

Rapport
**KONSEKVENSBESKRIVNING FÖR
ETABLERING AV HANDEL INOM
UDBARP SÖDRA**



Ulricehamns kommun
Tillväxtenheten

Sammanfattning

Rapporten utreder konsekvenserna av att utveckla handeln inom det område som översiktsplanen Ulricehamn 2040 anger som *Nytt verksamhetsområde Ubbarp södra*. Rapporten ämnar ligga som underlag till det inriktningsbeslut som krävs för att, vid detaljplaneläggning inom området, kunna begränsa detaljhandeln till handel med livsmedel, dagligvaruhandel, och handel med skrymmande varor, volymhandel.

Konsekvensbeskrivning utgår från tidigare handelskonsekvensanalyser, rapport från Konkurrensverket samt kommunens översiktsplan Ulricehamn 2040. Syftet är att främja en balanserad handelsstruktur som stärker kommunens attraktionskraft utan att konkurrera med centrumhandeln. Det aktuella området besitter ett strategiskt läge nära väg 40 och planerad handelsutveckling anses sammantaget samhällsekonomiskt motiverat. Då inriktningsbeslutet medför att marken tillåts regleras för handel med livsmedel och handel med skrymmande varor, vilket redan förekommer i handelsområdet vid Ulricehamnsmotet, bidrar det till en mer effektiv konkurrenssituation.

Innehåll

1	Inledning.....	5
1.1	Bakgrund	5
1.2	Syfte.....	5
1.3	Avgränsning.....	5
2	Teoretisk bakgrund	6
2.1	Branschindelning - Handel.....	6
2.2	Möjlighet att begränsa handel i detaljplan.....	8
3	Resultat	9
3.1	Handelskonsekvensanalys – Ulricehamnsmotet (HUI, 2012).....	9
3.2	Handelskonsekvensanalys - Ulricehamns kommun (TAM, 2023).....	10
3.3	Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna (KKV, 2024)	13
4	Diskussion.....	14
5	Slutsats.....	16

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Efter att initiativtagare, St Gunnagården AB, sökt planbesked för planuppdrag har kommunstyrelsen gett förvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Vist 10:27, 10:25, Ubbarp 8:16 med flera. Det aktuella området är beläget i den sydvästra delen av det befintliga handelsområdet vid Ulricehamnsmotet, inom det område som översiktsplan Ulricehamn 2040 benämner som *Nytt verksamhetsområde Ubbarp södra*, och som vidare i rapporten benämns som *Ubbarp södra*. Initialt är syftet med detaljplanen att i denna del möjliggöra för en utveckling av fordonsservice, restaurangverksamhet, drivmedelsstation och dagligvaruhandel. Då detaljplanen syftar till att möjliggöra för dagligvaruhandel vilket är en branschindelning av detaljhandel krävs en utredning om planläggning av detaljhandel eventuellt kan begränsas i pågående detaljplanearbete. För att utreda konsekvenserna av en utveckling med handel har två sedan tidigare framtagna handelskonsekvensanalyser (HUI, 2012) och (TAM, 2023) för det aktuella området studerats. I konsekvensbeskrivningen inkluderas även Konkurrensverkets rapport *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna* (2024), som belyser kommunernas möjligheter och ansvar att, genom fysisk planering, säkerställa en sund konkurrenssituation på den lokala marknaden.

1.2 Syfte

Syftet med denna konsekvensbeskrivning är att redogöra för konsekvenserna av en utveckling med detaljhandel inom *Ubbarp södra*. Rapporten syftar även till att utreda till vilken branschindelning handeln bör begränsas till vid kommande detaljplanläggning.

1.3 Avgränsning

Nytt verksamhetsområde Ubbarp södra

Området är beläget strax norr om Ulricehamns tätort vid den nordvästra sidan av Ulricehamnsmotet, se bild 1. Området avgränsas i syd och sydväst av Ätran och dess strandskydd. I väst, norr och nordöst avgränsas området av befintlig bebyggelse och i öster av väg 46. Totalt omfattar det utpekade området cirka 2,8 hektar.

Ulricehamn 2040

I översiktsplan Ulricehamn 2040 beskrivs området *Nytt verksamhetsområde Ubbarp södra* samt dess utpekade inriktning på följande sätt.

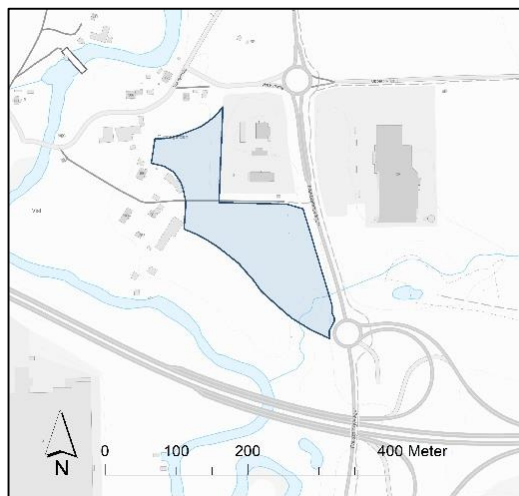


Bild 1. Det utpekade området nordväst om Ulricehamnsmotet.

