



# Konsekvensanalys

---

## Utbyggnad Coop Tomtebo, Umeå

NIRAS på uppdrag av MANA Projektbyrå / Coop Nord

Datum: 2024-05-30

# Innehåll

<b>1.</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
1.1	Bakgrund.....	3
1.2	Uppdrag .....	4
1.3	Begrepp och definitioner .....	4
<b>2.</b>	<b>Marknadsförutsättningar .....</b>	<b>5</b>
2.1	Utbud .....	5
2.2	Efterfrågan.....	6
<b>3.</b>	<b>Analys.....</b>	<b>8</b>
3.1	Påverkan direkt efter utbyggnation .....	8
3.2	Påverkan på lång sikt (mot år 2034) .....	10
3.3	Kommentar om marknadens tillväxt i hela kommunen .....	10

# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Coop Nord öppnade i november år 2018 en ny Stora Coop-enhet om 2 500 kvm, varav 1 700 kvm säljyta. Coop Nord vill nu utöka befintlig butiksenhet med ytterligare 500 kvm säljyta. Butiken ska även fortsättningsvis vara enligt Stora Coop-koncept.

Därtill ämnar antalet parkeringsplatser utökas från cirka 165 till cirka 225 i anslutning till utbyggnaden. Utbyggnaden av butiksbyggnaden ska ske mot idag befintlig parkering, vilken ersätts genom nyanläggning av parkeringsplatser där idag finns en damm.

I utbyggnaden av Tomtebo strand finns även verksamhetslokaler planerade för etablering av till exempel affär, kontor och annat typ av service och tjänster med i detaljplanen. Dessa planeras i byggnader direkt öster om Tomteborondellen och Universitetsrondellen.

Mot bakgrund av utbyggnaden har behov uppstått av att utreda utbyggnadens påverkan på övriga butiker i Umeå.

Den nya stadsdelen Tomtebo strand byggs direkt norr om Stora Coop-butiken. På längre sikt, även efter 2034, kommer totalt 3 000 bostäder byggas i den nya stadsdelen via fyra etapper.

Figur 1. Illustration Tomtebo strand



Källa: Umeå kommun/White arkitekter

Som en förberedelse för den kommande utbyggnaden av Tomtebo strand byggs en cirkulationsplats på Tomtebovägen/Betongvägen, vars arbete pågår under 2024.

## 1.2 Uppdrag

NIRAS har fått i uppdrag att genomföra en konsekvensutredning av vilken påverkan en utbyggnad av befintlig Coop-butik kan få på den lokala dagligvarumarknaden.

Utredningen skall belysa effekterna på näraliggande dagligvaruhandel samt effekterna i stort i Umeå av en utbyggnad. Effekterna belyses på kort och lång sikt.

## 1.3 Begrepp och definitioner

*Lokalarea (LOA):* bruksarea (BRA) som har annat ändamål än boende. Exempel på lokalarea är kontor, butik, lager/förvaring, personal/grupptrymmen, teknik/verkstadslokaler och laborativa lokaler. Bruksarea är den sammanlagda arean av alla våningsplan och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida.

*Bruttoarea (BTA):* Ytor kan även anges i bruttoarea (BTA) som är den sammanlagda arean av alla våningsplan men begränsas av de omslutande byggnadsdelarna utsida.

*Omsättning:* Försäljning inklusive moms i kronor, i löpande priser om inget annat anges.

*Dagligvaror:* Sammanfattande begrepp för allivs- och speciallivsbutiker, service- och jourbutiker, blommor, tobak, tidningar och kioskvaror samt systembolag och apotek. Även paketservice.

*Sällanköpsvaror:* Sammanfattande begrepp för handel inom beklädnad, fritidsvaror och hemutrustning.

*Detaljhandel/Detaljhandelsvaror:* Det samlade begreppet för både dagligvaror och sällanköpsvaror.

*Centrumverksamhet:* Verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, med mera.

*Logi samt café/restaurang:* Avser logiverksamheter (såsom hotell, vandrarhem, stugbyar, camping) samt restauranger eller caféer. Innefattas ej i begreppet detaljhandel.

*Kommersiell service:* Vinstdrivande serviceverksamheter såsom tvätteri, hår-/kroppsvård, massage, mäklare, gym, biluthyrning med mera.

