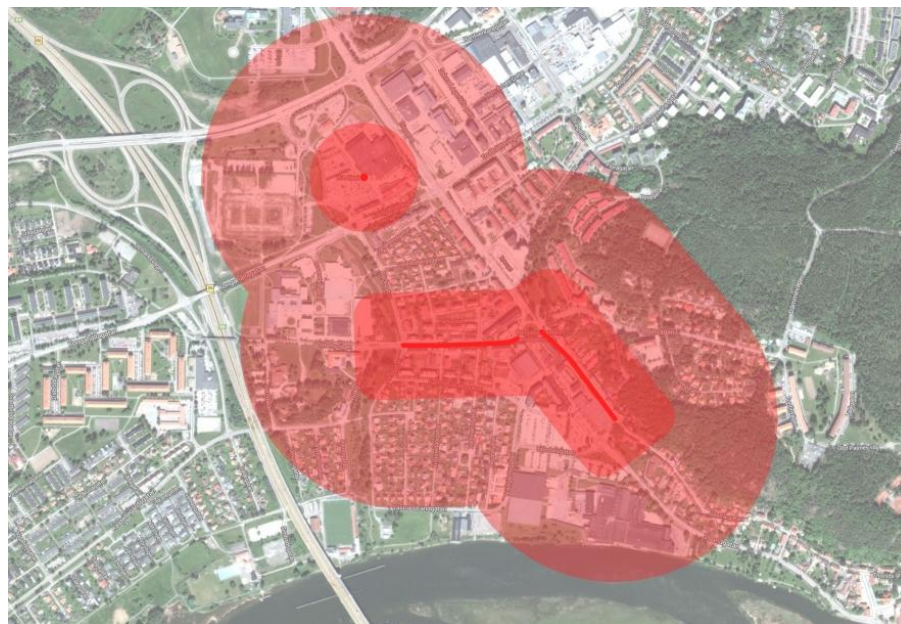
Fysisk planering

En etablering av ett handelsområde i Kongahälla medför ett flertal utmaningar för Kungälv stadskärna och dess vitalitet, och för att etableringen skall vara hållbar i flera avseenden krävs det att stadskärnan kan upprätthålla en konkurrens som gör den nya stadsdelen till en kompletterande värdebärare för staden.

Detta kapitel har som syfte att vara rådgivande och att ge handfasta tips på hur stadskärnans konkurrenskraft kan öka samtidigt som det belyser värdet av medveten fysisk gestaltning, med mål att säkerställa att Kongahälla blir en attraktiv och kompletterande nyexploatering till det som redan existerar.

Kongahälla kommer att bli en utpräglad kommersiell miljö varvat med bostäder, vars konkurrensfördel ligger i det stora utbudet av varor och tjänster. För att handelsområdet inte ska utarma stadskärnan på desamma, krävs det således att områdena på ett tydligt sätt kopplas ihop. Detta kan medföra att avstånd känns kortare och att tillgängligheten ökar.

En stor potential i den befintliga stadskärnan, med Västra gatan och Strandgatan upp till kommunhuset, är den mänskliga skalan och möjligheten till variation i utemiljön. Därför behandlar kapitlet frågor som rör stråk, möbler, belysning, markmaterial, vegetation och offentlig konst, med utgångspunkt i hur dessa parametrar kan bidra till att skapa en sammanhållen stadsmiljö med tydlig identitet.



Buffertkarta med 300 m radie från Vita Fläcken, Ytterbyvägen och Västra gatan. De mörkare, röda markeringarna visar en radie på 100 m.

För parkering hänvisas till gällande parkeringspolicy för Kungälv kommun. I buffertkartan kan man se att i stort sett samtliga centrala delar i Kungälv omfattas av en radie på 300 m vilket gör att parkeringsfrågan i utvecklingen av stadskärnan bör kunna lösas utan någon omfattande påverkan på stadsbilden.

Checklista för en fungerande offentlig miljö i Kungälv

Bygger på Gehl Architects modell för liv, rum och hus

Förr användes stadens publika platser till stor del för att uträtta nödvändiga göromål. Transporter, handel och socialt umgänge skedde utomhus, i offentligheten.

Idag används det offentliga rummet övervägande för valfria aktiviteter; urban rekreation, nöjen och konsumtion. En förutsättning för ett levande stadsliv kräver tillräcklig täthet av människor, upplevda korta avstånd och ett antal målpunkter. Stadens gestaltning bör vara av hög kvalitet för att upplevas som njutbara.

Barnfamiljer och äldre är två samhällsgrupper som förväntas växa i Kungälv. Nedan nämnda parametrar kan anses vara allmänna riktlinjer för ett levande stadsliv, samtidigt som det tar hänsyn på de två nämnda samhällsgruppernas särskilda krav på tillgänglig-, säker- och orienterbarhet.

Trygghet och säkerhet

- Skydd mot exempelvis trafikolyckor, kriminalitet och föroreningar
- Att kunna, vilja och våga röra sig i den offentliga miljön under hela dygnet
- Utbud av kvällsaktiviteter. God belysning och närvaro av andra människor

Njutning

- Anpassning av platser och byggnader efter människans skala
- Upplevelser för alla sinnen, även det taktila. Vatten, konst, vegetation, materialval och detaljeringsgrader
- Gott klimat: sol/skugga, värme/svalka, lä.

Komfort

- **Rörelse:** Självklar tillgänglighet, god orienterbarhet och varierade och intressanta fasader
- **Uppehåll:** Att stanna till för samtal eller vila – kanteffekten. Inbjudande sittplatser
- **Rekreation:** Såväl fasta, ordnade platser som tillfälliga anordningar och möjlighet till spontana aktiviteter
- **Att se:** visuell orientering, vyer, belysning
- **Att höra:** God ljudmiljö, möjlighet att föra samtal

Stadskärnans kvalitéer och utvecklingspotential

Befintliga kvalitéer

- Mänsklig skala, små avstånd
- Variation, både rumslig, markanvändningsmässigt
- Blandstad
- Historien
- Västra gatan med sin brokiga gathuskaraktär
- Strandgatan och Ytterbyvägen med befintlig handel och potentiella kopplingar till Kongahälla
- Potentiell platsbildning vid kommunhuset, parken och Nytorget

Parametrar med utvecklingspotential för ett attraktivt centrum och en levande offentlig miljö

- Definiera centrum, utveckla V. Tullen kopplingarna mellan olika gator i centrum
- Ökad täthet ger fler människor i rörelse = mer stadsliv
- Goda offentliga platser: mötesplatser, sittplatser, kanteffekten
- Tydlig identitet, utgå från bef. kvaliteter i byggnader och användning, utveckla genom medveten utformning, detaljer som kommunicerar identiteten
- Knutpunkten Kungälv centrum, binda samman gatorna i centrum genom att ge gående och cyklister prioritet i trafiksituationer
- Landmärken
- Uppmuntra till gång/cyklande (mobility management), medveten parkeringsstrategi, strategisk kollektivtrafik
- Kopplingen till utvecklingsområdet i Kongahälla (och övriga målpunkter i staden)

Kungälvs epicentrum

- Den självklara mötesplatsen och utgångspunkten för det offentliga livet
- Stadens potentiella landmärke och orienteringspunkt
- Kopplar samman gatorna i de centrala delarna så att de tillsammans landar i ett tydligt mål – epicentrum



Förslag för kvarteret Klocktornet från Tengbom och HSB, 2007. Denna plats har potential att knyta ihop stråket upp till Kongahälla, och att bli innerstadens epicentrum.