Läge och förutsättningar:

Området ligger i anslutning till befintligt verksamhetsområde Ubbarp, längs väg 46 och nära riksväg 40, öster om Ätran. Det består av obebyggd jordbruksmark och är avsett för begränsad expansion med verksamheter som restauranger, fordonsservice och drivmedelsstationer.

Hänsyn och avvägningar:

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och värdetrakter för skyddsvärda träd och skog. Exploatering anses samhällsekonomiskt motiverad trots att den påverkar brukningsvärd jordbruksmark, eftersom området är strategiskt placerat och samlokalisering minskar transportbehovet. Hössnamotet avvisas som alternativ på grund av längre resor och krav på ersättningsmark.

Allmänna intressen:

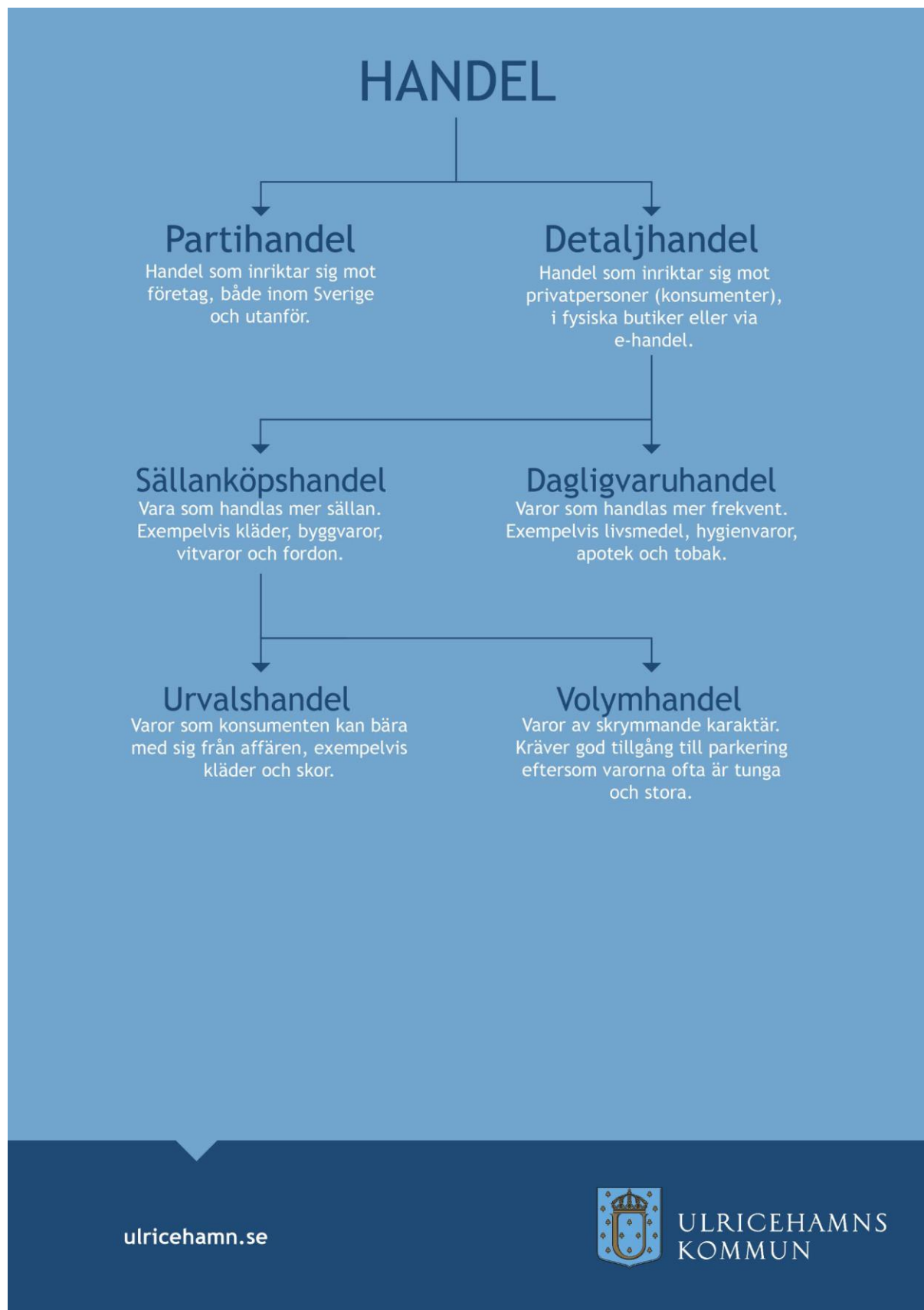
Föreslagen exploateringen bidrar till tätortens utveckling, stödjer ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens utan att konkurrera med centrumhandeln.