*Offentlig service:* Skattefinansierad verksamhet såsom skola och offentlig vård. Finansiären är offentlig (stat, region och kommun), medan utförare av offentlig service kan vara både offentliga och/eller privata aktörer.

*Konsumtion per capita:* Det genomsnittliga belopp som en konsument spenderar på detaljhandelsvaror, café/restaurang samt annan kommersiell service. Kan anges i både digital och fysisk (i butik) konsumtion.

*Köpkraft/Konsumtionsunderlag:* Den samlade köpkraften för ett angivet område, det vill säga marknadens storlek utifrån efterfrågan.

## 2. Marknadsförutsättningar

### 2.1 Utbud

Dagens Stora Coop-butik tillkom år 2018 och planeras utökas från 1 700 kvm till 2 200 kvm säljyta.

En bit österut om Tomtebo, i orten Täfteå finns en Ica Nära butik.

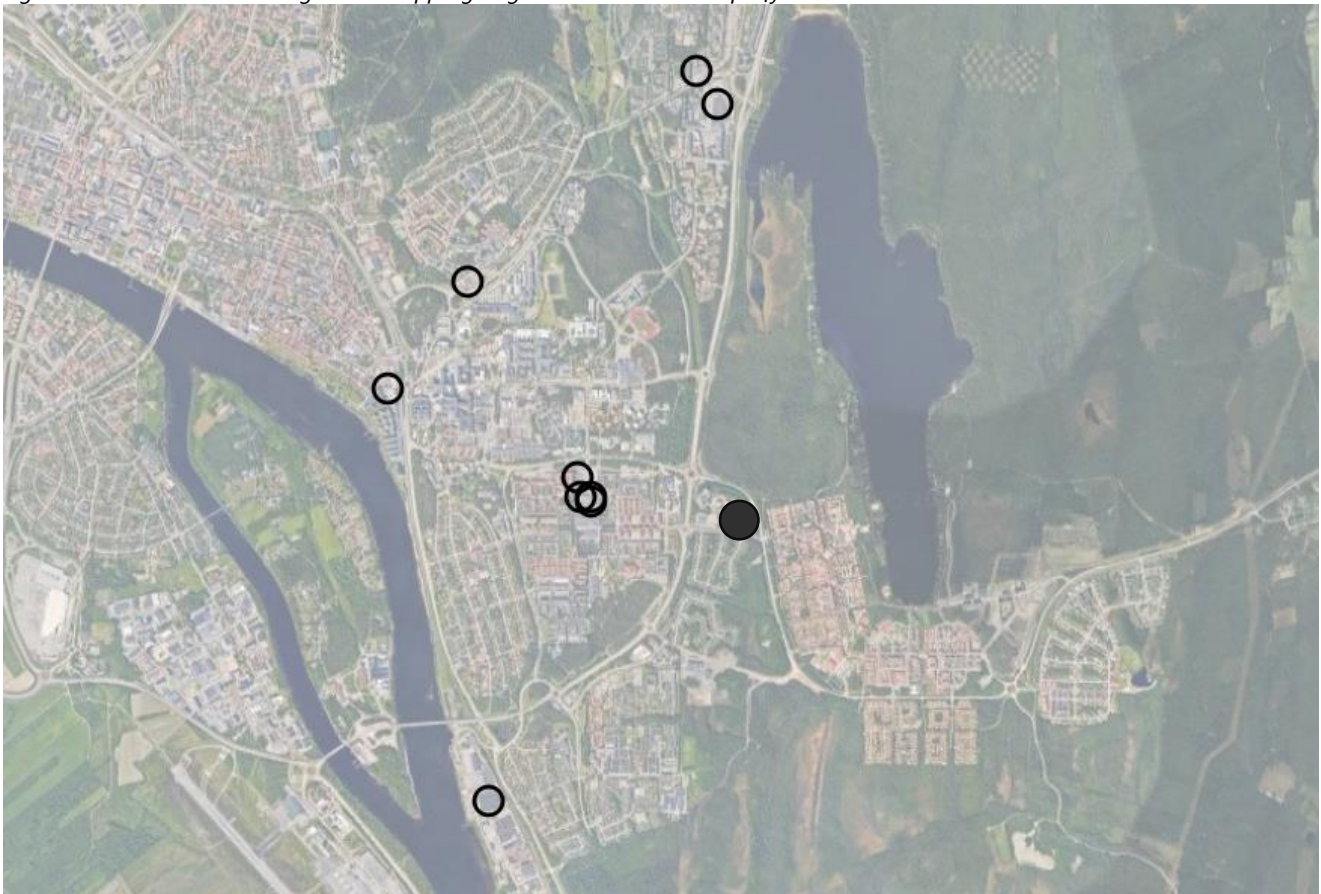
Västerut, i närliggande Östra stadsdelen finns Ålidhems Centrum med Ica Supermarket, Coop, Lidl samt Fresh Grocery Store. Därtill finns restaurang samt annan service. En bit västerut finns även Coop Östra station som öppnade i april 2024. En bit norrut finns Ica nära Berghem.