- Blandstad
- Bostäder
- Verksamhetsområde
- Epicentrum

Ett attraktivt stråk

- ca 650 m mellan Västra Tullen och Kongahälla, oavsett om man går via Ytterbyvägen – Bäckgatan eller Uddevallavägen – Kongahällagatan
- Sammanhängande utformning kommunicerar att det existerar ett stråk, vilket lämpligen är sammanslagningen och ändringen av Stads-, Centrum-, Ytterby- och Bäckpromenaderna. Detta bildar ett huvudstråk
- Fler upplevelser/målpunkter behövs för att 650 m ska upplevas som en acceptabel sträcka för att till fots ta sig till sitt mål. Insatser skulle kunna riktas mot Nytorget och parken bredvid kommunhuset för att markera en entré till ett potentiellt stråk, Uddevallavägen – Kongahällagatan
- Stråket Ytterbyvägen – Bäckgatan upplevs sannolikt kortare än stråket Uddevallavägen – Kongahällagatan eftersom det är mer upplevelserikt med Ytterbyvägens butiksutbud och parken längs Bäckgatan
- Komplettering med café på solsidan av Ytterbyvägen, lokalisera ny verksamhet i parken längs Bäckgatan mot entrén till Kongahälla (korsningen Bäckgatan – Kongahällagatan)
- Entrén till Kongahälla bör vända sig mot stråket. Då skapar man en möjlighet till platsbildning över Kongahällagatan, vilket vidare ökar orienterbarheten till området
- Arbeta med tydlighet och orienterbarhet så att man vet vart stråket leder, med tydliga noder (i detta fall korsningarna)
- Etablera och medvetandegöra stråket genom tillfälliga element och event, exempelvis karnevaler, marknader, effektbelysning osv.



- Bäckpromenaden
- Ytterbypromenaden
- Strandpromenaden
- Centrumpromenaden
- Potentiella kopplingar
- Epicentrum

Illustration över vilka delar av redan identifierade stråk som det vore mest strategiskt att satsa på. Denna kombination erbjuder variation i stadsmiljön, samtidigt som man utvecklar potentialer till att öka ett lokalt kundunderlag

Trafik – parkering & pendling

Parkering Kongahälla

Kungälv kommun saknar en parkeringsnorm, därför har Partille kommuns parkeringsnorm använts som hjälpmedel. Partille och Kungälv bedöms vara två kommuner med likvärdiga förutsättningar.

- Enligt parkeringsnormen för Partille kommun nyckeltalen:
 - Parkeringstal för bostäder 12 bilplatser per 1000 kvm lägenhet
 - Parkeringstal för cykel 20 platser per 1000 kvm bostäder
 - Dessutom tillkommer 7 cykelplatser per 1000 kvm i anslutning till entré som är till för både besök och boende

För det nya bostadsområdet Kongahälla kan dessa parkeringstal användas. Då området planeras ha god tillgänglighet till handel och kollektivtrafik, i och med den nya placeringen av resecentrum, bör möjligheten att justera parkeringstalen utredas. Tillgängligheten bedöms ge möjlighet till att minska p-talet och göra färre bilplatser till förmån för fler cykelplatser. Detta för att stärka områdets hållbarhetsprofil och få invånarna att undvika onödiga bilresor.

Andra åtgärder kan vara cykelpumpar och även tydliggörande av cykelstråk och olika slingor i stadskärnan och längs med vattnet etc. Det är något som tillför incitament att förändra sitt resbeteende. Att jobba med beteendepåverkande åtgärder är lika viktigt som att planera för parkeringstal.

Kring resecentrum bör goda parkeringsmöjligheter finnas för de som pendlar ut från Kungälv. Att ha långtidsparkering i bostadsområdet Kongahälla förtar intrycket av en trevlig stadsdel som är hållbar, så placeringen bör med fördel vara i direkt anslutning till resecentrum.

Arbete och pendling inom och utom Region Västra Sverige 2012. *Kursiva siffror visar antalet som både bor och arbetar i samma kommun.*

ARBETSORT BOSTADSORT	Ale	Göteborg	Härjeda	Kungsbacka	Kungälv	Lerum	Mölndal	Orust	Partille	Stenungsund	Tjörn	Varberg	Öckerö	Övriga orter	Summa UTpend	Summa arbetande
Ale	<i>4 543</i>	6 215	135	56	1 055	96	480	10	133	137	18	12	11	896	9 254	13 797
Göteborg	1 019	<i>207 398</i>	3 537	3 088	2 776	1 498	13 430	153	3 762	870	252	643	545	17 027	48 600	255 998
Härjeda	44	7 944	<i>5 707</i>	213	76	122	1 725	6	467	22	9	31	16	1 484	12 159	17 866
Kungsbacka	54	13 477	433	<i>17 734</i>	117	66	3 498	10	243	37	18	887	23	2 217	21 080	38 814
Kungälv	498	8 301	149	59	<i>9 583</i>	41	644	32	191	658	79	22	15	990	11 679	21 262
Lerum	96	9 051	361	91	118	<i>6 398</i>	811	2	870	28	10	12	9	1 652	13 111	19 509
Mölndal	74	15 750	797	1 207	179	109	<i>11 134</i>	8	324	63	18	155	28	1 579	20 291	31 425
Orust	24	884	17	15	175	12	53	<i>4 109</i>	22	925	250	5	4	968	3 354	7 463
Partille	67	10 104	544	148	127	357	971	7	<i>4 215</i>	41	11	12	16	1 020	13 425	17 640
Stenungsund	110	3 177	48	27	996	21	206	187	53	<i>6 364</i>	432	14	4	954	6 229	12 593
Tjörn	28	1 415	25	19	319	15	115	175	33	1 524	<i>3 484</i>	3	10	456	4 137	7 621
Varberg	6	1 614	38	918	29	14	323	1	37	18	5	<i>23 441</i>	4	3 625	6 632	30 073
Öckerö	16	2 750	46	28	35	18	174	3	44	13	11	5	<i>2 757</i>	292	3 435	6 192
Övriga orter	712	27 814	2 100	1 621	1 246	1 224	3 258	695	1 033	1 454	252	3 266	92			
Summa INpend	2 748	108 496	8 230	7 490	7 248	3 593	25 688	1 289	7 212	5 790	1 365	5 067	777	33 160	173 386	480 253

Källa SCB

Trafik – stråk och stadskärnan

För att handeln kring Västra gatan inte ska tappa sin attraktivitet krävs god tillgänglighet. Parkering för både bil och cykel bör finnas i direkt anslutning till gatan. För att få liv och rörelse är det däremot viktigt att Västra gatan planeras efter gåendes behov och förutsättningar.

