



**Varbergs  
kommun**

# **Handel i Varberg Policy och strategi för Varbergs kommun**

<b>Dokumenttyp:</b> Policy och strategi	<b>Dokumentnamn:</b> Handel i Varberg	<b>Diarienummer:</b> KS 2011/0047
<b>Beslutad av:</b> Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige	<b>Beslutsdatum:</b> Kf 2014-09-16, § 130 Ks 2015-06-23, § 133	<b>Giltig till och med:</b>  Tillsvidare
<b>Gäller för:</b> Varbergs kommun	<b>Dokumentansvarig avdelning:</b> Strategisk utveckling	<b>Senast reviderad:</b>



# HANDEL I VARBERG POLICY OCH STRATEGI FÖR VARBERGS KOMMUN

*Policy antagen av kommunfullmäktige 2014-09-16  
Strategi antagen av kommunstyrelsen 2015-06-23*



# INNEHÅLL

Bakgrund .....	3
Handelspolicy.....	4
Handelsstrategi.....	5
Varbergs handelsområden.....	6
Begrepp och definitioner.....	13
Vision 2025 och övergripande styrdokument.....	14



# 1. BAKGRUND

Till en levande och attraktiv stad hör en aktiv och välmående handel.

Varberg är en stark tillväxtkommun i en expansiv omvärld. Vår ambition är att ge handeln tydliga och goda förutsättningar att utvecklas i takt med en ökad befolkning och en ökad besöksnäring i kommunen. Genom att sträva efter att ge handeln goda förutsättningar att utvecklas i takt med Varbergs tillväxt möjliggörs inte bara ett fortsatt brett utbud med unika inslag – Vi ger också handeln bättre möjlighet att vara en av tillväxtmotorerna som för Varberg framåt.

Var handeln lokaliseras får betydelse för såväl stadens funktioner som möjligheter. Genom god planering kan kommunen ge förutsättningar för blandstadens alla fördelar, med bostäder, arbetsplatser, handel och service, vilket kan bidra till att minska bl a trafiken och bilberoendet. En hållbar samhällsplanering bygger dock på att näringsidkare, fastighetsägare, medborgare m.fl. aktörer både tillåts och är beredda att aktivt medverka och bidra med samhällsengagemang och socialt ansvarstagande för att i samverkan skapa en bättre livsmiljö.

I samband med att kommunens översiktsplan antogs i kommunfullmäktige under juni 2010 aktualiserades frågan om handelsutvecklingen i Varbergs kommun. Under 2011 genomfördes en fördjupad handelsutredning av WSP på uppdrag av kommunen och under 2012 gjorde Fastighetsägarna, på uppdrag av Marknad Varberg, en centrumutvecklingsanalys i samverkan med bl a Varbergs kommun och handelns och fastighetsägarnas aktörer. Parallellt med denna process togs ett förslag till ny handelspolicy/strategi fram, som även remissbehandlats. Slutsatserna från alla dessa processer och arbeten ligger till grund för policy, strategiska inriktningar och plan..

Varbergs kommun har länge och konsekvent arbetat för att samla detaljhandel, shopping och upplevelser till stadskärnan, vilket medfört att stadskärnan innehåller en ovanligt stor lokal mångfald av butikskoncept och handel. Få, eller inga affärslokaler i stadskärnan står tomma under någon längre tid, och det finns en kö av intressenter som vill etablera mer handel i stadskärnan. Nu förstärker vi ytterligare vårt fokus på att ha en attraktiv och levande handel, med ett myllrande folkliv, i stadskärnan. Det betyder att kommunen är fortsatt tydlig i sin vilja att inte tillåta etablering av externa köpcentrum med detaljhandel invid något av motorvägsnoden.

## Handelns utveckling

Sällanköpshandeln växer idag snabbare än dagligvaruhandeln. Konsumenter reser allt längre för att inhandla sällanköpsvaror. Nya vanor och beteendemönster uppstår när e-handeln utvecklas. Livsmedel handlas ofta nära hemmet, men hemleveranser spås bli vanligare. En konsekvens av dessa förändringar är en utveckling mot koncentration och kluster, samt på mindre marknader en utslagning av särskilt små och mellanstora handelsplatser. Därför bör alltför många handelsområden i en kommun av Varbergs storlek undvikas. Handeln skapar handel och koncentration och lättillgänglighet är viktigt för att skapa attraktiva handelsplatser för kunder och handelsaktörer. Efterfrågan på sällanköpsvaror i Varberg förväntas fortsatt öka mer än efterfrågan på dagligvaror. Allt fler konsumenter förväntar sig även att handeln ska innehålla lustfyllda upplevelser. En utbudsmix av kultur, upplevelser, möten, mat och dryck är viktiga inslag för att människor ska välja att tillbringa mer tid i handelsområden.