2 Teoretisk bakgrund

2.1 Branschindelning - Handel

Handeln är näringslivets största arbetsgivare med drygt en halv miljon anställda. Genom handelns verksamhet genereras 14 procent av alla skatteintäkter och 11 procent av Sveriges BNP. Runt 40 procent av hushållens totala konsumtion sker i handeln. I åldrarna 16 till 24 år arbetar var femte sysselsatt person inom handeln. Handelns betydelse för samhällsekonomin och för oss alla som konsumenter kan därför knappast underskattas. Av samma skäl är det också centralt att handeln har goda förutsättningar att utvecklas och vara konkurrenskraftig¹. Handeln brukar delas in i detaljhandel respektive partihandel. Detaljhandel är den del av handeln som vänder sig till privatpersoner/konsumenter, i fysiska butiker eller e-handel. Partihandeln säljer till företag, i Sverige eller utomlands. Detaljhandeln sysselsätter fler människor än partihandeln, men partihandeln omsätter mer kapital än detaljhandeln. En betydande del av partihandeln går på export. Detaljhandeln delas i sin tur in i två delar: dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Dagligvaruhandel är förenklat matbutiker, medan sällanköpshandeln är allt som inte är livsmedel. Sällanköpshandeln kan sedan delas in i två delar: urvalshandel och volymhandel. Urvalshandel utgörs av de varor som konsumenten med lätthet kan bära med sig från butiken som, kläder och skor. Volymhandel utgörs istället av varor med skrymmande karaktär, så som fordon och byggvaror. Denna typen av handel kräver ofta en god tillgång till parkeringsmöjligheter eftersom att varorna ofta är tunga, stora. Se bilden på nästa sida för en förtydligande bild av handels branschindelning.

1 Svensk Handel, *Läget i handeln 2022*. <https://www.svenskhandel.se/rapporter/laget-i-handeln>



2.2 Möjlighet att begränsa handel i detaljplan

För att inte motverka en effektiv konkurrens är huvudregeln att detaljhandel inte får begränsas genom regleringar i detaljplan. Trots det finns det emellertid möjlighet till begränsning av branschindelning av handel. För att det ska vara tillåtet att göra begränsningar inom H - Detaljhandel krävs skäl av betydande vikt. Handeln kan begränsas till handel med livsmedel, dagligvaruhandel, eller handel med skrymmande varor, volymhandel. Det är även möjligt att genom begränsning utesluta handel med skrymmande varor, handel med livsmedel eller handel med både skrymmande varor och livsmedel. Inga andra begränsningar är tillåtna.

Om kommunen avser att begränsa detaljhandeln behöver kommunen utöver att utreda de vanliga planeringsförutsättningarna även ta fram en särskild utredning som styrker att det finns skäl av betydande vikt för att denna begränsning ska kunna göras. En sådan utredning ska tydligt redovisa behovet och konsekvenserna av en begränsning och att detta stödjer en önskad utveckling av handelsstrukturen. Ett tungt vägande skäl är att övergripande miljömål kan uppnås genom en närmare reglering av handelsändamålet i det enskilda fallet. Utredningen behöver täcka ett större område än ett enskilt detaljplaneområde. Kommunen behöver alltså utreda vad som krävs för att skapa en totalt sett ändamålsenlig handelsstruktur. Detta kan göras i samband med översiktsplaneringen eller i en särskild handelsutredning för en del av kommunens yta. Kan kommunen inte i en särskild utredning redovisa skäl av betydande vikt är det inte möjligt att i en detaljplan begränsa detaljhandeln.²

Denna konsekvensbeskrivning med bakomliggande handelskonsekvensanalyser och rapport från Konkurrensverket ger stöd till att begränsa handeln i syfte att främja en ändamålsenlig handelsstruktur i Ulricehamns kommun.

² Boverket, *Detaljhandel*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/detaljhandel/>

3 Resultat

Detta avsnitt sammanfattar resultaten från tidigare framtagna handelskonsekvensanalyser (HUI, 2012), (TAM, 2023) och även slutsatser från Konkurrensverkets rapport, *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna* från år 2024. Fokus ligger på hur dessa analyser tillsammans med Konkurrensverkets rapport ser på handelns potentiella utveckling inom *Ubbarp södra* och ökad konkurrens vid Ulricehamnsmotet som följd.

3.1 Handelskonsekvensanalys - Ulricehamnsmotet (HUI, 2012)

På uppdrag av Näringsliv Ulricehamn AB har HUI Reseach AB år 2012 genomfört en utredning av förutsättningarna för etablering av detaljhandel vid Ulricehamnsmotet. Handelskonsekvensanalysen togs fram i samband med detaljplaneläggningen av den första handelsetableringen vid Ulricehamnsmotet.

