

Karlskoga Centrum

Effekter av ombyggnad av Alfred Nobels Torg

PM 8 juli 2015

1	Uppdraget	1
2	Definitioner	1
3	Torget förändring	2
3.1	Torget idag	2
3.2	Torget i framtiden	3
4	Effekter av ny miljö m m på torget enligt Kolla Läget	5
4.1	Om modellen	5
4.2	Dagsläget	7
4.3	Framtiden	8
5	Effekter av flyttad parkering	10
5.1	Beläggingsstudie, utdrag	10
5.2	Torgplatsernas värde för handeln	10
5.3	Förändring i och med omdaningen av torget	11
5.3.1	Flyttade platser från Torget	11
5.3.2	Nya platser på Hotellgatan	11
5.4	Resultat, flyttad och ny parkering	11
6	Sammanfattande kommentar	12

1 Uppdraget

RSD har fått frågan om att beräkna effekterna på handel och andra besöksintensiva verksamheter av en ombyggnad av Alfred Nobels Torg i Karlskoga. Effekterna beräknas i två steg, avseende effekter av miljöförbättringar etc på torget samt effekterna av minskat antal eller flyttade bilplatser.

2 Definitioner

Detaljhandeln har i denna rapport indelats i två huvudgrupper:

- **DV – Dagligvaror** som innefattar mat & dryck, blommor, kemtekniska artiklar, apoteksvaror, systembolagsvaror m.m. Av dagligvaror är ungefär 60 % livsmedel. Exempel på små specialbutiker inom DV är tobak, pressbyrån, konditorier och bensinstationernas dagligvarudelar.
- **SV – Sällanköpsvaror** är övriga egentliga detaljhandelsvaror, som här indelats i två huvudgrupper:
 - Volymhandel med sällanköpsvaror (vitvaror, möbler, TV, byggvaror m.m.)
 - Shopping (kläder, skor, ur, guld m.m.), som vanligen svarar för ca 60 % av den totala SV-omsättningen.

Stormarknader säljer med denna definition både dagligvaror och sällanköpsvaror.

Ärendehandel är sådan handel som kunden oftast har ett ärende till, ex vis dagligvaruhandel, optiker, möbler etc, d v s sådan handel som inte i lika hög grad är beroende av närhet till andra butiker och verksamheter, eller av en trevlig shoppingmiljö som ex vis klädbutiker. Ärendehandel gynnas mer av god tillgänglighet och låg lokal konkurrens.

Till detaljhandel räknas i denna rapport inte verksamheter som bilförsäljning, bensinstationer och serviceverksamheter som frisörer, bibliotek, matställen och banker.

Årsomsättning: försäljning per år anges inkl. moms i 2013/2014 års priser. Omsättningen är delvis baserad på verkliga siffror, delvis uppskattad. Detta innebär en osäkerhet i resultatet vad gäller de absoluta talen, de relativa siffrorna (ökning eller minskning i procent) påverkas inte av detta.

3 Torgets förändring

3.1 Torget idag

Ur *Förslag till utformning av Alfred Nobels torg, 2015 02 06*:

Torget har flera kvalitéer idag, men totalt sett är det för trafikdominerat och anonymt för att bli riktigt attraktivt. [...]

Över en tredjedel av torgytan upptas idag av genomgående bil- och busstrafik och en parkeringsplats, se bilden nedan. Arbetsgruppen anser att det är en alldeles för stor del av torgytan som används för trafik och parkering. I medborgardialogen framkom också synpunkter gällande parkeringsplatserna, trafiken och cykelbanan kopplat till användandet av torget. Parkeringen används dessutom idag på ett odisciplinerat sätt, till exempel genom att stora lastbilar delvis ställs på själva torgytan. En inte oväsentlig poäng i detta sammanhang är de stora och näralliggande P-ytor som finns nere vid Willy's – Snurran samt uppe på Kulans tak, där särskilt den senare kan användas flitigare än idag

Cykelbanan som löper längs den västra fasaden, och över Torget vidare mot nordost, skapar onödiga trafikrörelser och delar upp torgytan på ett otryggt sätt. Cykeltrafiken längs Kungsvägen ned mot Kyrkbacken är idag direkt trafikfarlig och många cyklister passerar torget i hög fart. Att finna en ny placering av cykelbanan och bromsa upp och strukturera cykeltrafiken är därför ett av torgprojektets viktigaste målsättningar.

Andra viktiga aspekter som har diskuterats i projektet gällande den nuvarande utformningen av torget är tillgängligheten till de butiker och restauranger som finns vid torget samt lutningen på torgytan. Särskilt vintertid finns några områden, vars lutning medför stora halkriser.