Strax söder om E12 finns handelsplatsen Strömpilen med 27 000 kvm handel, däribland en Ica Maxi stormarknad och ett Systembolag. Därtill finns volymhandel och viss service.

Norr om utvecklingsområdet Tomtebo strand finns Mariehem-området med en Ica Kvantum (tidigare Supermarket) och en Coop-butik söder respektive norr om Mariehemsvägen.

Vidare finns större enheter i flera andra delar av staden. Bland annat i stadsdelen Ersboda i den norra delen av staden finns både Stora Coop, Willys och Gränslöst. Vid handelsområdet Avion finns Willys.

Figur 2. Nuvarande etableringar inom upptagningsområdet. Stora Coop i fylld cirkel.



Källa: NIRAS.

Dagligvarumarknaden i övriga Umeå är väl utbyggd med flera olika format och koncept. I Umeå såldes år 2022 dagligvaror för 4 910 mkr inkl. moms. Försäljningen har ökat stadigt de senaste 10 åren.

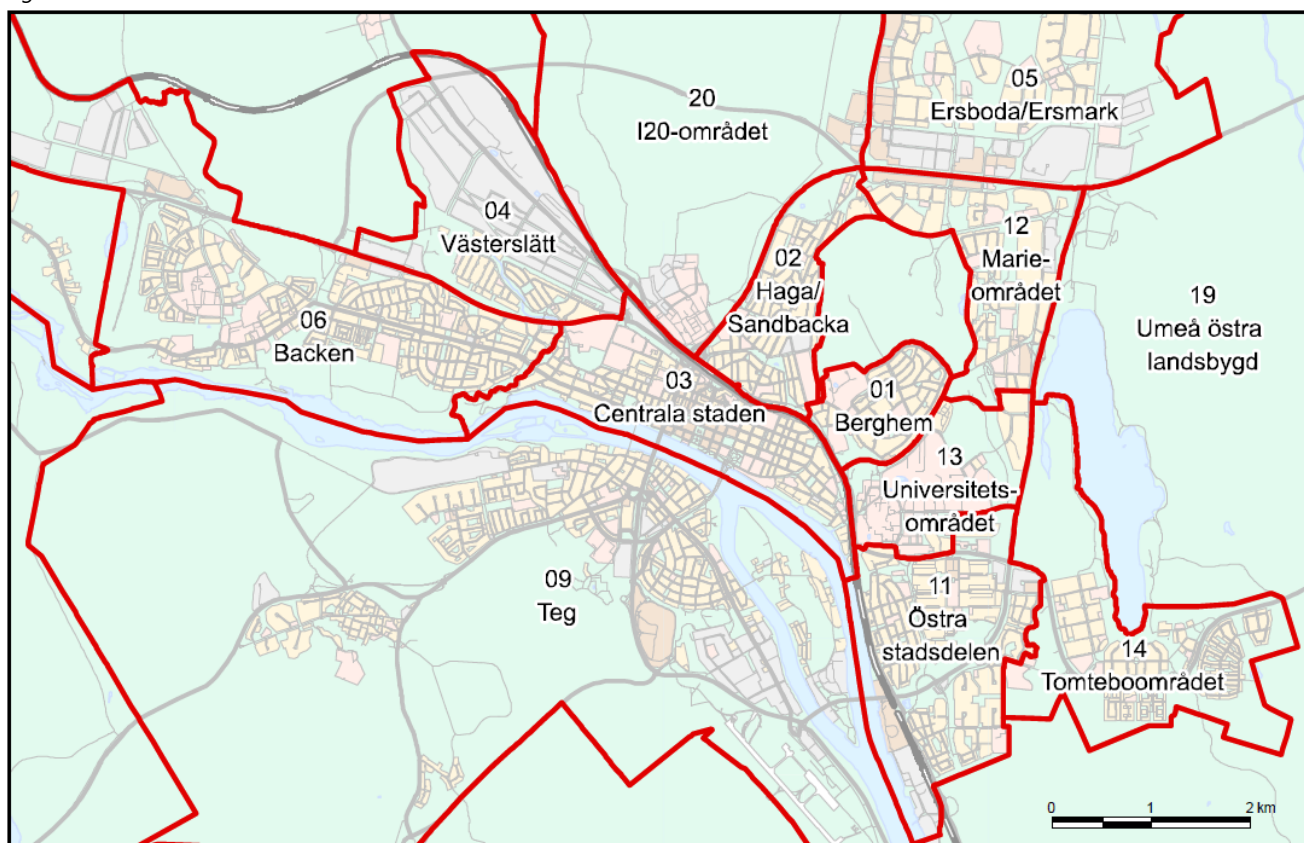
Flera nya butiker planeras också, bland annat:

- Stora Coop vid handelsplatsen Avion år 2025.
- Ytterligare en Stora Coop planeras på Klockarbäcken, där Willys öppnade en ny enhet så sent som våren 2023.
- Därtill finns en avsiktsförklaring tecknad för en Coop-butik på Haga.
- Ica Kvantum öppnar i slutet av 2024 en Kvantum-enhet på Ersboda.
- Lidl avser även öppna nya butiker på sikt, dels på Ersboda och dels på Grubbe. Det finns dock inga bekräftade etableringar.

## 2.2 Efterfrågan

Befolkningen i upptagningsområdet bedöms främst avse nutida och framtida boende inom NyKo-området Tomtebo, men även Tavelliden, Innertavle samt Täfteå på Östra landsbygden. Därtill tas befolkningsutvecklingen i Östra stadsdelen samt Universitetsområdet i beaktande.

Figur 3. Stadsdelar i centrala Umeå



Källa: Umeå kommun

Befolkningen väntas från växa enligt rådande befolkningsprognos växa som följer:

- Tomteboområdet väntas växa från 7 728 år 2023<sup>1</sup> till 8 402 år 2027 och till 12 414 år 2034. Detta innebär en befolkningstillväxt om knappt 5 000 invånare på tio års sikt.
- Befolkningen i angränsande områden och stadsdelar väntas växa betydligt långsammare. Östra stadsdelen väntas vara i princip oförändrad till år 2027 men växa med cirka 1000 invånare till år 2034. Östra landsbygden väntas växa med cirka 100 invånare till år 2027 och ytterligare 300 invånare till år 2034. Universitetsområdet väntas växa med cirka 400 invånare till år 2027 och ytterligare 1 000 invånare till år 2034.

NIRAS bedömer att huvuddelen av efterfrågan kommer från Tomtebo med omnejd, men även från Östra stadsdelen och Universitetsområdet.

NIRAS prognosticerar att efterfrågan på dagligvaror i Sverige ökar med 0,6 procent per capita per år i fasta priser. De senaste årens inflation har påverkat dagligvarumarknaden vilket talar för högre efterfrågan under kommande år, för att därefter plana ut något på längre sikt.

Tabell 1. Köpkraft (livsmedel) i Tomtebo med omnejd

	År 2023	År 2027	År 2034
Tomtebo med omnejd	344	380	530

Källa: NIRAS, Umeå kommun befolkningsprognos.

I hela kommunen väntas efterfrågan öka med cirka 380 mkr fram till år 2027 och därefter ytterligare cirka 440 mkr fram till år 2034. Detta innebär cirka 95 mkr per år till år 2027 och därefter cirka 60 mkr per år till år 2034.

Den nya stadsdelen Tomtebo strand, som ingår i NyKo-området Tomtebo, byggs direkt norr om befintlig stadsdel och Stora Coop-butiken. På längre sikt, även efter 2034, kommer totalt 3 000 bostäder byggas i den nya stadsdelen via fyra etapper<sup>2</sup>. Målet är att 50 procent är hyresrätter och 50 procent övriga upplåtelseformer. Stadsdelen börjar byggas ut mot befintliga Tomtebo och fortsätter sedan norrut i etapper.