WSP, handelsutredning för Varbergs kommun 2011, uppdaterad 2014

## 2. HANDELSPOLICY FÖR VARBERGS KOMMUN

I Varbergs kommun ska finnas ett fortsatt brett utbud av varor och tjänster för invånare, besökare och näringsliv. Handeln i Varbergs kommun bidrar till hög boende- och livskvalitet samt tillgodoser invånarna med en konkurrenskraftig handel och ett utbud som stärker Varbergs attraktivitet.

Vårt arbete med handel skall kännetecknas av att Varbergs kommun:

- har ett brett utbud genom att ha konkurrenskraftiga förutsättningar
- värnar vår unika stadskärna med detaljhandel, shopping och upplevelser
- målmedvetet hänvisar volymhandel och handel med skrymmande varor till halvexterna lägen.
- vill kunna upprätthålla bostadsnära lokal detaljhandel i våra stadsdelscentrum.
- vill att invånarna erbjuds ett utbud av kommersiell service och detaljhandel i kommunens serviceorter.
- fortsätter att bygga handelsstrukturen på riktlinjer för centrala, centrumnära respektive externa etableringar
- vill ha en fortsatt långtgående dialog och samverkan med fastighetsägare, handlare och andra berörda aktörer för att gemensamt arbeta för den viljeinriktning som här slås fast.
- vill att handeln bidrar till en hållbar utveckling

Antagen av kommunfullmäktige 2014-09-16, Kf § 130

### 3. HANDELSSTRATEGI

- Varbergs kommun utvecklas till en stark och attraktiv regional handelsplats och handeln ska bidra till att skapa en hållbar tillväxt genom utveckling.
- Handeln i Varbergs stadsområde utvecklas och koncentreras till tre handelsområden; stadskärnan och de två halvexterna lägena Lassabacka och Jonstaka. De olika handelsområdena stärker sina profiler och breddar utbudet.
- Stadskärnan fortsätter att utvecklas till ett attraktivt och unikt handelsområde och är kommunens mest allsidiga handelsplats med inriktning mot ett blandat utbud av butiker, service, kulturutbud, restauranger och kaféer (dvs detaljhandel, shopping och upplevelser). Torghandeln värnas och utvecklas. Stadskärnan stärker sin position även i ett regionalt perspektiv. Vid alla etableringar av detaljhandel ska stadskärnan prioriteras som förstahandsval.
- Detaljhandel fokuseras till stadskärnan, till stadsdelscentrum och till kommunens serviceorter. Goda förutsättningar för handelsutveckling i stadskärnan och i de halvexterna lägena säkerställs genom att planläggning inte sker för koncentrationer av detaljhandel utanför stadskärnan eller utanför kommunens serviceorter.
- Skrymmande varor och volymhandel, som inte lämpar sig i stadskärnan, koncentreras till de halvexterna handelsområdena Lassabacka och Jonstaka.
- Kompletterande handel kan även prövas i ett stråk längs Birger Svenssons väg för att skapa ett samband mellan stadskärnan och Lassabacka, vilket ska beaktas i stadsutvecklingen.
- Tillgången till kommersiell service och bostadsnära dagligvaruhandel bör stärkas i tätortens olika stadsdelscentrum.
- För kommunens serviceorter gäller fri etablering av handel i ortens centrum, samt fri etablering av bostadsnära dagligvaruhandel, restaurang, kultur och nöjen samt service för att stärka serviceortens utbud och attraktivitet.