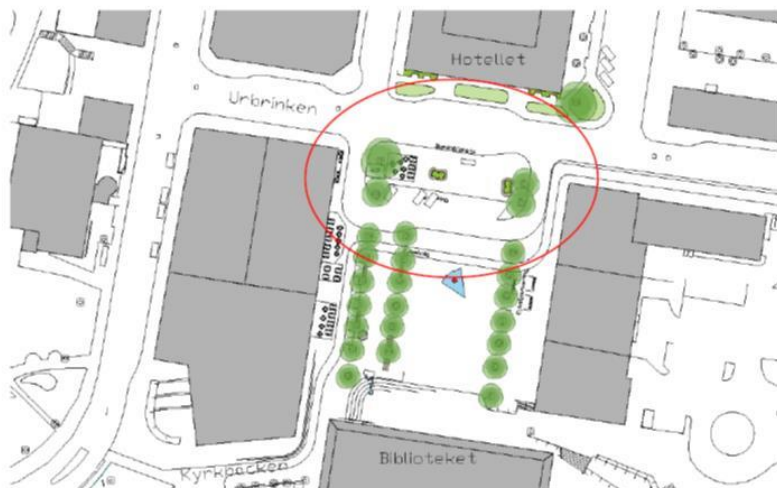
I medborgardialogen framkom önskemål om fler sittplatser och uteserveringar. Det är viktigt att det finns gott om allmänna sittplatser som är "gratis" d v s man ska inte behöva betala för att få sitta på torget. Placeringen av de bänkar som finns i dag bidrar inte att människor möts då de är placerade i linje längs med varandra. Det är svårt för en större grupp att "sitta tillsammans". Väldigt få bänkar finns placerade i läge med eftermiddag och kvällssol.

När det gäller uteserveringar finns dessa i dag i västra och norra läget av torget. Solstudier visar att eftermiddagssol och kvällssol endast går att få på torgets centrala till östliga delar där det i dag inte finns några uteserveringar (förutom en i rent norrläge).

Torghandeln idag medför trafikrörelser in på torgytorna vilket inte är riktigt lämpligt. Dessutom har det i dialogen med handlarna och näringsidkarna framkommit synpunkter att de större tält som delar av torghandeln använder skymmer den fasad och de butiker som finns bakom/på andra sidan.

På torget finns idag sex vanliga parkeringsplatser och tre handikapplatser. Dessa är har 30 min tillåten parkering, och är avgiftsfria. Därtill, i dess norra kant, en busshållplats för bussar i östlig riktning, de som åker västerut har sin hållplats lite längre söderut på Bergsmansgatan.

Runt torget finns idag restauranger och butiker samt hotellet. Torget har en höjdskillnad, framförallt i nord-sydlig riktning.



Figur 1. Torgets nuvarande utformning. Källa: Karlskoga kommun.

3.2 Torget i framtiden

Ur Förslag till utformning av Alfred Nobels torg, 2015 02 06:

Huvudidén är att stärka torget som en tillgänglig och attraktiv mötesplats för alla.

På grund av solsituationen på torget är det viktigt att skapa förutsättningar och möjlighet, för ev nuvarande och framtida caféer och restauranger, att bygga uteserveringar på torgets norra och östra sida, där sollägena är som bäst.

[...]

Uteserveringarna bör utformas på ett enhetligt sätt med avseende på räcken och fronter, vilket kan styras vid detaljplaneläggning. I övrigt kan serveringarna vara individuellt utformade. Förutsättningarna för den befintliga uteserveringen vid Kyrkbacken kan förbättras genom att mer markyta tillförs detta café (istället för den befintliga stentrappan).

För att öka torgarealen och frigöra yta framför hotellet föreslås de områden som idag används för parkering och trafik över torget minskas ned. Både bil- och busstrafik och närparkering bedöms kunna fungera lika bra som idag även om ytorna minskas ned. För att minska flödena och lugna trafikrytmen föreslås att en så kallad shared space anläggs i väst-östlig riktning där den maximala hastigheten är 20 km/h. På en shared space samsas alla trafikanter och de gående har alltid företräde. Mindre flöden och en lugnare trafikrytm är bra för luftkvalitén i centrum och gynnar främst de mer sårbara trafikantgrupperna, som barn och äldre. Närparkering föreslås dels i Urbrinkens längdriktning samt på de näraliggande gatorna.

I skissförslaget finns det gott om allmänna nya sittplatser i bra sollägen d v s gratis sittplatser och bänkar där man kan träffas utan att behöva beställa en caffè latte. Alla människor har inte möjlighet eller ekonomi för att resa bort på semester och för dem ska torget vara ett svalkande vardagsrum (precis som Möckelns stränder). Därför har nya vattendammar placerats på torget, dels i nordsydlig riktning, dels i anslutning till skulpturen Morgon. Porlande vatten ger också en skön ljudbild. En mindre scen föreslås för publika möten och olika gratisarrangemang. Scenen ska vara möjlig att bygga till och göras större om behovet skulle finnas. Tanken är att det ska gå att sätta upp ett tillfälligt tak över scenen om det skulle vara nödvändigt. Till "vardags" ska scenen kunna användas som en sittyta omgiven av växter och grönska. Glasskiosken föreslås få en ny placering i torgets nordöstra hörn.