När parkeringsytorna i stadskärnan försvinner till förmån för bostäder (exempelvis längs Strandgatan) bör p-platser finnas synligt och tillgängligt så att besökare inte kör rakt igenom Kungälv centrum, vilket påtalats som ett hot för handeln i stadskärnan.

Det är därför viktigt att också se över besöksparkering så att besökaren enkelt hittar plats i exempelvis p-hus som redan idag är strategiskt beläget vid Västra Gatans entré. P-tal för boende bör vara i paritet med parkeringsnormen och kan vara placerade i eller i anslutning till bostäderna.

Att skapa en trevligare gatumiljö längs Uddevallavägen för både cyklister och gångtrafikanter är viktigt. Idag finns gott om plats för både bilar och övriga trafikanter, så här bör fokus istället ligga på att skapa en trevlig miljö så att folk vill röra sig längs stråket på olika sätt – också i och med att många studenter rör sig kring Mimers hus och Vita fläcken.

Stöd i parkeringsfrågor:

- Fler p-platser skapar inte ökad handel, det är handeln och övrigt utbud som skapar efterfrågan på platser.
- Att planera för ökat parkeringsbehov är bra, det behöver finnas plats för besökare som enkelt vill hitta plats. P-hus i butiksnära lägen är bra för tillgänglighet utan att skada "mysigheten" i stadskärnan med stora ytparkeringar.
- Flödet genom Kungälv är stort, satsa på att fånga upp dessa möjliga kunder genom att synliggöra utbudet i stadskärnan och göra det inbjudande. Parkering för ett par timmar skapar möjligheter att stanna till och äta, shoppa, besöka Bräckboden eller sitta på en innergård och fika.
- Åtgärder längs Uddevallavägen kan vara hastighetsbegränsningar eller chikaner för att öka säkerheten för övriga trafikanter.
- Långtidsparkering behövs för inpendlare, och i anslutning till större arbetsplatser, men förslagsvis inte i centrala stadskärnan.
- Plats för cyklar är något både stadskärnan och Kongahälla kan fokusera på att utveckla, för att undvika parkering längs gatan, och för att uppmuntra minskat bilanvändande när man ska till "stan".
- Parkeringar vid Coop och Systembolaget i centrum behövs för att ha god tillgänglighet och se till att de butikerna stannar där – om det är ett uttalat mål för Kungälv att behålla dessa aktörer i stadskärnan.

Handlingsplan
& åtgärder



Sammanfattning av utmaningar

Kungälvs stadskärna har en utsatt situation med stark konkurrens inom sällanköpsvaror från Göteborgs samlade utbud. Det är därför viktigt att **Kungälvs stadskärna får en egen identitet** och kan fungera som en destination i sig. Att bygga på det unika i staden för att stärka Kungälvs själ och bevara de värden som finns är viktigt – även för invånarnas stolthet.

Detta bör utvecklas med olika platsutvecklingsprojekt och efterföljande identitetsskapande åtgärder, där Kungälvs själ tydliggörs även i det fysiska uttrycket.

För att stärka stadskärnan bör **utvecklingen av Kongahälla och Ica Maxi tydligt integreras med stadskärnan** för att skapa ett starkt handelsområde i Kungälv. Det är viktigt att **skapa en sammanhängande struktur med verksamheter** som bidrar till att göra stråken i stadskärnan intressanta och skapa kundflöden. Kungälvs stadskärna saknar en sammanhållen struktur och de enheter som finns är spridda över en relativt stor geografisk yta. En fortsatt **koncentration av handels- samt kafé- och restaurangutbudet** skulle stärka de befintliga enheterna och stadskärnan som helhet.

Att satsa på för mycket spridd handel är inte att rekommendera då underlaget inte räcker till för att skapa handel i alla bottenvåningar – då denna också är känd för att vara svår att få god omsättning i. **Välj att fokusera på valda delar!**

Att **locka invånare** med attraktiva bostäder är avgörande – men också att **locka in besökare**. Tydliga entréer bör finnas vid Kongahälla samt vid Fästningen. Att sedan synliggöra vad Kungälv har att erbjuda är viktigt för att man inte ska åka förbi det centralt belägna utbudet.

Samtidigt som nya planer, stråk, mötesplatser och så vidare planeras bör man också vara noga med att **vårda alla styrkor som Kungälv har**. Vattnet, fästningen, Göteborgs Kex, pittoresk småskalighet mitt i staden, "Kungälvs-andan", tågstationen i Ytterby, närhet till skärgård och Marsstrand. **Att vårda innebär inte att låta bli att förändra** – utan att utvecklas i samklang med styrkorna. Titta på trender inom handel, besöksnäring etc för att skapa något som inte stagnerar.



Handlingsplan & åtgärder

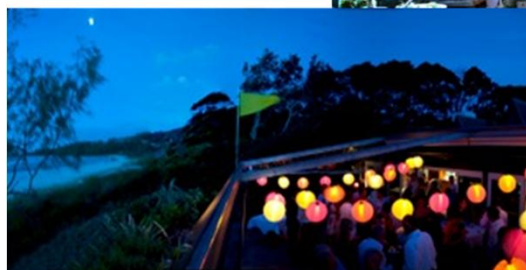
- I detta kapitlet sammanfattas åtgärder under rubrikerna
 - Stråk och kopplingar
 - Handel och kluster
 - Fysisk gestaltning
 - Entré och upplevelser
 - Bostäder och kontor
 - Samverkan
- Kapitlet avslutas med inspiration från andra orter som vunnit priset Årets stadskärna och många av tankarna kring hur man bör jobba med samverkan kommer från detta, då det i alla fall varit en tydlig framgångsfaktor för dessa städer.