## 3.1. VARBERGS HANDELSOMRÅDEN

### Fortsatt profilförstärkning av stadskärna, serviceorter och våra handelsområden

#### **Stadskärnan**

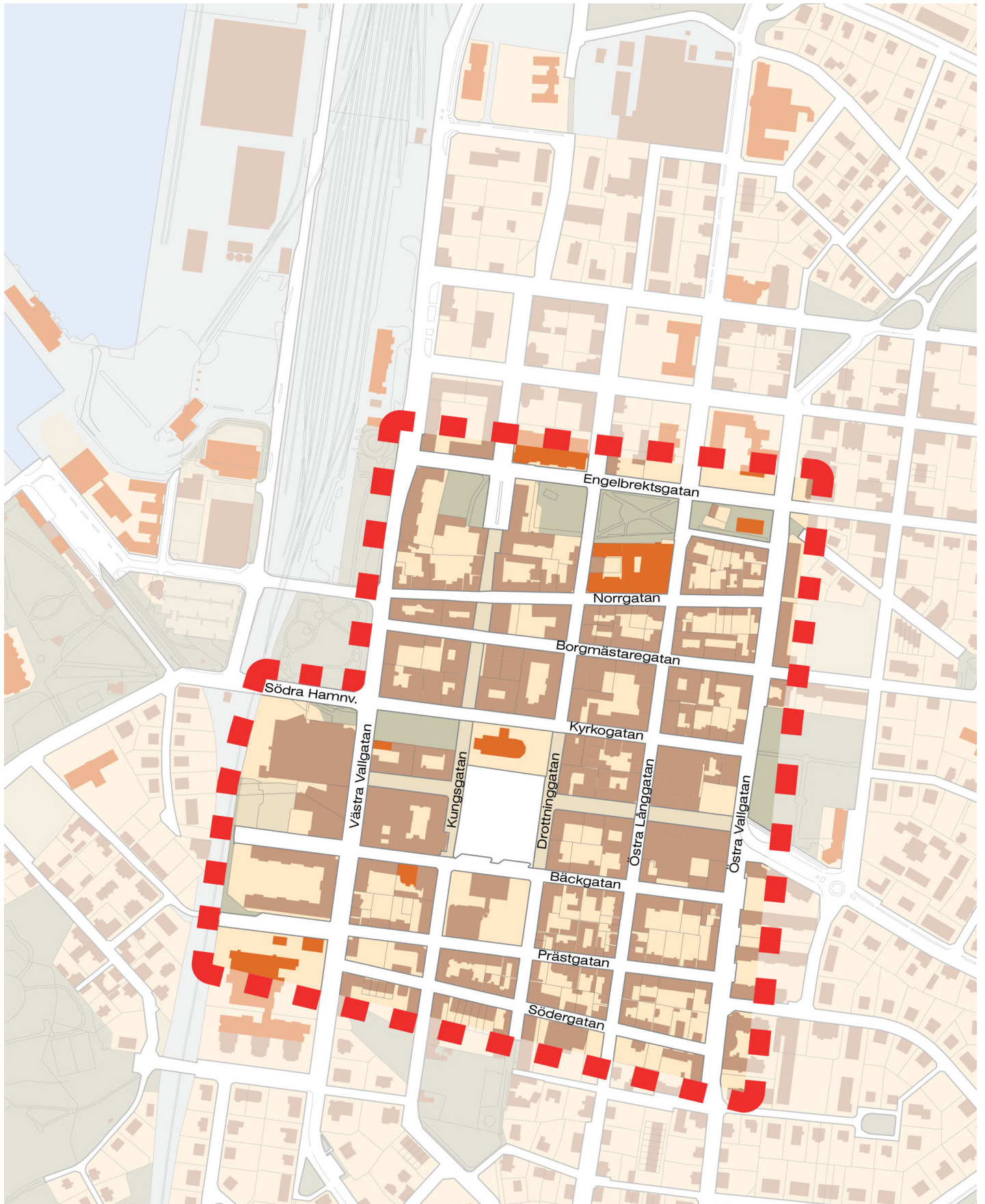
Stadskärnan ska ges bästa möjliga förutsättningar att befästa och långsiktigt förstärka positionen som den mest allsidiga handelsplatsen med plats för upplevelser av olika slag. Möjligheterna att skapa kommersiell täthet, mer attraktiv och rationell yta för handel och andra besöksintensiva verksamheter inom befintlig stadskärna ska ses över. Det är särskilt angeläget att stråksamband förstärks och butikskoncentrationen ökar. Handel ska ha hög prioritet i fastigheternas bottenvåningar och vid nybyggnation ska denna möjlighet tas tillvara. Stadskärnans utbud av handel, café och restaurang, kultur och nöjen, m m, ska utvecklas i bred samverkan mellan kommunen, kommunens bolag, handlare, fastighetsägare och andra berörda aktörer. Målet är att ytterligare förstärka stadskärnan som naturlig mötesplats för alla åldrar, och komplettera med utbud som attraherar såväl unga, familjer som äldre. En levande stadskärna med ett myllrande folkliv kräver hög gemensam ambitionsnivå kring gestaltningen av det offentliga rummet.