<sup>1</sup> Preliminärt

<sup>2</sup> Umeå kommun <https://www.umea.se/byggaboochmiljo/stadsplaneringochbyggande/projekt/storreprojekt/tomtebo-strand.4.4ff54ec174f999469c94c.html>

### 3. Analys

Butikerna i närområdet kan påverkas varierad utsträckning av en utbyggnad av Stora Coop beroende på format, koncept etc. I tabellen nedan indikeras befintliga butiker i området.

Tabell 2. Butiker i närområdet samt total omsättning

Etablerade butiker	Läge	Anmärkning
Stora Coop	Tomtebo	
Ica Maxi	Strömpilen	
Ica Nära	Täfteå	
Ica Supermarket	Ålidhem	
Coop	Ålidhem	
Lidl	Ålidhem	
Fresh Food Express	Ålidhem	
Ica Kvantum	Mariehem	Tid. Supermarket
Coop	Mariehem	
<b>Total omsättning: 1 400 mkr</b>		

Källa: NIRAS

NIRAS beräknar att de nio etablerade butikerna i tabellen ovan år 2023 omsatte cirka 1 400 mkr inkl. moms. Därtill tillkommer butiker i samma format i Ersboda och Avion men där är påverkan liten.

Coop Nord uppger att en utbyggnad kan innebära att befintlig Stora Coop-butiks omsättning ökar med 50 mkr. NIRAS håller med om Coop Nords bedömning att utbyggnaden kan innebära en sådan tillväxt inom 1-3 år.

#### 3.1 Påverkan direkt efter utbyggnation

För att beskriva effekten direkt efter utbyggnation, dvs på kort sikt utgår NIRAS från att en utbyggnation står färdig inom 1-2 år. Detta skulle hypotetiskt innebära att butikens första försäljningsår efter utbyggnation blir år 2027 vilket är utgångspunkten för nedanstående beräkning.

En del av omsättningen kan komma från ökad köpkraft i Tomteboområdet. NIRAS beräknar att cirka 15-20 mkr stammar från köpkrafttillväxten i Tomtebo med omnejd. De återstående 30 mkr bedöms tas från befintliga butiker i närområdet. Beräknad påverkan på närliggande butiker redovisas i tabellen nedan.



Tabell 3. Beräknad påverkan på försäljning per butik i området av Coops utbyggnad

Etablerade butiker	Läge	Påverkan
Ica Maxi	Strömpilen	-1 till -3%
Ica Nära	Täfteå	0 till -1%
Ica Supermarket	Ålidhem	-3%
Coop	Ålidhem	-3%
Lidl	Ålidhem	-2%
Fresh Food Express	Ålidhem	0 till -1%
Ica Kvantum	Mariehem	0 till -1%
Coop	Mariehem	0 till -1%

Källa: NIRAS

Generellt kan sägas att en butik med ordnad ekonomi oftast klarar en omsättningsminskning på runt 5 procent med vissa anpassningar. En minskning på 10-15 procent kräver i regel neddragningar på personal mm, men flertalet butiker med ordnad ekonomi bedöms klara också en sådan omställning. Viktigt för dessa butiker är utvecklingen av befolkning och köpkraft på närmarknaden, dvs. har man en tillväxt har man lättare att hämta tillbaka omsättning. Både Östra stadsdelen och Universitetsområdet som butikerna i Ålidhems Centrum har som upptagningsområden har viss köpkrafttillväxt som kan underlätta detta. Ica Maxi hämtar ofta köpkraft från stora delar av kommunen som alltså växer generellt.

Mot bakgrund av att den ursprungliga etableringen skedde 2018 och den stora effekten således redan har inträffat, bör effekten av den planerade utbyggnationen på omkringliggande butiker bli relativt mild för de flesta av butikerna i tabellen ovan. Detta gör troligtvis även att butiker längre bort inte heller påverkas betydligt. Därför bör inte sannolikheten vara hög för varken stora nedskärningar eller nedläggning som ett resultat av en utbyggnad. Samtidigt blir påverkan givetvis kännbar på den lokala marknaden av att en butik tar steget till att bli en så kallad fullstor storbutik (med typisk säljyta som närmar sig det övre spannet av cirka 1500-2500 kvm) från att tidigare ha varit en mer kompakt sådan. Främst är det alltså Ica Maxi som kan påverkas något, tillsammans med Ica Supermarket och Coop i Ålidhems Centrum.