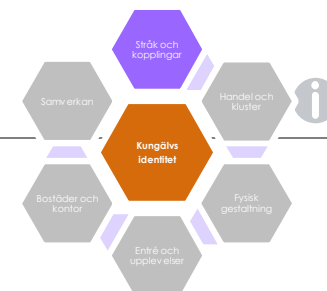
Att utveckla – Kungälv's identitet

Ta vara på stadens atmosfär och känsla. Småskaligheten och det lilla i det större. Olika små rum för möten, för vila, lek och aktivitet. Ett exempel är att utnyttja de innergårdar som idag inte används längs Västra Gatan. Att locka in människor i nya miljöer, att få en annan typ av upplevelse utöver shopping längs den gatan bidrar till en kvalitet som kan spela på känslor av mysighet och det pittoreska.



Det viktiga är också att göra en mer noggrann identitetsanalys, att ta hjälp av invånare och olika metoder för att få fram själen i Kungälv och att låta den synas i det fysiska. I kommande åtgärdsförslag bör den tanken alltid finnas med som en röd tråd.

- När stråk utvecklas, koppla dessa till unika aktiviteter och användningsområden som speglar Kungälv. Kanske ett Kongahällalopp längs vattnet, spår av kaksmulor som leder till Göteborgs Kex eller istället för foto-punkter finns doft-punkter "Här doftar det vaniljkex när vinden ligger på" etc....
- Mötesplatser, lekplatser och andra offentliga rum kan ha teman eller känslor som återkopplar till själen i Kungälv. En lekplats i staden som har fästningstema (hur ofta besökare invånarna fästningen?) eller att parken har en plats att sitta där man ser varandra i ögonen – bänkar som står vända mot varandra för samtal tex.
- Det pittoreska intrycket längs Västra Gatan bör vårdas och putsas upp. Både i fysiskt uttryck som skyltning och fasader, men också i bemötandet och öppenheten mot kunder.



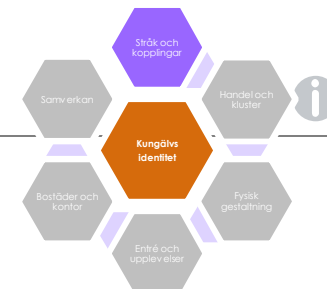
Att utveckla – stråk och kopplingar

För att vågskålen inte ska tippa allt för mycket över åt Kongahälla och Vita fläcken så behöver fokus och förnyelseåtgärder också göras kring stadskärnan; Västra gatan, Strandgatan och Ytterbyvägen. Dessa åtgärdsförslag listats på kommande sidor i mer detalj, men på en övergripande nivå bör fokus ligga på två delar:

- ✓ Att skapa kopplingar mellan Västra Gatan och Strandgatan. De butiker som fått exponeras mot Strandgatan har ökat sin omsättning, och de flöden som finns där behöver ledas (luras?) upp även på Västra Gatan. Tvärkopplingarna bör vara trevliga, ljusa, inbjudande och locka med något. När det finns attraktiva stråk i flera olika riktningar, skapas en effekt där människor kan välja olika vägar vilket skapar en bättre exponering för fler butiker – och uppfattas som attraktivt av invånare/besökare.
- ✓ Kongahälla får ett bra skyltläge och skapar en tydlig entré, så fokus bör också vara på att få människor att vilja ta sig från Kongahälla ner till stadskärnan. Att leda flöden längs Uddevallavägen är en tanke, men här finns redan ett trevligt stråk längs vattnet som har koppling till Ytterbyvägen som kan utvecklas.

Båda dessa kopplingar förutsätter en livskraftig, modern handel i stadskärnan och att en mötesplats skapas i skärningspunkten av dessa. Där finns kontakt med alla tre handlegatorna i centrum, parken med dess utbud samt Uddevallavägen med Nytorget som också kan utvecklas på sikt.





Att utveckla – stråk och kopplingar

Med fokus på den tänkta mötesplatsen där det idag är en koppling till de större stråken, parken och stadshuset bör cirkulationsplatsen utformas på ett attraktivt sätt även om det också är viktigt att se till att stråkens "avslut" skapar en yta för möten, umgänge och samtal.

En tanke är att koppla platsen till vatten och skärgård – miljöer som är attraktiva men inte så vanliga mitt inne i staden. Att ta in den typen av natur till centrum och också göra kopplingen till att vattnet faktiskt är nära – bara Ytterbyvägen ner!

Illustrationen till höger har integrerat sten och växter från skärgårdsmiljö, och skapar en mjuk känsla även om materialet till stor del är sten.

En mjuk övergång från själva mittendelen till körytan är viktig, utan skarpa kanter eller gränser.



Illustration Veronica Johnander



Utnyttja Å-rummet

- Genom att tillgängliggöra vattnet kan stråket längs ån förstärkas, Kungälv's invånare och besökare lockas att röra sig längs med ån i större utsträckning.
- Om flödena blir större kan det finnas underlag för säsongscaféer eller andra aktiviteter längs med ån.
- Bilderna till höger visar hur olika å-rum har nyttjats i andra städer. I Nyköping har man tex haft en utställning med Nyköpings historia längs ån.
- I huvudsak har det varit en framgångsfaktor i många städer när vattnet tillgängliggjorts och stängsel och staket tagits bort.





Pocket Parks och upplevelser

- Längs Uddevallavägen kan exempelvis pocket parks anläggas och tillfälliga utställningar eller utsmyckningar göras för att förstärka stråket.
- Detta gör också att genomfartstrafik lockas att stanna upp, att säkerheten ökar och att man oftare väljer att gå eller cykla här – eller till och med uppehålla sig här i olika sammanhang.
- Ljus är viktigt för att stärka stråket, då både bilar, gångtrafikanter och cyklister ska kunna samsas här.





Att utveckla – handel och kluster

Västra gatan, Strandvägen, Ytterbyvägen

Flanera och fika, upplevelser, konst och kultur, hantverk, plats för vila och paus, mötesplatser för både barn och äldre, bakgårdar och serveringar.

Mötespunkt – Kungälv's hjärta

Där allt löper samman och möts. Nära till samtal och dialog. Speakers corner. "Vi ses på hörnet" – skapa ett namn, en tydlig signal.

Vita fläcken och Kongahälla

Storköpshandel, dagligvaror, sport och fritid, gym, aktiviteter kring parkeringen, events, klättr väggar, parcour, hälsa och hållbarhet, miljö och natur.

Mellanrummen

Understryk stråken man vill använda för temporära evenemang. Skulpturutställning, lopp för vuxna och barn längs vattnet, lekplatsen med ankdammen, skapa rörelse och liv.