[...]

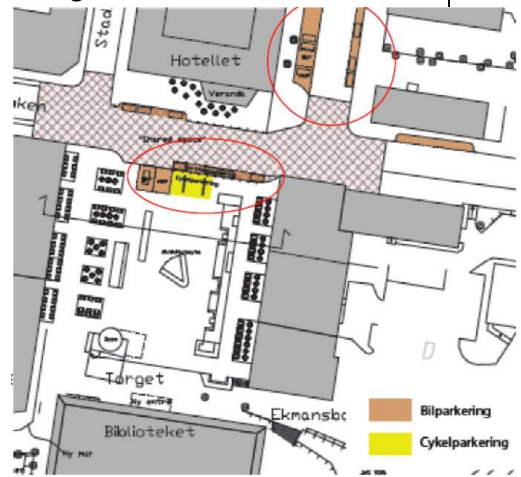
Alla små lutningar på torget, till exempel vid entréer till affärer och lokaler, föreslås systematiskt byggas bort. De huvudsakliga gå-riktningar som kommer att finnas bedöms alla kunna göras tillgängliga, undantaget Ekmansbacken där lutningen helt enkelt är för skarp.

Dagens cykeltrafik över torget har bedömts vara problematisk och därför föreslås en ny dubbelriktad cykelbana längs Kungsvägen, vilket egentligen ger en naturligare väst-östlig väg genom stan. Att cyklarna passerar längs Kungsvägen antas gynna handeln där, vilket bedöms vara en positiv effekt. En ny cykelbana kan utrymmesmässigt kombineras med kantparkering intill butikerna. Cykelparkering anläggs både vid Kyrkbacken och i torgets norra del. Cykelpumpen föreslås flyttas till den nya parkeringen vid Kyrkbacken. Eventuellt kan så kallat säkra cykelgarage på sikt byggas vid Willy's-Snurran för personer som arbetar i stadskärnan och för cykelpendlare. De uppbyggda växtbäddarna och sittbänkarna är integrerade, vilket både är en praktisk lösning och ger en skön miljö att sitta i. Även scenen kan användas för att sitta på när det inte är uppträdanden. Eluttag föreslås vid scenen och bänkarna och fri WiFi bör vara tillgängligt på hela torget. Ett torg med grönska önskades i medborgardialogen och växtbäddarna har plats för perenner, buskage och mindre träd. Träd ska samtidigt helst inte stå i direkt anslutning till uteserveringar på grund av "olycksrisiker" kopplade till fåglar.

[...]

Över huvud taget behöver torgprojektet och Centrumstråket samordnas eftersom stadsrummen är så sammanlänkade, både rumsligt och funktionellt. Torghandel bedöms fungera bättre i anslutning till Willy's, Snurran och parkeringarna än på Torget, men det finns inte någon anledning att helt utesluta att en begränsad torghandel även periodvis kan finnas uppe på torgytan.

Nuvarande trafiklösning med handikapp- och korttidsparkeringar på torget föreslås flyttas norr ut och organiseras så att handikapp- och närparkering ligger längs med Urbrinken (i trafikriktningarna) samt in på angränsande gator, till exempel Hotellgatan. Förslaget minskar inte antalet handikapp- och korttidsparkeringar i närheten av torget.



Figur 2. Parkeringsplatser efter torgets omdaning.



Figur 3. Torgets framtida utformning, huvudförslag. Källa: Karlskoga kommun.

4 Effekter av ny miljö m m på torget enligt Kolla Läget

Med hjälp av den lokala lägesmodellen Kolla Läget har effekterna av bl a den förbättrade miljön och möjligheten till fler och bättre uteserveringar på torget studerats.