Ica Maxis förväntade tapp är litet i relation till butikens totala omsättning och bör inte påverka nämnvärt. I Ålidhems Centrum är dock konkurrensen bland de lokala butikerna tuff även om underlaget i närområdet för flera butiker är gott. Även om NIRAS bedömer att sannolikheten för nedläggning är låg så kan en så kallad strategisk nedläggning inte uteslutas av någon av de fyra aktörerna i centrumet på sikt. Detta skulle alltså innebära att man väljer att satsa på andra enheter i butiks nät i takt med att konkurrensen hårdnar inom marknadsområdet, även om butiken inte nödvändigtvis är så ekonomiskt pressad att det skulle behöva leda till en nedläggning.

Hur Coop Nord väljer att göra med den mindre Coop-enheten bara någon kilometer bort i Ålidhems Centrum i ett läge där man expanderar Stora Coop är svårt att bedöma och kopplat till företagsekonomiska aspekter. NIRAS ser dock i liknande scenarion att en strategisk nedläggning inte är osannolik när det handlar om en enhet

på en marknad som Ålidhems Centrum där man inte är förstahandsalternativ (sett till genererad försäljning) och samtidigt väljer att utöka en närliggande Stora Coop-enhet.

### **3.2 Påverkan på lång sikt (mot år 2034)**

På lång sikt väntas köpkraften fortsätta växa kraftigt, där Tomtebo Strand innebär att köpkraften i hela Tomtebo ökar med ytterligare 150 mkr mellan år 2027 och år 2034. Givet att Stora Coop någorlunda kan bibehålla den marknadsandel man har idag i Tomtebo, vilket är NIRAS bedömning, skulle det innebära att försäljningen kan röra sig upp mot 250-300 mkr från år 2034 och framåt. Detta beroende av storleken på utbyggnaden.

För butikerna i närområdet väntas effekten på lång sikt bli hanterbar, eftersom den utbyggda Stora Coop-butikens omsättningstillväxt stammar huvudsakligen från ökad köpkraft i Tomtebo Strand. Även om köpkraftunderlaget i Östra stadsdelen inte växer särskilt kraftigt, bör kundlojaliteten i det närområdet vara tillräcklig för fortsatt verksamhet för butikerna i Ålidhems Centrum och i det övriga närområdet.

I och med att man nu bygger ut Stora Coop blir man lite mer en aktör som konkurrerar med större enheter i Ersboda och Avion, även om påverkan på dessa områden bör bli mycket liten av utbyggnaden. Kommande Stora Coop i Avion bör inte ha en betydande påverkan på Stora Coop i Tomtebo vars marknadsposition troligtvis är tillräckligt stark för att bibehålla sin attraktionskraft i området på längre sikt.

NIRAS ser även att en större utökning av säljyta hade varit möjlig sett till underlaget i området på sikt. Detta hade kunnat innebära en utökning om uppemot 800 kvm istället för de planerade 500 kvm säljyta utan större påverkan på befintliga butiker.

### **3.3 Kommentar om marknadens tillväxt i hela kommunen**

En kommentar kan även göras för etableringen av nya butiker inom hela kommunen i relation till köpkraftens tillväxt. Köpkraften växer i hela kommunen med cirka 800 mkr till år 2034. Ungefär en fjärdedel av denna tillväxt sker i Tomtebo-området. NIRAS bedömer att omsättningen för planerade/utvecklade butiker i hela staden kan bli uppemot 750-800 mkr.

Om samtliga planerade butiker etableras/utvecklas skulle detta innebära att konkurrensen i staden hårdnar betydligt under perioden mellan 2027-2034 då utbudet växer mer än efterfrågan. Behovet av nya större butiker inom kommunen bör i princip vara fyllt fram till år 2034. Den starka köpkrafttillväxten kommer samtidigt innebära att marknaden bör vara i balans runt 2034.