Tyréns bedömer att utrymmet för att skapa ett bredare utbud av sällanköpsvaruhandeln är liten. Fokus bör ligga på **förbättringspotentialen för den befintliga handeln**. Framförallt behöver utbud, funktion och service stärkas om en större andel av köpkraften ska omsättas inom kommunens gränser. Även tillgänglighet för samtliga trafikslag samt gång- och cykel kan förbättras för stärka handeln.





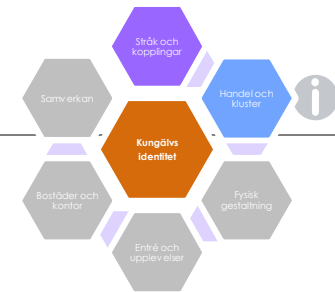
Att utveckla – handel och kluster, underlag för centrumvision

Vi förutsätter att Västra Gatan behåller sin omsättning och att Kongahälla tar handel från andra ställen, då befolkningsökningen inte räcker för en livskraftigt handel här. Mindre handlare och butiker i kommunen blir då drabbade, samt att utflödet till Göteborg bör minskas – en utmaning för alla!

- För att inte utarma mindre orter i kommunen bör fokus också ligga på att attrahera besökare till Kungälv.
- Handeln på Kongahälla bör ha fokus sport och fritid som redan diskuterats. Sport, friluftsliv, gym, hälsa etc. Även bra att koppla till de evenemang som man planerar på delar av parkeringen vid Vita fläcken.
- Vissa kedjor kommer lockas av nya lokaler i bra skyltläge vid Kongahälla, men det är viktigt att behålla vissa även i stadskärnan.
- Handel i stadskärnan som inte finns idag som skulle kunna komplettera och även locka de målgrupper man ser ökar i Kungälv är **butiker som vänder sig mot barnfamiljer**. Det finns en fin leksaksbutik, men att komplettera med inredning och annan utrustning för barn/barnfamiljer är bra.

- Att det finns **café, restauranger och butiker där barn får plats** är också värt mycket. Att bygga för barn är något man ofta pratar om – för är barnen nöjda vet man att föräldrarna kommer tillbaka. Plats för lek både ute och inne är bra.
- Ett modernare **café och restaurangutbud** skulle tillföra Västra Gatan mycket. En coffee shop som Espresso House, något med ekologiskt utbud, food trucks tex.
- **Vintage-mode** som Myrornas eller liknande, kanske också kopplat till ett retrofik.
- **Hemelektronik** saknas, något som gärna lägger sig nära dagligvaruhandel.
- 40 000 invånare är en kritisk gräns för att kunna locka till sig **H&M**, så det kan finnas möjlighet att få dit dem. Då kan ev **Gina Tricot, Stadium** och liknande följa med.





Att utveckla – övriga förutsättningar för livskraftig handel

- Viktigt att Västtrafik inte drar om sin sträckning av bussen så exponeringen av butiker och handel minskar, när resecentrum flyttas från Busstorget. Att det också finns en taxegräns där priset är högt för att komma från Göteborgs Central till Kungälv är en barriär.
- Ett sätt att stärka befintliga och nya butiker är att **utveckla möjligheten till försäljning via e-handel**. E-handel i kombination med den traditionella butiken är viktigt för att bredda, utveckla och stärka framförallt mindre butiker, i synnerhet de utan kedjetillhörighet. E-handeln kan ge upphov till nya försäljningskanaler och komplettera befintlig handel. Något som är viktigt att planera för är platser för paketutlämning, förträdsvis i miljöer där handeln är koncentrerad och där det finns en god tillgänglighet till platsen i form av buss, parkeringar och cykel. För att vara fortsatt konkurrenskraftiga är det viktigt att befintliga och framtida butiker anpassar sitt utbud efter de möjligheter som e-handeln innebär.



Att utveckla - Åtgärder i den fysiska gestaltningen

I det fysiska kopplas åtgärderna till de olika delarna som också nämndes under stråk och kopplingar, samt även Kungälvs identitet.

Tanken är att:

- stärka befintlig identitet med olika karaktärer på varje gata
- hitta några sammanhållande beståndsdelar
- enkelhet, enhetlighet och i övrigt ett restriktivt bruk av trottoarpratare kan göra att karaktären framträder tydligare, och att "visuell förorening" mildras



Golvet styr rörelse och riktning

City lounge i Zürich, Schweiz, fick färgad asfalt i både markbeläggning och möblering för att skapa ett enhetligt och sammanhängande område där orienterbarheten är tydlig. Bilden visar en av entréerna med kraftfull kontrastverkan mellan den röda färgen och den traditionella asfalten.

Bra för att förstärka Västra Gatans a-läge, och locka in till stråket i de olika "ändarna" av gatan, för att förlänga och bredda a-läget.



Möblering förstärker sammanhållning längs stråken

Katharina Sulzer-Platz i Winterthur, Schweiz, är ett stadsomvandlingsprojekt med många olika grepp. På en av innergårdarna har möbleringen fästs med kedjor för att erbjuda brukaren att använda rummet utifrån egna preferenser. Den enkla friheten av att kunna möblera rummet själv skapar både identitet och ger ett affektionsvärde.

Skapa interaktion av olika slag på innergårdarna längs Västra Gatan, men även längs vattenstråket. Även i Kongahälla under byggtiden, och för att skapa levande miljöer mellan husen.



Belysning är karaktärsskapande effektbelysning stämningsskapande och intressant

Nordvestparken i Köpenhamn, Danmark, präglas av en holism där gestaltarna har gett platsen specialritade belysningsarmaturer, tillsammans med särskilda mönster i markeringsmassan på markarbeten och återkommande objekt.

Tips för att lägga "spår" till Göteborgs Kex eller förstärka gångstråk som man vill tydliggöra för koppling till stadskärnan.



Konst stärker identiteten och tydliggör stråken

Den kan även få rollen som landmärken, och i vissa fall även som lekutrustning, exempelvis som i Nivås förslag (2012) för Hässleholms stadskärna och Spirallekplatsen i Malmö.

Bra för både parken, längs Uddevallavägen eller vattenstråket.



Temporära element i den offentliga miljön

kan hjälpa till med att etablera nya stråk, "förminska" storskaliga attribut på en plats, och öka tryggheten. Platser där man ser att någon gör någonting upplevs i högre utsträckning tryggare än öde platser. De rosa paraplyerna marknadsförde Innocarnival i Lund som pågick i början av november.

Lämpligt för Västra Gatans "mysighet" i syfte att sakta ner och litta flanera.