Köpkraft

Köpkraften ökar för både dagligvaror och sällanköpsvaror, vilket skapar utrymmer för mer handel. Ulricehamn har ett utflöde av köpkraft i både dagligvaruhandel och sällanköpsvaruhandel. Det finns således en potential för mer handel.

I dagligvaruhandeln finns det utrymme för en stormarknad om ICA Kvantum i centrum kan ställas om till ett mindre omsättningskrävande butiksformat.

I sällanköpsvaruhandeln finns det utrymme för mer handel inom hemutrustning och fritidsvaror.

Utrymmet för beklädnadshandel, urvalshandel, är mycket begränsat på grund av att dessa branscher finns i centrum och i Gällstad.

Konsekvenser av en etablering vid Ulricehamnsmotet sammanfattas i handelskonsekvensanalysen på följande sätt:

- Befintlig dagligvaruhandel bör klara sig bra då nettotillskottet av dagligvaruhandel blir begränsat. Detta förutsatt att ICA Kvantum i centrum ställs om till ett mindre omsättningskrävande butiksformat. Om ICA Kvantum blir kvar i nuvarande format kommer Ulricehamns kommun att ha ett kraftigt utbudsöverskott av dagligvaruhandel, vilket innebär att konkurrensen blir hård.
- Sällanköpsvaruhandeln i Ulricehamns kommun i allmänhet och centrum i synnerhet bör klara sig bra så länge den tillkommande handeln är av kompletterande karaktär, vilket innebär handel med fritidsvaror och hemutrustning men inte beklädnadshandel.
- Etablering av hemutrustningshandel och fritidsvaruhandel vid Ulricehamnsmotet skulle stärka Ulricehamn som handelsort eftersom dessa branscher idag är underrepresenterade.
- Etablering av volymhandel vid Ulricehamnsmotet innebär att invånarna i Ulricehamn får ett större utbud i den egna kommunen och i mindre utsträckning behöver åka till

andra kommuner för att handla. Detta är positivt och kan stärka Ulricehamns attraktivitet som kommun att bo i.

- Etablering av en stormarknad för dagligvaror vid Ulricehamnsmotet innebär också att utbudet av dagligvaruhandel stärks och att invånarna får större möjligheter att handla på hemmaplan.
- En ökad konkurrens inom handeln kan ibland leda till att någon butik slås ut. Så kan även bli fallet i Ulricehamn. Om det sker i sällanköpsvaruhandeln blir de sociala konsekvenserna mycket små eftersom det totala utbudet i Ulricehamn ändå ökar och andelen inköp/resor som idag görs utanför kommunen kan minskas. Risken för utslagning av någon butik som en direkt konsekvens av den tillkommande handeln bedöms dock som liten.
- I dagligvaruhandeln kan konsekvenserna bli något större om utslagningen av en butik leder till att en del invånare får avsevärt längre till närmaste dagligvarubutik. Risken för att detta ska ske som en direkt konsekvens av att det etableras en stormarknad vid Ulricehamnsmotet är dock liten.
- Etablering av en stormarknad för dagligvaror vid Ulricehamnsmotet innebär också att utbudet av dagligvaruhandel stärks. Eftersom det förutsätts att ICA Kvantum ställs om till ett mindre butiksformat blir nettoeffekten dock inte lika stor som i sällanköpsvaruhandeln, men invånarna får ändå större möjligheter att handla på hemmaplan. En ökad konkurrens kan också leda till att butikerna stärker sitt erbjudande avseende pris, service, öppettider med mera.

3.2 Handelskonsekvensanalys - Ulricehamns kommun (TAM, 2023)

Syftet med uppdraget var att förse kommunen med ett beslutsunderlag inför pågående och framtida detaljplaneläggning bestående av ett material som kan svara på effekterna av en utökad handelsetablering på det befintliga handelsutbudet och dess struktur som helhet. I handelskonsekvensanalysen benämns det aktuella området för Ubbarp södra som Vist.

Försäljningsindex

Ett försäljningsindex är ett mått på flöden av handel över kommungränser. Index 100 innebär att handeln omsätter lika mycket som det befolkningsmässiga underlaget medger.