#### **Fortsatt arbete stadskärnan**

En utvecklingsplan för stadskärnan tas fram, där berörda aktörer involveras, enligt framtagen "Vision för utveckling av Varbergs stadskärna 2025". Utvecklingsplanen ska beskriva det kommersiella utrymmet, stråkutveckling, tillgänglighet, mötesplatser, barriärer, skötsel, trygghet och mätbara mål mm.

Kommunen behöver även ta fram en etableringsstrategi samt ett program för vägvisning till mål- och besökspunkter, samt parkeringsangöring.

# Stadskärnan





## Halvexterna områden

### Lassabacka

Lassabacka utvecklas till ett sammanhängande verksamhetsområde med inriktning mot handel med skrymmande varor. Trafiksituationen kring Lassabacka-rondellen och inom handelsområdet ska åtgärdas. Successiv förtätning av handeln och omvandling inom området ska bejakas under löpande upprustning. I synnerhet behöver gestaltningen av det offentliga rummet särskilt ses över tillsammans med de berörda aktörerna, så att tillgänglighet och attraktivitet för fotgängare och cyklister ökar.

#### Fortsatt arbete Lassabacka

- En utvecklingsplan för Lassabacka-områdets utveckling fram till 2020 ska tas fram i bred samverkan med berörda fastighetsägare och handelsaktörer. I detta arbete ska ett samlat grepp tas kring frågor om bl a trafikföring, parkering, tillgänglighet för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik, nya handelsmöjligheter, möjligheter att förtäta området med mer skrymmande handel och behov av omflyttning för att skapa attraktiva handelsplatser.