Att utveckla – entréer och upplevelser

Att locka besökare till Kungälv stärker handeln – men det behövs mer än just handel för att skapa en destination.

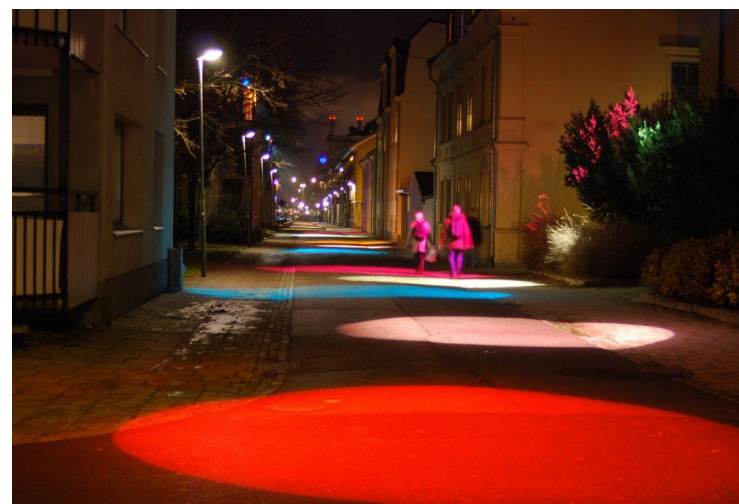
Starka dragare är Göteborgs Kex och Fästningen – och det bästa är att använda befintliga dragare, men sen locka besökare att stanna med en upplevelserik och härlig miljö.

Att bygga för barn är en strategi – antalet barnfamiljer i Kungälv ökar och det är också en målgrupp som konsumerar mycket. Och finns det rum och plats för barn så är även föräldrarna nöjda. Lekplatser eller lekvänliga platser är viktigt. Ett bra exempel är lekplatsen med ankdammaen längs ån. Tema-lekplatser med anknytning till Fästningen eller något annat som kännetecknar Kungälv är en tanke.

Upplevelser kopplade till ex Göteborgs Kex skapar något unikt som ingen annan stad kan efterlikna. Årets hemmabagare kanske även kan utses bland Kungälvborna? Kan man skapa spår av kaksmulor, för att leda folk till Bräckboden?

Avgörande att är att lockas in i Kungälv via tydliga entréer som också leder till en exponering av Kungälvs utbud – man ska inte lyckas åka rakt igenom utan att bli intresserad av att stanna!

Man kan leda in med hjälp av ljus, kreativ skyltning, symboler, grönska etc.





Vegetation och vatten är upplevelserikt, stressdämpande och varierar med årstiderna

MFO-park i Zürich, Schweiz, är en konstruktion som symboliserar skelettet från en gammal fabrik. På denna ställning låter man klättrväxter återta utrymmet, vilket bildar en massiv, grön sal i kontrast mot den hårdgjorda omgivningen. Med vattenspeglar och möjlighet till rörelse i flera plan, bidrar denna struktur till att skapa en prunkande oas i det offentliga rummet.

Inspiration för Uddevallavägen, med tanke på att "fylla ut" den breda vägen med upplevelser som inte bara är handel.



Inspiration: Busstorget/Nytorget

När busstrafiken flyttas kan den frigjorda ytan användas för att stärka kopplingen mellan Kungälv stadskärna och Kongahälla. Detta kan uppnås genom att skapa en multifunktionell plats som kan tjäna både som en upplevelse på väg mellan stadskärnan och Kongahälla samt som en målpunkt i sig.

Israels plads i Köpenhamn kan vara en inspirationskälla för utformningen. Gaspaviljonger anpassade till Nytorgets skalnivå kan ges skiftande användningsområden för handel, konst, kultur och nöjen. Flexibiliteten är viktig för att kunna variera utbud både i form av innehåll och även i storlek. En saluhall kan samsas med fik och restauranger och en annan del kan innehålla mindre butiker för att skapa en torgkänsla fast inomhus.

Sommartid finns möjlighet att öppna upp paviljongerna för att skapa ett gemensamt uterum med det omgivande torget. Vintertid kan de utgöra platsens nav som möjliggör att torget är en levande plats under alla årstider.

Alternativt så satsas mer på Ytterbyvägen och Busstorget bebyggs med bostäder.





Att utveckla – Bostäder

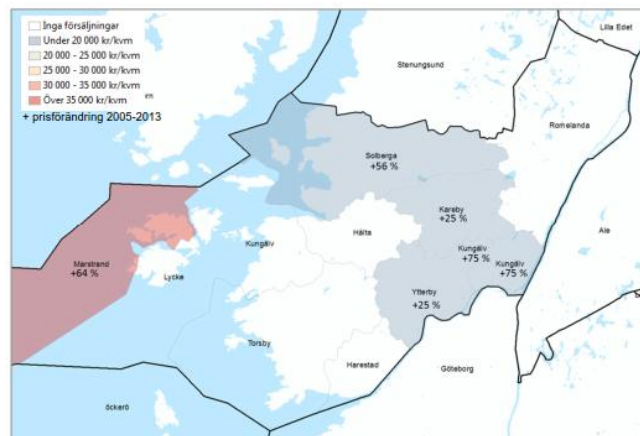
En förutsättning för befolkningsökning är att det skapas bostäder, men då i en takt som inte skapar överetablering med sjunkande priser för bostäderna som följd, samt att utvecklingen av handeln och utbudet sker parallellt för att skapa en livsmiljö som lockar.

Byggherrarna ser ofta 25 000 kr/kvm i insats som den lägsta nivån för lönsamhet för nyproduktion av bostadsrätter om det inte ska vara lågprisprodukter.

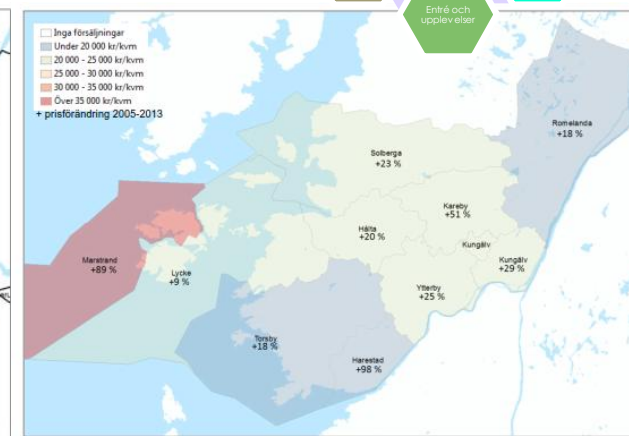
Tabellen nedan till höger visar de bostadsprojekt som har funnits i Kungälv de senaste åren. JM:s projekt som ligger på andra sidan Uddevallavägen, mitt emot ICA Maxi har haft en normal-god säljtakt om ca 3 bostäder per månad inom etapperna, som delvis sålts parallellt.