Ulricehamn hade år 2021 ett index på 96 vilket visar på en handel med ett smärre utflöde, främst till Jönköping men även till Borås. Index för dagligvaror låg år 2021 på 110 vilket innebär ett inflöde av konsumenter från intilliggande kommuner. Index för dagligvaror har tidigare legat på en låg nivå, men fick en rejäl uppgång i samband med etableringen av ICA Maxi. Index för sällanköpshandel låg år 2021 på 81, vilket visar på ett utflöde av konsumenter till andra kommuner. Ett index

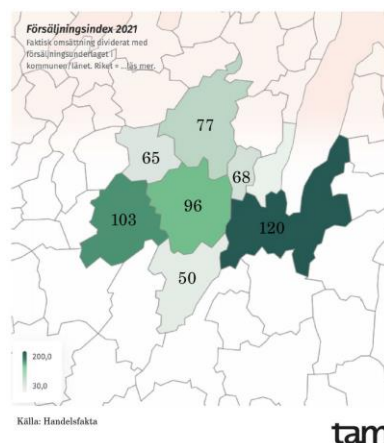


Bild 2. Försäljningsindex för Ulricehamns kommun och dess angränsande kommuner.

under 100 innebär att en expansion ses som positivt för att locka invånare att stanna kvar och göra sina inköp i den egna kommunen.

Dagligvaror

Försäljningsindex för dagligvaror i Ulricehamns kommun ligger på 110 (år 2021), vilket visar på ett inflöde från intilliggande kommuner. Det över tid låga index på ca 85, fick år 2019 ett uppsving över index 100 vilket sammanfaller med etableringen av Maxi ICA Stormarknad. Index över 100 innebär att försäljning tillkommer genom att även konsumenter som inte bor i kommunen bidrar genom sina inköp. För att bibehålla ett index över 100 krävs alltså att kunder behöver attraheras även från andra kommuner, eller att kommuninvånarna konsumerar över schablonvärdet.

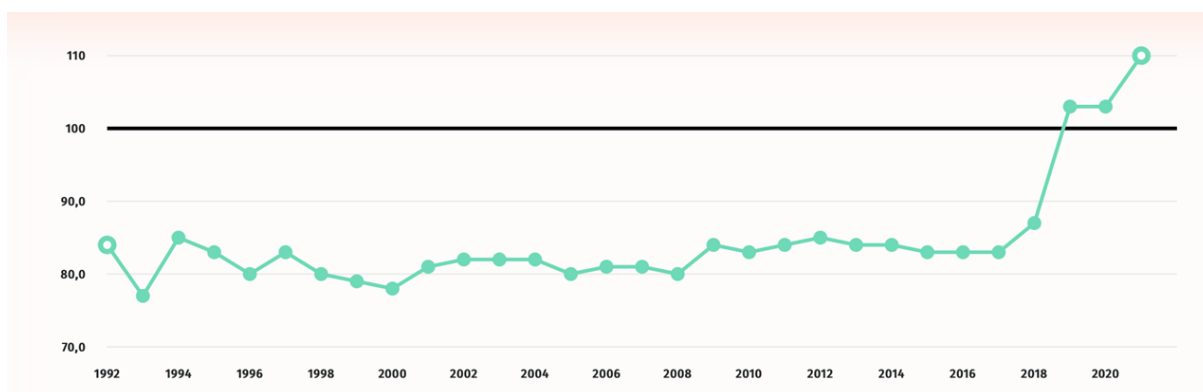


Bild 3. Försäljningsindex för Dagligvaror i Ulricehamns kommun. Källa: Handelsfakta.

Sällanköpsvaror

Försäljningsindex för sällanköpsvaror i Ulricehamns kommun ligger på 81 (år 2021), vilket visar på ett betydande utflöde av köpkraft till intilliggande kommuner. Index under 100 innebär att en expansion av handeln är möjlig genom att få fler av kommunens invånare att stanna kvar och handla i den egna kommunen genom ett mer attraktivt sällanköpsutbud.

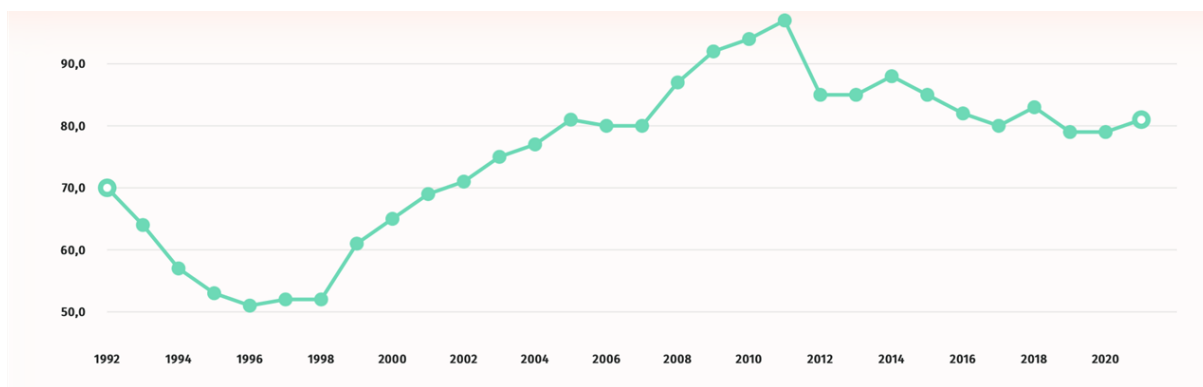


Bild 4. Försäljningsindex för Sällanköpsvaror i Ulricehamns kommun. Källa: Handelsfakta.