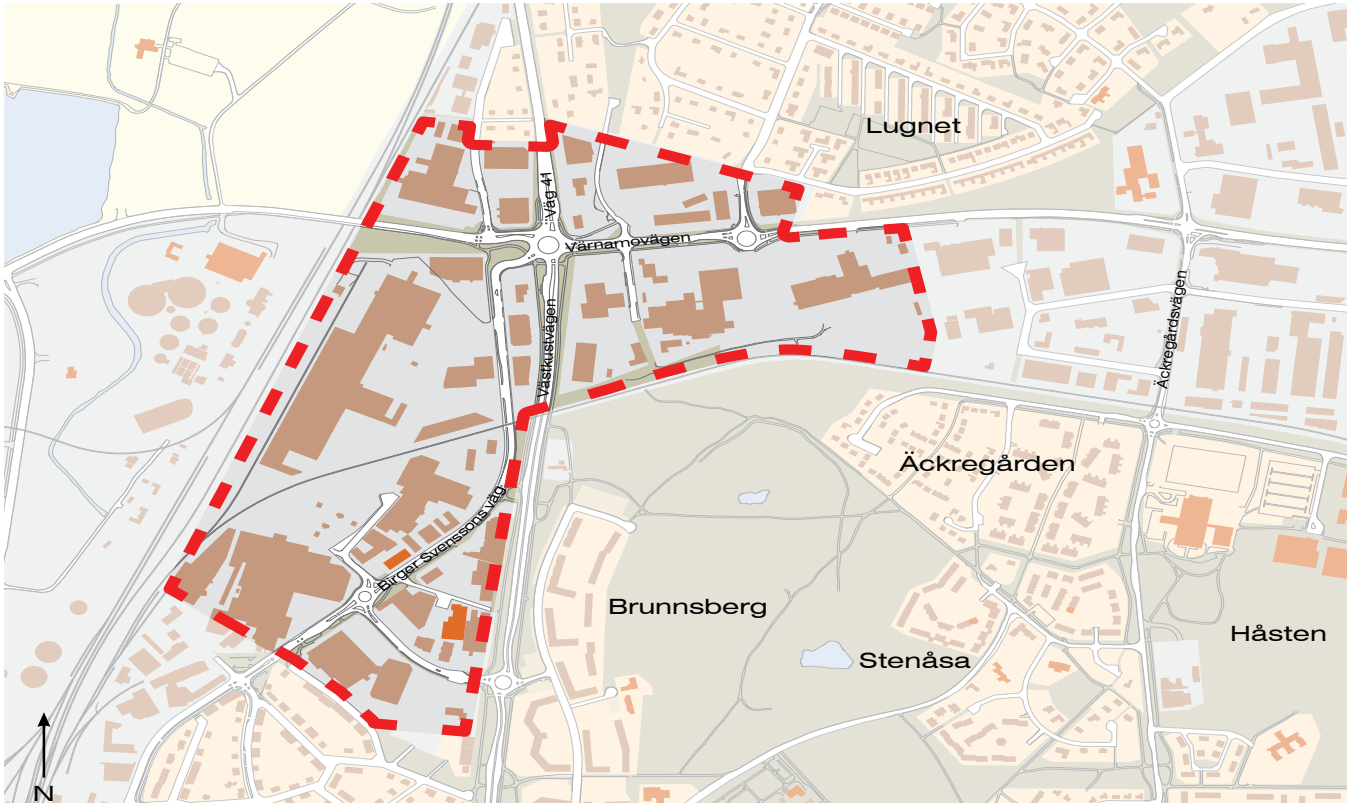
### Jonstaka

Jonstaka utvecklas med inriktning mot handel med skrymmande varor och sällanköpsvaror utöver det område för dagligvaruhandel som redan är etablerat. Möjlighet finns till etablering av exempelvis bilserviceanläggningar. När järnvägen flyttas ges ytterligare möjligheter till handelsetablering i Jonstaka. I all fortsatt planering ska tillgänglighet för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik särskilt beaktas. På sikt kan även delar av det framtida utbyggnadsområdet öster om österleden användas för handelsändamål.

#### Fortsatt arbete Jonstaka

- En utvecklingsplan tas fram i samverkan med berörda fastighetsägare och handelsaktörer i syfte att utveckla Jonstakaområdet. Struktur på och utformning av området och handelsinriktning studeras särskilt i syfte att skapa ett attraktivt handelsområde. Gestaltningen av det offentliga rummet bör särskilt beaktas i planläggningsarbetet för framtida utbyggnad av området.

## Lassabacka



## Jonstaka



## Stadsdelscentrum

I stadsområdet ska möjlighet finnas att hitta kommersiell service i sitt närområde beaktas. I större stadsdelar kan ett stadsdelscentrum innehålla många viktiga mötesplatser, och platser för handel och annan service (t ex post, frisör, restaurang, vårdcentral). Levande stadsdelscentrum ska ha hög tillgänglighet för gående, cyklister och fungera som lokala nav för kollektivtrafik.

