



§51

KS2025/171

Fortsatt planarbete för Kråketorp Västergård

Beslut

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ger kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att fortsätta planarbetet för Kråketorp Västergård enligt kommunstyrelsens beslut 2025-09-02, § 132, samt enligt den marknadsanalys som tagits fram som del av projektet.

Ärendet

2025-01-28 § 3 fattade kommunstyrelsen beslut om att ge positivt planbesked till fastigheten Kråketorp 2:8, hädanefter benämnd som Kråketorp Västergård. I samband med detta uppmärksammades att en framtida detaljplan potentiellt riskerar att ha en negativ påverkan på centrumhandeln. När kommunstyrelsen senare gav planuppdrag för Kråketorp Västergård 2025-09-02 § 132, ställdes därför krav på att planarbetet skulle inledas med att utreda frågan om påverkan på centrumhandeln.

Då detaljplanen är exploatörsdriven ansvarar exploatören själv för att ta fram samtliga handlingar och utredningar till detaljplanen. Kommunen har fortsatt en granskande roll i arbetet och beslut om samråd, granskning och antagande fattas av politiken. Exploatören anställde en konsult med stor kunskap inom området, som godkändes av kommunen. Under hösten 2025 togs en så kallad marknadsanalys fram, som kommunen har granskat. Utredningen bedömer att en handelsetablering på Kråketorp Västergård kommer ha begränsad påverkan på

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



centrumhandeln, om etableringen begränsas till 2000 kvadratmeter dagligvaruhandel och 1500 kvadratmeter sällanköpshandel.

Kommunen har vid flera tillfällen gett sina synpunkter på utredningen, där främsta kritiken rört utredningens metod. Kommunen har dock begränsad kunskap inom området och valde därför att i november genomföra en direktupphandling, för att få stöd i sin granskning. Kommunens egen konsult ansåg i enlighet med kommunen att metoden främst lägger sitt fokus på den mellankommunala handeln, istället för att fokusera på centrumhandeln. Kommunens konsult tror dock att liknande slutsatser skulle ha nåtts även om en annan metod hade tillämpats. Det finns dock en tydlig skillnad vad gäller kommunens konsults slutsatser jämfört med exploatörens. Detta gäller vad en omlokalisering av en befintlig matvarubutik, istället för en nyetablering, skulle kunna innebära för centrumhandeln. Här uppmärksammar kommunens konsult att det finns risk att en omlokalisering kan ha negativa effekter på centrumhandeln i stort, då det kan resultera i minskade flöden av människor i centrum samt att ytterligare en lokal kan komma att bli ståendes tom.

Kommunen kan genom sin detaljplan inte styra om den verksamhet som flyttar in i nya lokaler på Kråketorp Västergård utgörs av en butik som finns i centrum idag, eller om det istället är en ny aktör. Vid en nyetablering kan även påverkan på centrum variera beroende på aktörens utbud och målgrupp. Hur stor påverkan detaljplanen kan komma att få på centrumhandeln är därmed svår att fastslå, då vi inte med säkerhet kan veta vilken aktör som kan tänkas etablera sig.

På kommunens förfrågan har exploatören uppmärksammat den kommun som de anser är mest jämförbar inom Västra Götaland, vilket är Vårgårda kommun. I

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



utredningens bilaga finns därför information att en matvarubutik flyttade ut från Vårgårda centrum, närmare motorvägsmotet, i början av 2025. Vårgårda kommun har haft en annan process, där flytten inte föregåtts av ett detaljplanearbete, men konsekvenserna av flytten är fortsatt intressanta.

Bollebygds kommun har varit i kontakt med näringslivsutvecklaren på Center och Innovation, en ideell förening som har ett mycket nära samarbete med Vårgårda kommun. Omlokaliseringen av den befintliga matvarubutiken har enligt näringslivsutvecklaren inneburit en stor minskning av flödet av människor i centrum, något som övriga aktörer i centrum känt av och uppmärksammat. Det finns dock flera faktorer som kan ha påverkat till denna utveckling, där exempelvis två andra mindre butiker stängde strax innan matvarubutikens flytt, e-handeln växer sig allt starkare och ett generationsskifte sker bland butiksägarna. Nyligen har ett gym flyttat in i matvarubutikens gamla lokaler vilket ses som en positiv utveckling, även om denna inte förväntas generera samma flöde av människor som den tidigare matvarubutiken. Frågan om centrumhandeln har under det senaste året blivit stor i Vårgårda kommun och sedan november 2025 bedrivs ett projekt som kallas Levande Centrum, som avser att försöka vända den negativa trenden i centrum.

Sammanfattningsvis finns det en rad olika faktorer som kan påverka centrumhandeln, utöver nya etableringar. Samtidigt innebär detta att centrumhandeln redan idag står inför stora utmaningar. Medan en nyetablering på Kråketorp Västergård, delvis beroende på typ av etablering, inte nödvändigtvis behöver innebära en alltför stor belastning för nuvarande centrumhandel kan en omlokalisering av befintlig butik medföra desto större risker. Vilken aktör som

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande



etablerar sig på platsen kan inte regleras genom detaljplanen.

Detaljplanen är exploatörsdriven, vilket innebär att samtliga kostnader för utredningar, framtagande av handlingar samt kommunens nedlagda timmar finansieras av exploatören.

Som beskrivet finns det en risk att centrumhandeln kan påverkas negativt genom att handel tillåts på Kråketorp Västergård. Samtidigt kan kommunen inte med säkerhet fastslå hur en etablering kommer påverka centrumhandeln. Då kommunens enda framtagna underlag utgörs av exploatörens markandsanalys, ligger denna till grund för förvaltningens förslag till beslut. Utöver detta har dock förvaltningen sammanställt kompletterande information för att ge ett mer nyanserat underlag inför ett politiskt beslut.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att fortsätta planarbetet för Kråketorp Västergård enligt kommunstyrelsens beslut 2025-09-02, § 132, samt enligt den marknadsanalys som tagits fram som del av projektet.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

Beslutsunderlag

- Fortsatt planarbete för Kråketorp Västergård
- Kråketorp Västergård, marknadsanalys
- § 132 KS Detaljplan för Kråketorp 2:8, Kråketorp Västergård

Skickas till

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Justerandes
sign

Utdragsbestyrkande