Köpkraft

Köpkraften är det teoretiska belopp som invånarna i upptagningsområdet spenderar idag och som de beräknas spendera i framtiden på varor och tjänster. Grunden för köpkraften är således befolkningens storlek och prognosticerade tillväxt samt nuvarande och prognosticerad köpkraft per capita och segment.

Som grund för befolkningsunderlaget ligger kommunens egna prognoser, och för köpkraft per capita finns bearbetade data från konsumtionsprognosgruppen (KPG).

Köpkraften i Ulricehamn växer med en växande befolkning och allmänt ökad konsumtion med 132 respektive 291 msek (DV - dagligvaruhandel och SV – sällanköpvaruhandel). Från den totala handeln räknas prognostiserad e-handel bort för att ge underlag för en areaberäkning av fysisk handel. Under prognosperioden ökar andelen e-handel för dagligvaror från 6 % till 14 % och för sällanköpsvaror från 29 % till 44 %.

Konsekvensen av detta är att den fysiska köpkraften under perioden ökar med 44 respektive 43 miljoner kronor.

	2020			2027			2031			Ökning		
	DV	SV	Rest	DV	SV	Rest	DV	SV	Rest	DV	SV	Rest
Köpkraft (Mkr)	846	837	125	913	993	140	978	1 128	153	132	291	28
Andel e-handel*	6%	29%	0%	10%	38%	0%	14%	44%	0%			
Fysisk köpkraft (Mkr)	795	594	125	821	620	140	839	637	153	44	43	28

* = e-handelsbarometern 2022; Postnord och HuI

tam

Konsekvenser av en etablering inom Vist (Ubbarp södra) sammanfattas i handelskonsekvensanalysen på följande sätt:

- Volymhandeln är idag gles och utspridd i två till tre oklara handelsområden utöver centrum; Vist (Ica Maxi), Hester och Karlsnäs.
- En lågprisbutik inom volymsektorn kan bedömas ha 2000 – 2500 besök/vecka. Dessa är företrädesvis bilburna (drygt en person/bil) och besöken är till stor del förlagda till helger. Om expansionen sker i Karlsnäs eller Vist finns det mesta av infrastrukturen på plats.
- Området Vist vore lämpligt att etablera volymhandel på. Ica Maxi och Elgiganten bildar en bas, infrastrukturen finns på plats, och det är nära de flesta kommuninvånarna. Mark finns, men är idag jordbruksmark.
- Vad gäller volymhandel så rekommenderar TAM att undvika fortsatt spridning av volymhandel. Detta för att möta både slutkonsumenters, men också etableringsansvarigas, prioriteringar. Därför rekommenderas att fatta ett strategiskt beslut kring placering av volymhandel och konsekvent hänvisa intressenter dit samt att över tid omlokalisera befintlig, spridd handel dit.

3.3 Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna (KKV, 2024)

I juni 2023 fick Konkurrensverket ett uppdrag av regeringen att analysera konkurrenssituationen inom livsmedelskedjan och hur priserna har ökat i förhållande till kostnaderna i dagligvaruhandeln. Bakgrunden till uppdraget var de kraftigt ökade livsmedelspriserna. Slutsatserna från denna rapport är en del av denna genomlysning av livsmedelskedjan.

Livsmedelsbranschen har de senaste åren kännetecknats av kraftigt ökade kostnader, bland annat i form av höjda priser för nödvändiga insatsvaror. Coronapandemin och Rysslands invasionskrig i Ukraina är faktorer som påverkat priserna för insatsvaror. Konkurrensverkets genomlysning visar att de senaste årens kostnadsökningar i varierande grad förts över på konsumenterna i form av högre konsumentpriser. Vissa aktörer i livsmedelskedjan, exempelvis inom dagligvaruhandeln, har kunnat bibehålla samma procentuella bruttomarginaler som innan kostnaderna började öka kraftigt. Detta har med högre kostnadsläge medfört att marginalerna i kronor ökat.

Rapporten visar att konkurrensen är begränsad i många kommuner, där exempelvis över en tredjedel saknar lågprisbutiker, vilket påverkar cirka en miljon invånare. För många konsumenter kan valmöjligheterna begränsas av att den näst närmaste butiken tillhör samma dagligvaruaktör som den närmaste, vilket innebär att utbudet av varor och de priser som erbjuds kan vara i stort sett identiska då vissa dagligvaruaktörer har central prissättning. Kartläggningen visar att dagligvarubutiker i Sverige vars närmsta konkurrerande dagligvarubutik tillhör samma aktör motsvarar 428 dagligvarubutiker, vilket utgör cirka 11 procent av samtliga butiker med fullsortiment. Konkurrensverket bedömer att frånvaron av olika dagligvaruaktörer och av lågpriskoncept kan begränsa konkurrensen samt på sikt även konsumenternas valmöjligheter.