4.1 Om modellen

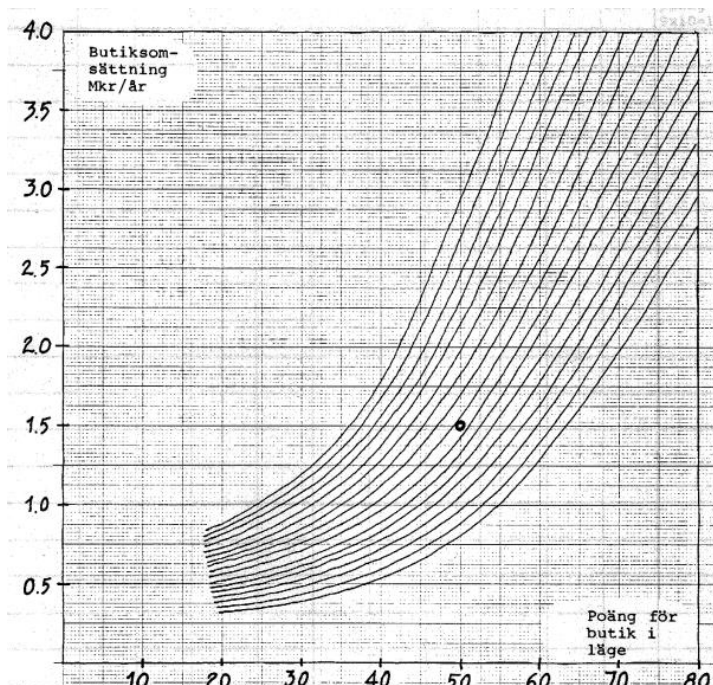
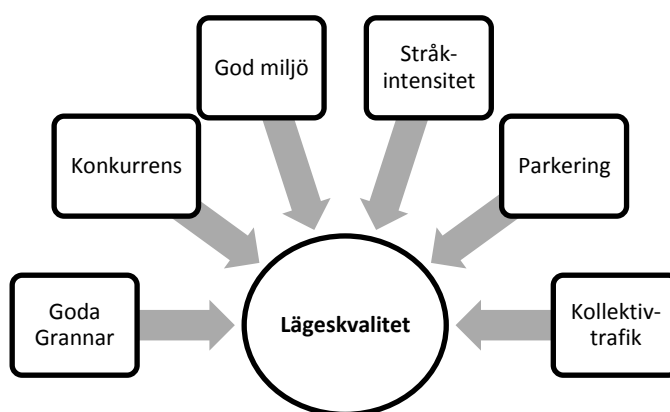
Kolla Läget är en stråkutvärderingsmodell, sammansatt av ett antal viktade parametrar. Modellens syfte är att utvärdera olika butikslägens relativa försäljningsmöjligheter i ett centrum (en stadskärna, ett stadsdelscentrum eller ett köpcentrum).

Modellen kan användas dels för att pröva olika butikslägen, dels för att beskriva den kommersiella kvaliteten hos hela centrum eller stråk.

Modellen är upprättad och avstämd för ett antal olika branscher/sortiment/profiler och avser relativt små butiker som endast i måttlig omfattning skapar sitt eget läge. Den har förhållandevis hög precision och kan användas som beslutsunderlag vid ny- eller ometablering.

Lägeskvalitet för en butik i ett centrum kan beskrivas genom en kombination av olika faktorer, se figuren till höger. I Kolla Läget poängsätts och viktas de lägesbeskrivande parametrarna för de lägen man vill jämföra.

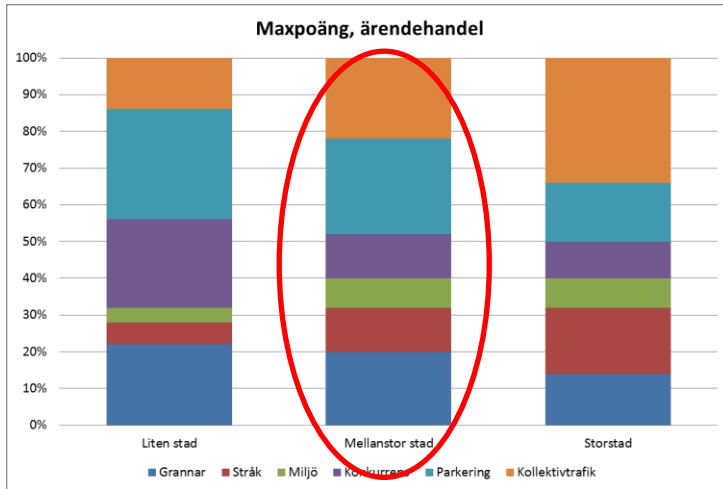
Olika branscher (d v s blommor, skor, guld ... etc) och, inom dessa, specifika sortiment och profiler får olika parametervärden. Olika ortsstorlekar har olika värdenivåer.



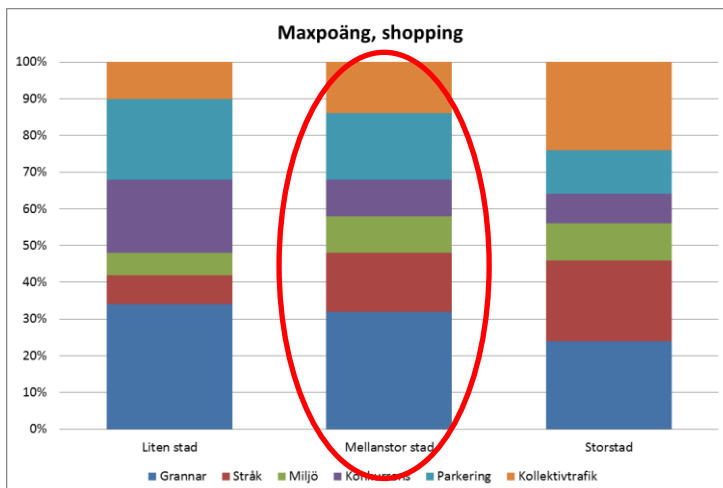
Lägeskvaliteten för ett enskilt läge erhålles genom en sammanvägning av parametervärdena. Den erhållna lägeskvaliteten står sedan i viss relation till möjlig försäljning för studerat bransch/profil/sortiment i studerat läge. Observera att modellen endast ger den relativa lägeskvaliteten och därmed de relativa försäljningsmöjligheterna i studerat centrum. Sambandet mellan omsättning och poäng ses i diagrammet till vänster.