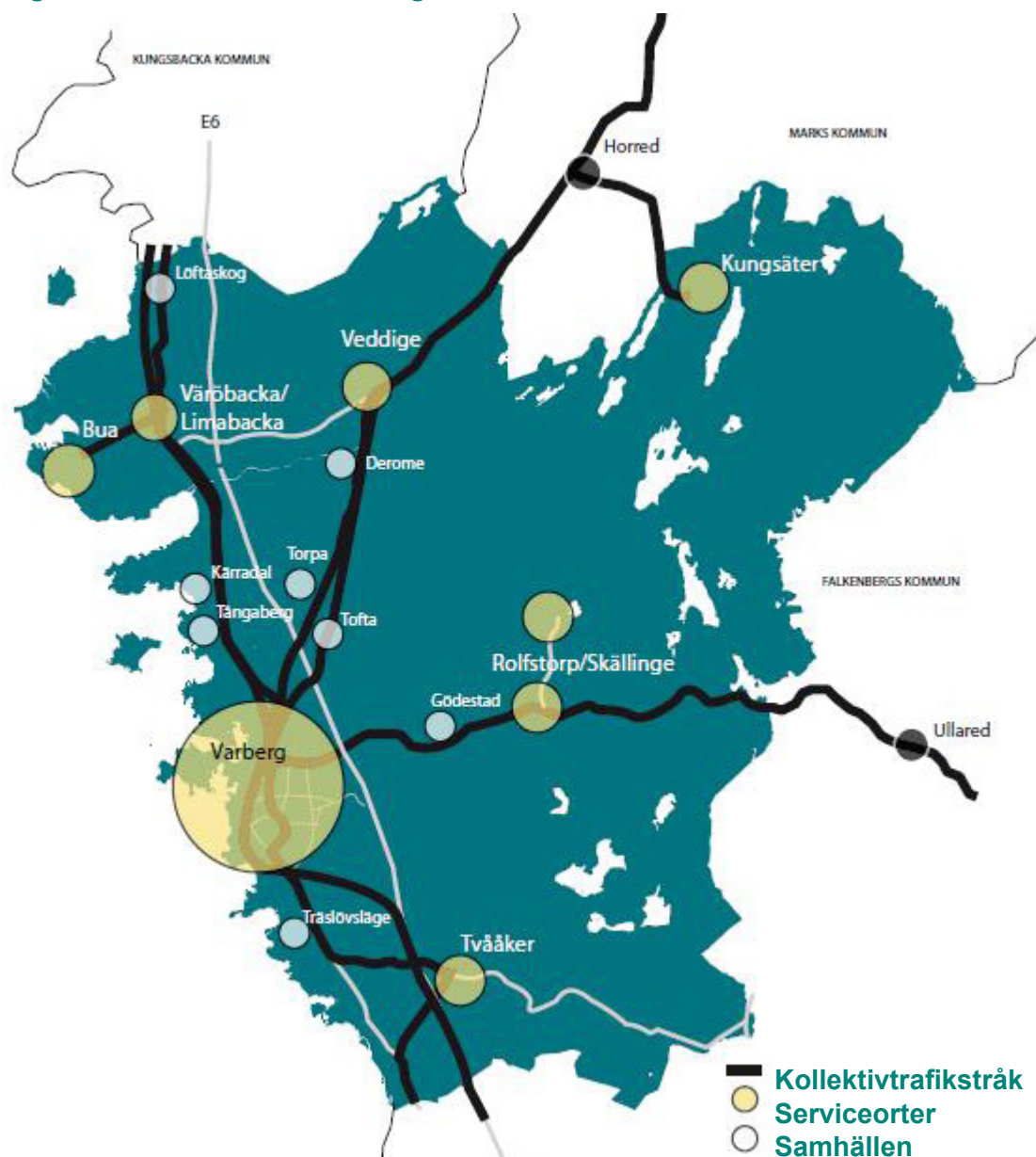
## Serviceorterna

I kommunens serviceorter är det viktigt att upprätthålla god kommunal och kommersiell service. Kommunen ska därför samverka med de aktörer i serviceorterna som bedriver eller vill utveckla sådan verksamhet, samt underlätta för dem att erbjuda invånarna sina tjänster. För kommunens serviceorter ska gälla fri etablering av handel i ortens centrum, samt fri etablering av bostadsnära dagligvaruhandel, restaurang, kultur och nöjen samt service för att stärka serviceortens utbud och attraktivitet.