Kommunernas planläggning påverkar dagligvaruhandelns etableringar och kan hämma konkurrensen. Konkurrensverket har undersökt faktorer som försvårar nyetablering av butiker. Enligt 4 kap. 37 § PBL får en detaljplan innebära en närmare reglering av möjligheterna att bedriva handel endast om det finns skäl av betydande vikt för det. Detta innebär bland annat att kommunerna får precisera handelsändamålet på så sätt att handel med livsmedel inte tillåts inom detaljplaneområdet i fråga. Konkurrensverket bedömer att preciseringar av handelsändamål i detaljplaner, i detta fall inom kategorin detaljhandel, påverkar konkurrensförutsättningarna i en kommun. Att handel med livsmedel inte tillåts i ett område men exempelvis andra typer av aktörer tillåts sälja livsmedel i samma område snedvrider konkurrensen. Mot denna bakgrund och med beaktande av vad som i övrigt framkommit av undersökningen bedömer Konkurrensverket att det finns omständigheter som tyder på att 4 kap. 37 § PBL, som avser möjligheten till att göra preciseringar av handelsändamål, får effekter som är negativa ur ett konkurrensperspektiv.

4 Diskussion

Här följer Ulricehamns kommuns analys och bedömning utifrån framtagna handelskonsekvensanalyser och Konkurrensverkets rapport med avseende på utökning av handelsverksamheter inom Ubbarp södra.

Handel med livsmedel, dagligvaruhandel.

En utökad handel med livsmedel, dagligvaruhandel, vid Ulricehamnsmotet kommer ge kommunens invånare ett utökat utbud av livsmedel, vilket kan öka konkurrensen och därmed leda till flera fördelar för konsumenterna i form av bland annat lägre priser och högre servicegrad. Ett starkt dagligvaruutbud kan också locka kunder från närliggande kommuner, vilket stärker den lokala ekonomin. Även om analyserna i stort visar på viss köpkraftspotential, försäljningsindex 96, för Ulricehamns kommun kan en för stor expansion leda till en överetablering av handel, särskilt inom dagligvaruhandeln där försäljningsindex ligger på 110 (år 2021). Bedömningen är emellertid inte att befintliga butiker, vare sig i inom Ulricehamns kommun i allmänhet eller inom det befintliga handelsområdet i synnerhet, riskerar att slås ut. Detta framförallt nu, cirka 7 år, efter öppnandet av ICA Maxi har ICA Kvantum kunnat ställa om och bevisat sig kunna hantera situationen av en stormarknad vid Ulricehamnsmotet. En etablering av en till dagligvaruhandel vid Ubbarp södra skulle snarare konkurrera med ICA Maxi än mot de mindre livsmedelsaffärerna inne i centrum. En förväntad effekt av den planerade utvecklingen är snarare att en mer balanserad konkurrenssituation kan skapas inom handelsområdet, men även i tätorten i stort. Detta då Ulricehamns tätort år 2024 kan liknas med det som Konkurrensverket beskriver i sin rapport, ”att den näst närmaste butiken tillhör samma dagligvaruaktör som den närmaste”. Då Ulricehamns kommun och framförallt Ulricehamn som tätort är i en generell tillväxtfas talar positivt för att en utveckling på sikt kommer ha behov av framförallt en utökad marknad för dagligvaruhandel även då att försäljningsindex för dagligvaruhandel uppgick till 110 år 2021.

Handel med skrymmande varor, volymhandel.

Inom sällanköpshandeln, volymhandel, finns det ett underskott, försäljningsindex på 81 (år 2021), i utbudet av hemutrustning och fritidsvaror i Ulricehamn. Genom att fylla detta gap kan kommunen minska utflödet av köpkraft till andra handelsområden och därmed skapa en mer balanserad handelsstruktur. Detta innebär inte bara fördelar för lokala företag utan även för konsumenterna och dess klimatpåverkan, då de får ett bredare utbud av produkter utan behov av längre resor till andra kommuner. För att inte konkurrera med handeln i Ulricehamns centrum eller i Gällstad bör sällanköpshandeln vid Ubbarp södra begränsas till handel med skrymmande varor, volymhandel.

Strategisk placering.

Ubbarp södras strategiska läge gör det till en attraktiv plats för handel. Etableringen av handel med livsmedel, dagligvaruhandel, och handel med skrymmande varor, volymhandel, kan skapa synergier och inbringa en balanserad konkurrenssituation med de redan befintliga aktörerna i området. En utveckling som både förstärker och bidrar till att handelsområdet blir mer resiliant. Genom att samla volymhandel och dagligvaruhandel intill Ulricehamnsmotet kan kommunen möta konsumenternas och företagens efterfrågan på lättillgängliga handelsområden med goda parkeringsmöjligheter som även kan samutnyttjas

mellan verksamheterna. Att samla dessa typer av handel ger kunden möjlighet att utföra flera ärenden på samma plats, ett koncept som kallas för "one-stop-shop". En vidareutveckling med både volym- och dagligvaruhandel inom handelsområdet vid Ulricehamnsmotet kan således bidra till detta genom att komplettera och samverka med de befintliga verksamheterna i området.