Figur 4. Samband mellan omsättning och Kolla Läget-poäng. Källa: Nordplan AB.

Kolla Läget har i detta fall genomförts för två principbranscher; ärendehandel och shopping. De ingående parametrarna har följande vikt för olika centrumtyper för ärendehandel respektive shopping. Gränsen mellan liten och mellanstor stad går på 30 000 invånare, och eftersom Karlskoga har ett jämförelsevis stort handelsutbud, med bl a H&M, har vi räknat Karlskoga som en mellanstor stad.



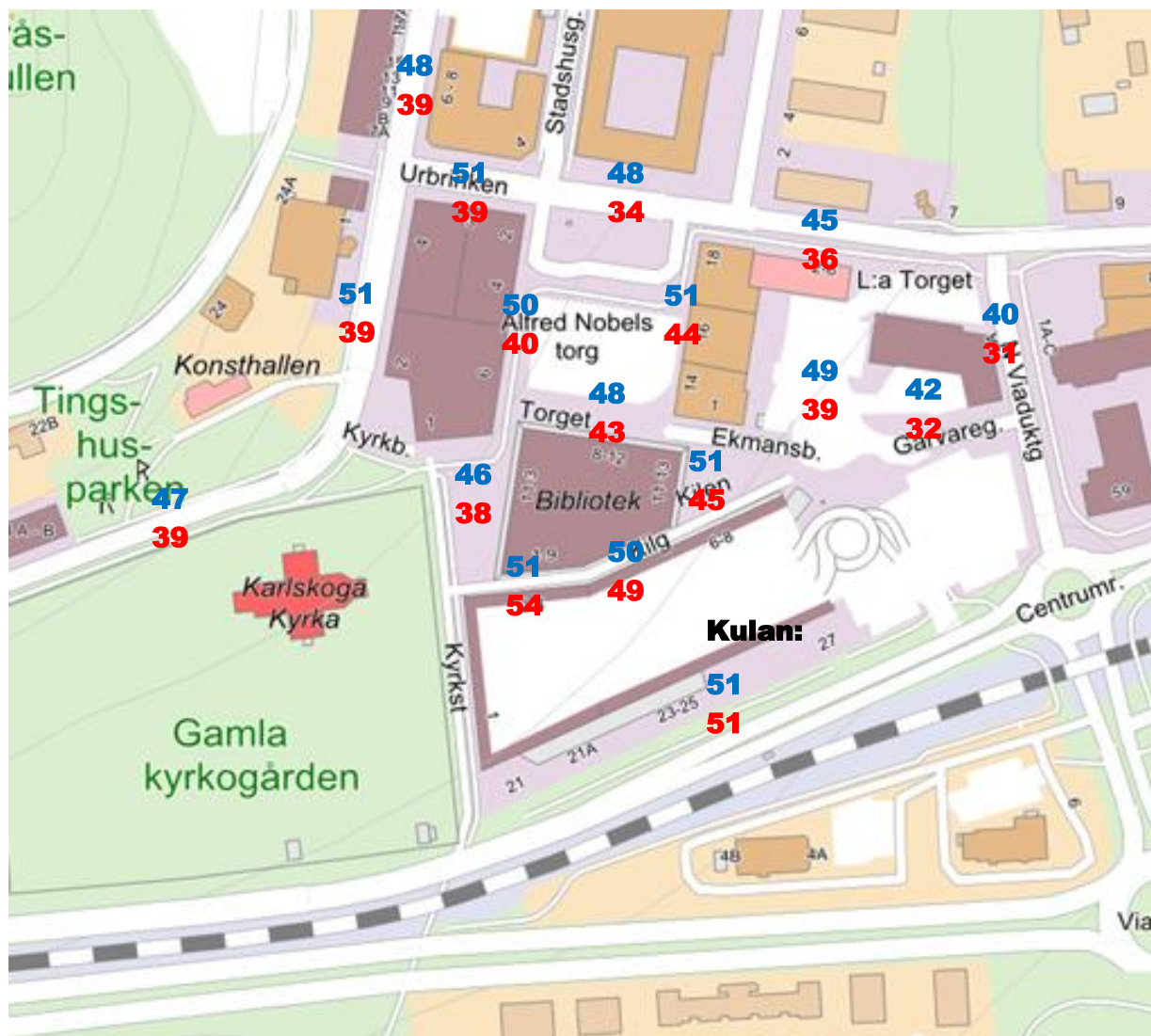
Figur 5. Ingående parametrar Kolla Läget för ärendehandel, olika ortsstorlekar. Källa: Nordplan AB.