## Externa verksamhetsområden

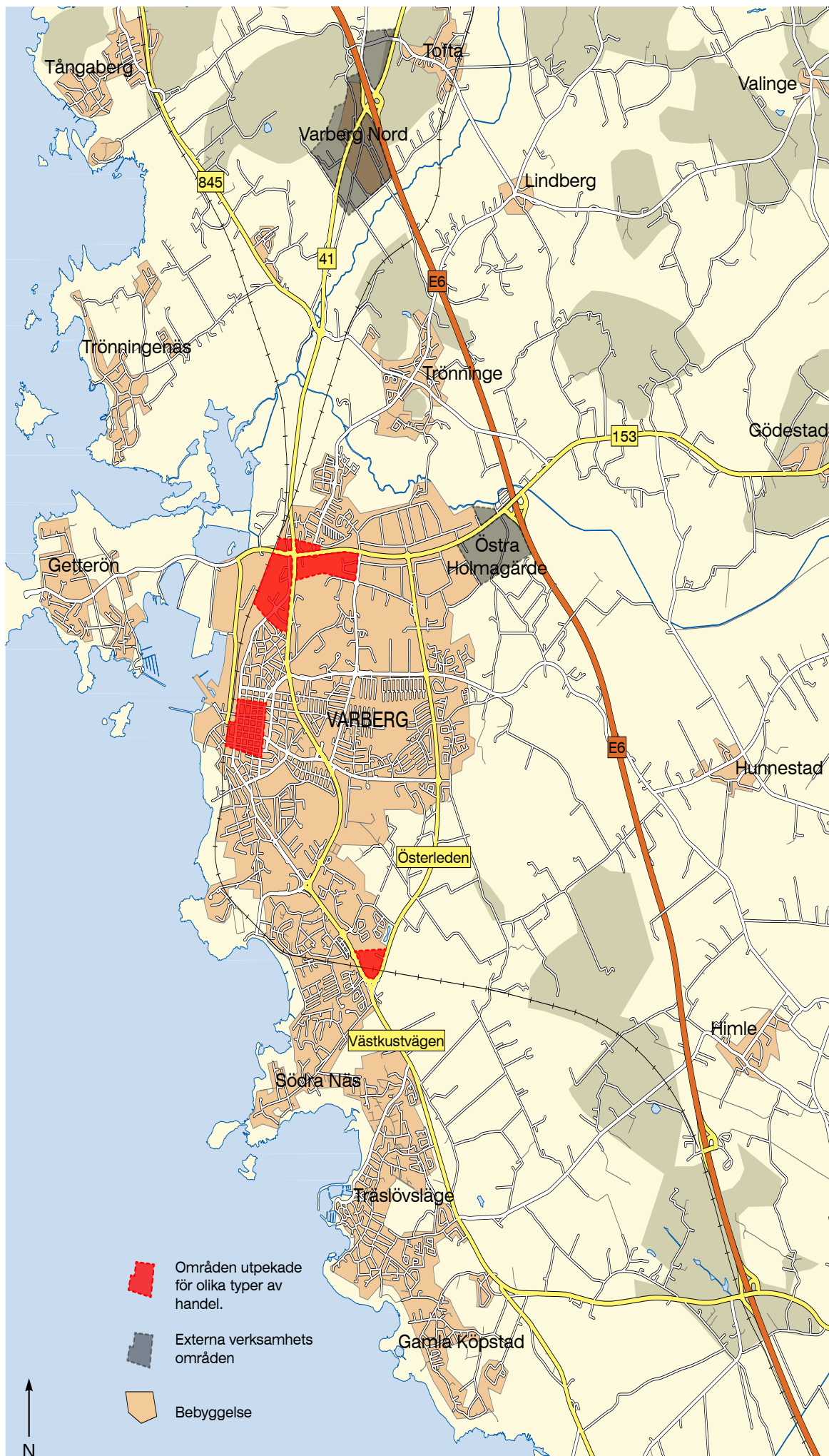
Verksamhetsområdet Varberg Nord och det kommande området Östra Holmagärde är båda belägna vid goda kommunikationslägen intill E6 och är viktiga entréer till stadsområdet. Verksamhetsområdena innehåller inslag av handel med skrymmande varor. Med skrymmande varor i dessa områden avses bilar, båtar, möbler, inredning, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper, vilket ska vara inriktningen även i fortsättningen. Visst inslag av service till de företag som etableras i verksamhetsområdena, t ex restaurang och café, kan prövas.

### Varbergs stad, Serviceorter och övriga samhällen.





# Varbergs tätort





### **Stadsutvecklingsprojektet**

Inom ramen för stadsutvecklingsprojektet (Bestående av delprojekten Varbergstunneln, ny hamn och ny stadsdel) kommer många frågor kring handel, kommersiell service m m att aktualiseras och utredas. Den nya stadsdelen, Västerport, kommer att tillföra staden många kvaliteter, men det är samtidigt viktigt att nya tillskott av service inte utarmar kvaliteterna i stadskärnan. Stadsdelen skall ses som en expansion av stadskärnan. Vilken typ av verksamheter som bör förläggas inom området måste studeras och utredas vidare.

## 4. BEGREPP OCH DEFINITIONER

### Dagligvaror

Med dagligvaror eller dagligvaruhandel avses sådana varor som fyller konsumentens dagliga inköpsbehov. Begreppet omfattar livsmedel och övriga dagligvaror såsom blommor (blommor, trädgårdsväxter), kemtekniska artiklar, tobak, tidningar, hälsopreparat, vitaminer, tidskrifter och djurmat. Av dagligvaror utgörs huvuddelen av livsmedel.

### Sällanköpsvaror

Sällanköpsvaror eller sällanköpsvaruhandel kan delas upp i fyra olika huvudbranscher: Beklädnad, hemutrustning, fritidsvaror och byggvaror. Sällanköpsvaror förekommer i olika typer av handelslägen, såväl i stadskärnan som i halvexterna lägen.