Förutsatt att det inom Kungälv kan släppas 100 bostäder per år till bibehållen lönsamhet på marknaden så tar det knappt **60 år att bygga bostäder** åt 12 000 nya invånare (de prognosticerade 4 000 + de efterfrågade 8 000).

Ytterby är en möjlighet där priserna är högre och man också ser spårstationen som en stark faktor för attraktiva bostäder.



SAMS-områden, färgerna visar prisnivåer bostadsrätter 2013.



SAMS-områden, färgerna visar prisnivåer småhus 2013.

Område	Byggherre	Antal	Bostadstyp	Pris	Kr/m ²	Års-avgift	Säljstart	Inflyttnings-datum	Slutsålt	Fas
Kungälv	Derome	9	Villor, äganderätt	4 314 444	30 599		2013-02-04			Under försäljning
Ytterby	Wäst Bygg	20	Radhus, brf							
Kungälv	JM AB	45	Brf	1 823 778	25 939	697	2012-09-15	Kvartal 2, 2014		Slutsålt
Ullstorp Yttergård	BoKlok		Brf						2011-09-20	Slutsålt
Kungälv	JM AB	40	Brf	1 907 000	27 059	708	2013-03-27	Kvartal 3, 2014	2014-03-06	Slutsålt
Kongahälla	Riksbyggen	87	Brf							Planerat



Att utveckla – Kontor och arbetsplatser

Nya arbetsplatser och kontor är givetvis en bra grund för befolkningsutveckling och attraktivitet. Den nya handelsplatsen i Kongahälla innebär i sig många nya arbetstillfällen. Redan idag är ICA Kungälv's största privata arbetsgivare och knappt 1 000 personer är sysselsatta inom handeln.

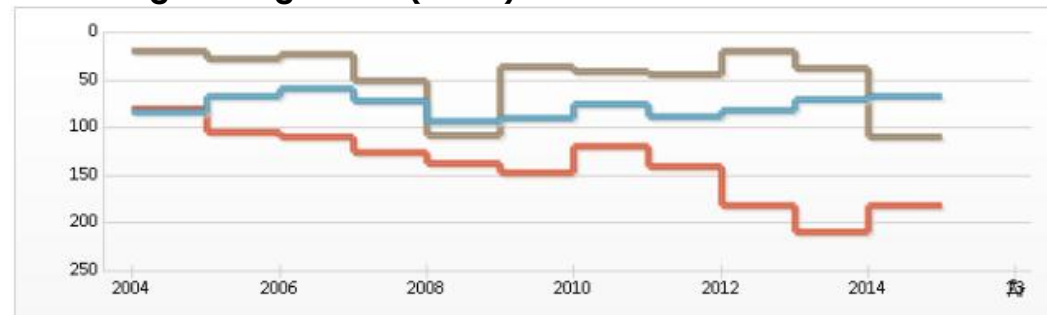
En förutsättning för kontorsetableringar är att det finns företag som vill etablera kontor i Kungälv. Hur ser efterfrågan ut? För att nya kontor skall kunna byggas med en ekonomisk hållbarhet krävs därmed att företag med behov av kontorslokaler vill etablera eller växa i Kungälv. Det krävs att företag ser Kungälv som en attraktiv geografisk plats att placera sitt kontor i. Kommunen och fastighetsägarna kan bidra genom att etablera ett gynnsamt affärsklimat med exempelvis företagslotsar, god service, etc.

Sedan 2004 har Kungälv tappat placeringar i Svenskt Näringslivs ranking över lokalt företagsklimat, se grafen till höger. Topplaceringen (nr 1) innehåses av Solna, bottenplaceringen av alla Sveriges kommuner är 290. De tappade placeringarna indikerar att företag ser Kungälv som mindre attraktivt att etablera i.

Betalningsviljan och incitament för att etablera kontor på en viss geografisk plats styrs av allmänt företagsklimat, tillgänglighet med kollektivtrafik och bil, modernitet, omgivande stadsmiljö (restauranger, handel, service mm), antalet andra kontor i närområdet – kontorskluster och slutligen vakansgraden.

Vakansgraden i centrala Kungälv är, som beskrivet på sidan 19, låg (5 %). Den låga vakansgraden påvisar att kontorshyresmarknaden i centrala Kungälv idag fungerar bra. Tyréns rekommenderar att kommunen bygger vidare på de hyresgäster som redan är starka idag.

Ranking Företagsklimat (1-290) år 2004-2014



Källa:
Källa: Svenskt Näringsliv

Hämtat: 2014-12-05

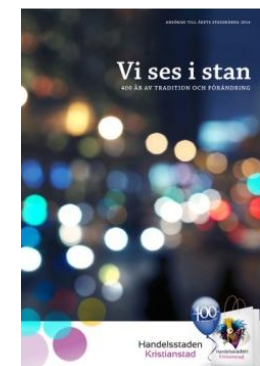
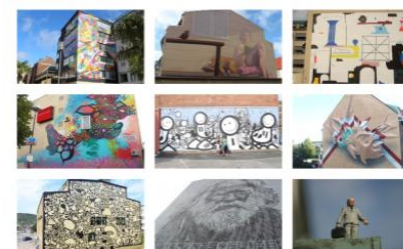
■ Kungälv ■ Kungsbacka ■ Stenungsund



Framgångsfaktorer Vad har man gjort i andra städer?

Sammanställning – Vinnare av Årets stadskärna 2010-2014

- Målmedveten strategi
- Långsiktiga satsningar
- Mångsidig, hög kompetens och drar åt samma håll
- Samverkan
- Arbetsgrupper med engagemang
- En bred och aktiv styrelse
- Gemensam avsiktsförklaring
- Politiskt engagemang
- Besöksattraktion
- Välkomnande attityd – service och bemötande
- Utbildningsatsningar
- Infrastruktursatsningar
- Traditioner möter framtid
- Mötesplatser



**Hela stan
har börjat hängla**

VÄSTERÅS CITY - ANSÖKAN TILL
ÅRETS STADSKÄRNA 2013



Samverkan – hur kan parterna arbeta framåt för att nå önskvärda resultat?

Målmedveten strategi – Arbeta fram en målmedveten strategi med tydliga mål och målföljningar vid genomförande.