Figur 6. Ingående parametrar Kolla Läget för shopping, olika ortsstorlekar. Källa: Nordplan AB.

4.2 Dagsläget

Kolla Läget-poängen för centrala Karlskoga är följande idag, där blå siffror avser ärendehandel och röda siffror shopping.



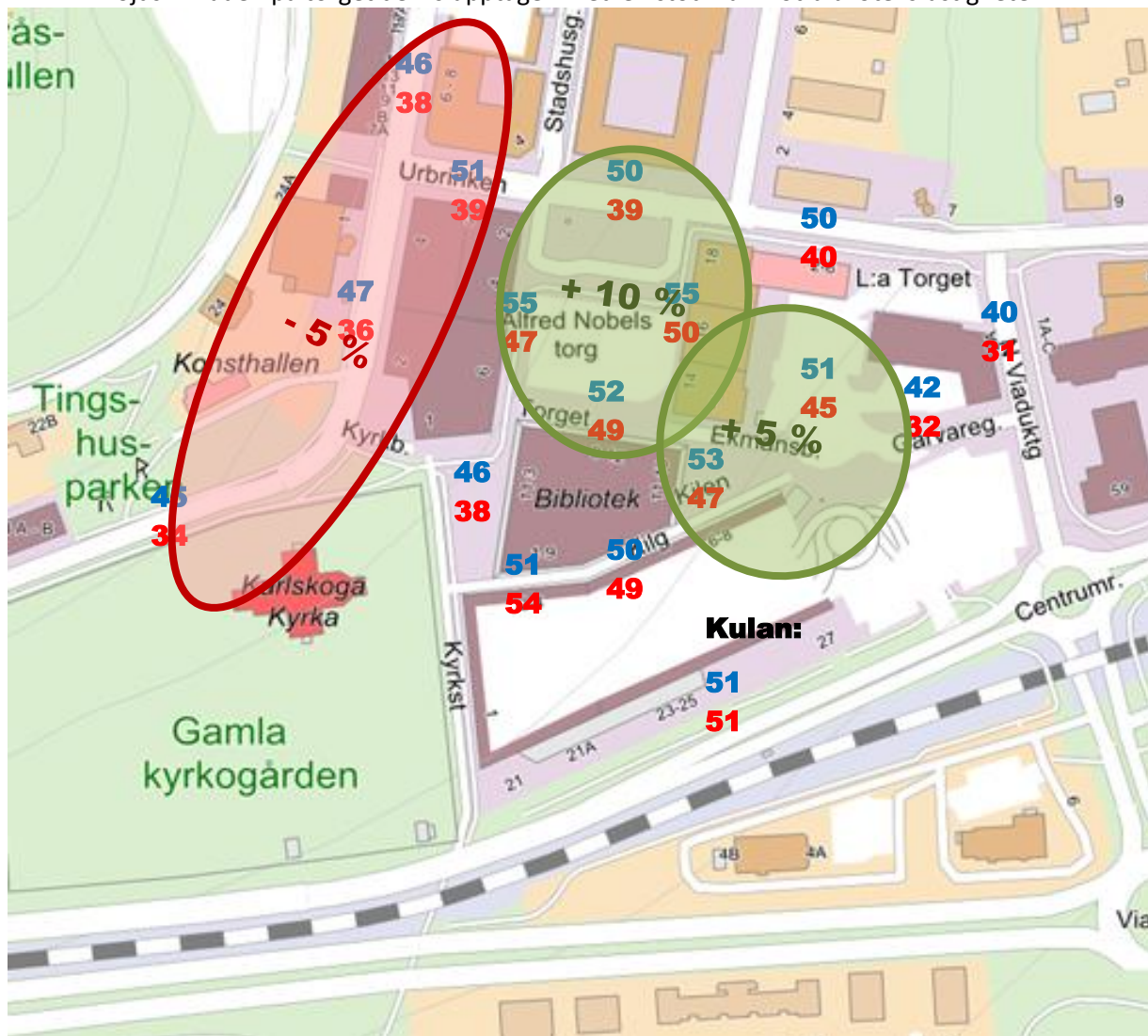
Figur 7. Kolla Läget våren 2015. Blå siffror avser ärendehandel, röda shopping. Källa: RSD.

Citys bästa lägen för shopping är inte oväntat kring och i Kulan. För ärendehandel är siffrorna jämnare, bl a beroende på att det finns relativt gott om parkering i nästan hela stadskärnan.