### Shopping

Shopping definieras som oplanerad handel kombinerad med njutning och upplevelser, i en miljö som ger möjlighet till impulsköp. I en shoppingmiljö finns ofta restaurang, café, kultur och nöje. Shopping kan sägas stå i motsats till volymhandelsbegreppet.

### Detaljhandel

Handelsutredningen och handelsstrategin behandlar främst detaljhandelsvaror som går via försäljningsställen som klassas som egentlig detaljhandel. Bil- och bensinhandel samt apotek och systembolag ingår inte. Detaljhandel delas upp i dagligvaror och sällanköpsvaror. Endast cirka hälften av de besöksintensiva verksamheterna i en stadskärna och minoriteten i kommundelscentra utgörs av detaljhandelsbutiker. Resten utgörs av restauranger, kaféer.

### Volymhandel, handel med skrymmande varor

Skrymmande sällanköpsvaror med stort ytkrav per försold enhet, och som ofta kräver hämtning med bil, kallas i dagligt tal volymhandel eller handel med skrymmande varor. Denna typ av handel omfattar normalt verksamheter som bättre passar in i externa eller halvexterna lägen eftersom de alstrar ett extra stort logistikbehov. Skrymmande varor är synonymt med volymhandel. Idag sker en markant branschglidning som gör att många butiker i externa och halvexterna lägen ofta har både skrymmande och icke skrymmande varor i sitt sortiment. Som riktlinjer för försäljning av skrymmande varor i Varbergs kommun gäller följande (från "Riktlinjer för försäljning av skrymmande varor", BN 2003/480):

### Halvexternt läge

Med halvexternt läge menar vi områden i direkt anslutning till stads-/tätortsbebyggelse, t.ex. Lassabacka och Jonstaka. Till skrymmande varor räknas här bilar, båtar, möbler, inredningar, byggvaror, trädgårdsartiklar, radio/TV, cyklar eller motsvarande varugrupper

### Externt läge

Med externt läge menar vi områden utanför tätortsbebyggelse, ofta i anslutning till motorväg, t.ex. Varberg Nord och Holmagärde. Till skrymmande varor räknas här bilar, båtar, möbler, inredningar, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper.

## 5. VISION 2025 - EN GEMENSAM FÄRDRIKTNING

Under 2011 arbetade politiken tillsammans med medborgare, förvaltningar och kommunägda bolag fram en ny gemensam färdriktning för kommunen – Vision Varberg 2025. Den slår fast att kommunen fram till 2025 ska utvecklas mot att bli Västkustens kreativa mittpunkt. Vägen dit kräver en gemensam insikt om att inte bara göra det som är nödvändigt. Där det är möjligt ska nya vägar prövas för att i varje steg göra framtiden lite bättre. Visionen kommer att sätta sin prägel på allt arbete i kommunen.

### VÄSTKUSTENS KREATIVA MITTPUNKT

Varberg har unika möjligheter med sitt läge, havet och naturen. För att utnyttja den fulla potentialen ska Varberg utvecklas till ”Västkustens kreativa mittpunkt”. För att lyckas krävs nytänkande, framåtanda, kunskap och mod. Visionen skapar förutsättningar för tillväxt i hela kommunen och en fantastisk livsmiljö.

### Verksamhetsidé

Vi ska förenkla människors vardag och inspirera dem att uppnå sina drömmar.

### Förhållningssätt

Hållbarhet - Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Delaktighet - Vi har ett öppet klimat och ett inkluderande förhållningssätt som kännetecknas av mångfald, inflytande och omtanke.

## 6. ÖVERGRIPANDE KOMMUNALA MÅL OCH INRIKTNINGAR

Vision Varberg 2025 är det övergripande visions- och måldokumentet inklusive vår verksamhetsidé och våra förhållningssätt. Övergripande styrdokument, utöver visionen, är bl.a. våra strategiska målområden, näringslivspolicy och -strategi samt kommunens översiktsplan.

Översiktsplanen för Varbergs kommun anger att fler människor ska kunna bo med närhet till arbete, handel, kollektivtrafik och kultur. Den största utbyggnaden ska ske i stadsområdet, i serviceorter eller i samhällen längs kollektivtrafikstråk. Planen tar sikte på en växande kommun och ger möjlighet till 7 000 nya bostäder samt en ambition att utveckla handeln i kommunen.