Jordbruksmark.

Exploateringen sker på brukningsvärd jordbruksmark, vilket står i konflikt med hållbarhetsmål som syftar till att skydda åkermark för framtida matförsörjning och biologisk mångfald. Vid exploatering av jordbruksmark måste kommunen kunna påvisa att bebyggelsen eller anläggningen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kompletteringar som föreslås på brukningsvärd jordbruksmark i området bedöms vara av väsentligt samhällsintresse eftersom de bidrar till tätortens utveckling och då inga andra platsalternativ bedömts vara tillfredsställande. Inanspråktagandet av brukningsvärd jordbruksmark anses därför vara lämpligt. För att möjliggöra en utveckling av brukningsvärd jordbruksmark har en lokaliseringstudering tagits fram som avhandlar dessa frågor vilken även ligger till grund för det aktuella detaljplanearbetet.

Samhällsekonomiska och sociala effekter.

Planerad handelsetablering kan skapa fler arbetstillfällen och därmed bidra till ökad sysselsättning i kommunen. Dessutom kan det ökade utbudet av varor och tjänster stärka kommunens attraktivitet för både invånare och företagare. Risken för att centrumhandeln påverkas negativt bedöms vara begränsad, särskilt eftersom det planerade handelsutbudet inom Ubbarp södra är av kompletterande karaktär med en högre konkurrenssituation inom det befintliga handelsområdet som följd.

Hållbarhetsaspekter.

Genom att möjliggöra för en utökning av handel nära en redan befintlig knutpunkt minskar behovet av nya infrastruktursatsningar och transporter. Detta stödjer en mer hållbar utveckling där resursanvändningen optimeras och miljöpåverkan minimeras. Den ökade handeln inom Ubbarp södra skulle kunna leda till ökad fordonstrafik till och från området, vilket då skulle medföra högre koldioxidutsläpp och risk för trafikstockningar vid Ulricehamnsmotet. Den ökade fordonsrörelserna bedöms emellertid som ringa och främst uppskattas en omfördelning av redan befintlig trafik ske från den östra sidan av handelsområdet, ICA Maxi och Elgiganten, till den västra. Detta framförallt när handeln begränsas i pågående detaljplanearbete till dagligvaruhandel och handel med skrymmande varor, volymhandel, vilket då blir konkurrerande mot de befintliga handelsverksamheterna.

Ulricehamn 2040.

Den planerade etablering av dagligvaruhandel i området överensstämmer inte helt med översiktsplanen Ulricehamn 2040. Detta då den bland annat anger att området inte ska nyttjas till ytkrävande verksamheter utan är avsett för restauranger, fordonsservice och drivmedelsstationer. Samtidigt framgår det att verksamheter med liknande inriktning, vilket är syftet med den planerade inriktningen för området, bör samlokaliseras för att minska transportbehovet och för att undvika konkurrens mellan olika verksamhetsområden. Ulricehamn 2040 anger även att området delvis ligger inom riksintresse för kulturmiljövård.

Eftersom området till stor del redan är utbyggt bedöms föreslagen markanvändning inte påverka det som riksintresset avser att skydda.

5 Slutsats

En utveckling av detaljhandel inom Ubbarp södra bör begränsas till handel med livsmedel, dagligvaruhandel, och handel med skrymmande varor, volymhandel. Detta för att inte konkurrera med urvalshandeln i Ulricehamns centrum eller i Gällstad. Etableringen av handel med livsmedel och handel med skrymmande varor inom Ubbarp södra kan skapa synergier och inbringa en balanserad konkurrenssituation med de redan befintliga aktörerna i området. Att begränsa handeln i Ubbarp södra till de angivna branschindelningarna bedöms således få en positiv effekt ur ett konkurrensperspektiv. Vilket går i linje med 4 kap. 37 § PBL, vilket möjliggör preciseringar av handelsändamål. En utveckling som både förstärker och bidrar till att handelsområdet blir mer resilient. Sammantaget innebär utvecklingen inom Ubbarp södra en möjlighet till att stärka kommunens handelsstruktur, minska utflödet av köpkraft och skapa ett mer attraktivt utbud för invånarna. Genom att utnyttja områdets strategiska läge och befintliga infrastruktur kan kommunen skapa en långsiktigt hållbar handelslösning som stärker den lokala ekonomin. På så sätt bidrar den planerade utvecklingen med dagligvaruhandel och handel med skrymmande varor, volymhandel, till en fortsatt tillväxt för Ulricehamns kommun.