4.3 Framtiden

Efter att ha ansatt de omdaningar som torgförslagen innebär blir resultatet enligt följande karta. De förändringar som ansatts är

- Utökade uteserveringar på torget
- Torghandeln flyttad från torget till utanför Willys
- Miljön förbättrad på torget
- Busshållplatserna på Bergsmansgatan resp utanför hotellet flyttade till en och samma utanför kommunstyrelsens hus
- Höjdskillnaden på torget delvis upptagen med en stödmur mot biblioteksfastigheten.



Figur 8. Kolla Läget våren 2015. Föreslagna åtgärder på torget antas genomförda. Blå siffror avser ärendehandel, röda shopping. +/- värdena avser summerad förändring tack vare de föreslagna åtgärderna. I övrigt föreslås en jämförelse med dagsläget utan åtgärder enligt karta 7. Källa: RSD.

Omdaningen kring torget stärker torget och området därikring, framförallt p g a bättre miljö och fler uteserveringar. Bergsmansgatan tappar något p g a den flyttade busshållplatsen.

Verksamheterna kring torget, såväl butiker som restauranger, omsätter sannolikt ca 50 Mkr inkl moms. Detta betyder att de positiva effekterna där blir ca 5 Mkr. Nere vid Willys är de positiva effekterna mindre, just under 5 %, vilket betyder att det i reella tal blir knappt 5 Mkr. De negativa effek-

terna på Bergsmansgatan påverkar inte lika många enheter, vilket betyder att effekten kanske hamnar på någon enstaka miljon kronor.

Sammantaget blir effekterna enligt nedanstående tabell

	Omsättning idag	Omsättning i framtiden	Skillnad
Torget	50 Mkr	55 Mkr	+ 5 Mkr
Vid Willys	120 Mkr	125 Mkr	+ 5 Mkr
Bergsmansgatan	20 Mkr	18 Mkr	- 2 Mkr
Totalt	190 Mkr	198 Mkr	+ 8 Mkr

Tabell 1. Kolla Läget-effekter av torgets ombyggnad. Besöksintensiva verksamheter, inkl restaurang och café. Inkl moms i 2014 års priser.

5 Effekter av flyttad parkering

5.1 Beläggingsstudie, utdrag

Parkeringsbeläggningen studerades under tre dagar, lördagen den 30 maj, onsdagen den 3 juni och fredagen den 5 juni. Lördagen den 30 maj är en sk dimensionerande dag, d v s en sådan dag som parkeringen skall vara tillräcklig för. Den maximala beläggningen inträffar vanligen i december, under julhandeln, men detta är inte något man kan dimensionera för. Dimensionerande tider är ex vis lönehelgerna i maj och oktober.

Parkeringen var inte fullbelagd vid något tillfälle, men enstaka anläggningar eller områden var full- eller rentav överbelagda. En parkering betraktas, från kundens perspektiv, som fullbelagd vid en beläggning på 90 – 95 %. Här redovisas den totala beläggningen samt beläggningen på Torget, Urbrinken och Hotellgatan. För komplett redovisning, se *Karlskoga centrum, Effekter av borttagna parkeringsavgifter, juli 2015*

Lördag 30 maj 2015	Antal bpl	10:00	12:00	14:00	16:00
Torget	9	144 %	111 %	89 %	89 %
Urbrinken	7	29 %	57 %	29 %	0 %
Hotellgatan	15	73 %	93 %	87 %	33 %
Totalt i hela centrum	857	50 %	72 %	49 %	15 %

Tabell 2. Beläggning lördagen den 30 maj 2015, utdrag. Röda, fetade tal indikerar full- eller överbeläggning.

Under lördagen var Torget och Hotellgatan fullbelagda vid lunchtid. Urbrinken har idag mycket kort parkeringstid, 5 min, vilket sannolikt förklarar den lägre beläggningen. Torget var överfullt redan kl 10.

Onsdag 3 juni 2015	Antal bpl	08:00	10:00	12:00	14:00	16:00	18:00
Torget	9	56 %	78 %	122 %	111 %	89 %	67 %
Urbrinken	7	14 %	14 %	43 %	0 %	14 %	14 %
Hotellgatan	15	60 %	33 %	100 %	47 %	47 %	93 %
Totalt i hela centrum	893	30 %	48 %	62 %	55 %	52 %	30 %

Tabell 3. Beläggning onsdagen den 3 juni 2015, utdrag. Röda, fetade tal indikerar full- eller överbeläggning.

Även under onsdagen var Torget och Hotellgatan fullbelagda vid lunchtid.

Fredag 5 juni 2015	Antal bpl	08:00	10:00	12:00	14:00	16:00	18:00
Torget	9	44 %	89 %	100 %	144 %	67 %	67 %
Urbrinken	7	0 %	71 %	57 %	29 %	14 %	0 %
Hotellgatan	15	27 %	53 %	73 %	73 %	40 %	27 %
Totalt i hela centrum	893	21 %	42 %	52 %	49 %	44 %	25 %

Tabell 4. Beläggning onsdagen den 3 juni 2015, utdrag. Röda, fetade tal indikerar full- eller överbeläggning.