Gemensam avsiktsförklaring – ska utgöra grunden i det fortsatta utvecklingsarbetet

Långsiktiga satsningar – Arbetet bygger dels på genomföra åtgärder som blir synliga. En del åtgärder är av enklare slag och kan utföras relativt omgående som mindre åtgärder som bidrar till att göra det enklare för besökaren/kunden. Det är viktigt att de mindre snabba åtgärderna ingår i ett större mer långsiktigt sammanhang som handlar om att bygga hållbara och intressanta strukturer/åtgärder för stadskärnan.

Mångsidig, hög kompetens som drar åt samma håll – Arbeta med mångsidighet, dvs vara öppna för nya lösningar, bjud in till samtal såsom medborgardialoger, bjud in människor med olika bakgrund, såsom utbildning, ålder, kön, etnicitet för att bredda perspektiven. Samla dessa synpunkter. Skapa kunskap/hög kompetens kring utvecklingsarbetet – Bra underlag som ger förutsättningar att dra åt samma håll.

Arbetsgrupper/utskott med engagemang – Här bereds frågorna/arbetsuppgifterna så att de på ett tydligt och noggrant sätt kan utgöra underlag till beslut. Engagerad/kompetenta arbetsgrupper /utskott är avgörande för resultatet i utvecklingsarbetet.

En bred och aktiv styrelse – En styrelse har den viktiga funktionen av att styra utvecklingsarbetet enligt den gemensamma avsiktsförklaring och arbetsprocess som påbörjats. En engagerad/kompetent styrelse är avgörande för resultatet i utvecklingsarbetet.

Politiskt engagemang – Viktigt med politiskt engagemang – med bred politisk uppbackning från alla politiska partier. Brukar vara lätt i denna typ av fråga då alla vill ha ett attraktivt Kungälv/Marstrand.

Besöksattraktion – Kungälv ska ses som en intressant besöksdestination – Kungälv/Marstrand. I arbetet är det viktigt att arbeta med tydlighet t ex genom information om besöksmålen, skyltning/digitala skyltar, utbud, attraktioner etc.



Samverkan – hur kan parterna arbeta framåt för att nå önskvärda resultat?

Arbeta med välkomnande attityd – service och bemötande för alla som arbetar med handel, restaurang, service

Utbildningsåtgärder i exempelvis service och bemötande, skyltning/exponering etc

Infrastruktursåtgärder – Viktigt med en tillgänglig stad.

Traditioner möter framtid – Kungälv har en intressant historia – knyt ihop historien med det nya Kungälv

Mötesplatser – Hitta platser som knyter ihop staden. Det är dels viktigt med skapandet av fysiska mötesplatser som lockar till sig människor under de flesta av dygnets timmar, dels skapa mötesplatser som bjuder in till dialog, engagemang och möten. Delaktighet är avgörande för framgång.

Samverkan – Viktigt att hitta rätt samverkanstruktur för stadskärneutvecklingen. Se vidare under organisation/ägarstruktur.

Organisationsform och ägarstruktur - I Sverige ser ägarstrukturen olika ut för stadskärneorganisationer. Vanligt är att organisationen drivs i bolagsform mellan involverade parter, kommun, fastighetsägare och näringsidkare. Ägandestrukturen kan se lite olika ut, t ex kan organisationen ägas av näringsidkare/fastighetsägare (t ex Borås City), med bidrag från kommunen. Ett annat exempel är ägande med lika delar mellan kommun, fastighetsägare och näringsidkare (t ex Malmö Citysamverkan). Ett tredje alternativ är en ägandeform som ett destinationsbolag där destinationsutveckling även ingår (t ex Destination Varberg).

Styrelse, verksamhetsledare och arbetsgrupper - Styrelserna består vanligtvis av ett antal ordinarie ledamöter, med lika andel ledamöter från varje ägarpart. Verksamheten har en anställd verksamhetsledare/VD som ansvarar för den dagliga operativa arbetet. Vanligtvis finns det ett antal utskott/arbetsgrupper består av minst en representant från varje ägarpart.

Rekommendation – nästa steg

Kort sikt:

- Första steget på är att ta beslut en vision för **stadskärnans som är lika uttalad som Kongahällas**. Mycket av det inledande arbetet är redan gjort och behöver snarare formuleras i en gemensamma målbilder där kommun och Fastighetsägare båda "skriver under".
 - Vision Kongahälla: "En stad i staden" med rationell handel i kombination med bostäder och närservice för att skapa en stadsdel med hållbarhetsfokus.
 - Vision Stads kärnan: En handelsdestination där Kungälv's själ levandegörs – modern och mysig handel med upplevelser och flanerandet i fokus, levande café och restaurangstråk med god tillgänglighet. (Till exempel)
- Dessa grupper leds av en **processledare** (Cecilia Örtendahl) samt en representant från Fastighetsägarna (Susann Haggren) som då skapar bryggan mellan de båda grupperna och överför kunskap och ser samverkansfördelar där de finns.
- Utifrån strategin och de två olika visionerna görs **handlingsplaner** där de olika parterna har sina ansvarsområden. De olika fastighetsägarna får ansvar för att utveckla handeln och café och restaurangutbudet till att passa exempelvis Västra gatans miljö – då gärna kompletterat med levande innergårdar. Kommunen tittar på golvet, konsten i det offentliga, lekmöjligheter, teater, musik och upplevelser etc. Använd åtgärdsförslagen i rapporten som underlag för handlingsplan.
- Säkerställ **ansvarsområden**. Rätt aktör gör rätt sak!

Lång sikt

- **Locka rätt dragare till stadskärnan**. Kan HM lockas till SEB-hörnet?
- **Etablera samverkansformerna på lång sikt också** – skapa skyltprogram, utbildningar för nyetablerade och butiks/servicepersonal i kundbemötande, föreläsningar om handelstrender etc. Bli en inspiratör som lockar både aktörer, besökare och boende till er destination.
- **Bostäder och kontor** skapas på lång sikt, i en takt som gör att priser och efterfrågan följs åt.
- Placering och etablering av ytterligare **aktörer i bottenvåningar** i Kongahälla är något som får växa med tiden. Prioritera att Kongahälla och Stads kärnan inte konkurrerar – att A-läget inte helt flyttar från Västra gatan. Stabilitet i tillväxten skapar trygghet och förtroende hos aktörer och investerare.
- **Parkeringsstrategi och p-norm** bör sättas utefter hållbarhetsmålen i kommunen och de nya stadsdelarnas framväxt. Detta kan göras när visionen för stadskärnan är satt – och man bestämmer sig för att satsa på Kungälv centrum som en destination som erbjuder både handel och upplevelser.

Tack för oss!

Sarah Bragée, Olle Anderberg, Mona Kjellberg, Katarina Majer, Maria Karlsson, Max Haluzan