Även under fredagen var Torget fullbelagt vid lunchtid. Hotellgatan nådde inte full beläggning.

5.2 Torgplatsernas värde för handeln

Platserna på Torget är alltså attraktiva, och är sannolikt sådana platser som genererar stor omsättning till de besöksintensiva verksamheterna i centrum. Vi kommer i det följande att räkna med att bilplatserna på torget (ej handikapp-platserna) genererar 1 Mkr inkl moms per bpl och år till centrumets verksamheter.

5.3 Förändring i och med omdaning av torget

5.3.1 Flyttade platser från Torget

Antalet parkeringsplatser i centrala Karlskoga blir inte färre, t o m något fler, men platserna på torget flyttas en aning längre norrut. Fyra ordinarie platser samt två handikapp-platser flyttas endast några meter upp till Urbrinken, där busshållplatsen är idag, vilket inte ger någon mätbar effekt på handelsomsättning. Två platser och en handikapp-plats flyttas upp till Hotellgatan, vilket betyder att de kommer ca en halv minut längre bort, inräknat barriäreffekten av Urbrinken, från den största delen av handeln än idag.

Platserna på Torget har idag hög beläggning. Enligt beläggningsstudien var de belagda till minst 70 % under butikernas öppettider, och var full- eller överbelagda under delar av tiden.

Om den genomsnittliga restiden till centrum idag är 10 min enkel resa betyder det att restiden för dessa två platser (handikapp-platserna oräknade, då de inte fungerar som vanliga bilplatser i detta hänseende) ökar med 5 %. En minskad restidsuppostring påverkar benägenheten att besöka centrum med 30 à 50 % av ökningen (en 10-procentig ökning av restidsuppostringen påverkar alltså benägenheten att besöka centrum med 3 à 5 %). Detta betyder att benägenheten att parkera på just dessa två platser minskar med 1 à 2 %. Att Hotellgatan också är attraktiv syns på beläggningsstudien, där även dessa platser är fullbelagda under perioder.

Om platserna var och en idag genererar 1 Mkr årligen till butikerna i centrum betyder flytten alltså att man kan riskera att förlora något tiotusental kronor i omsättning per plats, d v s en närmast försumbar effekt.

5.3.2 Nya platser på Hotellgatan

Vi har antagit att fem nya bilplatser kan tillskapas på Hotellgatan, utöver de som flyttas från Torget. Dessa platser kommer att i konsumentens ögon ersätta platser som idag är sämre belägna och mindre attraktiva (de platser som de ersätter finns kvar, men får något lägre beläggning i framtiden), blir nettoeffekten av de nya platserna ca 100 000 kr per plats i omsättning till centrums verksamheter, d v s totalt ca 500 000 kr/år.

5.4 Resultat, flyttad och ny parkering

Att flytta två platser från Torget till Hotellgatan ger mycket små, närmast försumbara effekter. Tillskapandet av fem nya bilplatser på Hotellgatan ger en positiv effekt på centrums verksamheter på ca 500 000 kr. Om man väger ihop dessa två får man sannolikt en total effekt på plus 450 000 kr/år inkl moms till stadskärnans verksamheter, avrundat till en halv miljon.

6 Sammanfattande kommentar

Sammantaget blir effekterna enligt nedanstående tabell

	Omsättning idag	Omsättning i framtiden	Skillnad
Effekter med Kolla Läget, Torget	50 Mkr	55 Mkr	+ 5 Mkr
Effekter med Kolla Läget vid Willys	120 Mkr	125 Mkr	+ 5 Mkr
Effekter med Kolla Läget, Bergsmansgatan	20 Mkr	18 Mkr	- 2 Mkr
Effekter av förändringar av parkeringen, hela centrum			+ 0,5 Mkr
Totalt	190 Mkr	198 Mkr	+ 8,5 Mkr

Tabell 5. Effekter av torgets ombyggnad. Besöksintensiva verksamheter, inkl restaurang och café. Årsomsättning inkl moms i 2014 års penningvärde.

Om hyresbetalningsförmågan i snitt är 6 % av årsomsättningen inkl moms, betyder detta en ökad potentiell hyresintäkt på drygt 500 000 kr per år. Med ett hypotetiskt direktavkastningskrav på 5 % innebär detta en möjlig investering på drygt 10 Mkr. Kostnaden för omdaning av torget är av kommunen bedömd till ca 15 Mkr. Dock skall inte hela investeringen motiveras med ökade intäkter till fastighetsägarna. Dessutom kommer ett stärkt torg att ge spin-off-effekter på övriga delar av centrala Karlskoga, dock inte lika uttalade.