

HANDELSANALYS | 2331

NYETABLERING AV DAGLIGVARUBUTIK FASTIGHETEN HAMMAREN 1 SIMRISHAMNS KOMMUN

2026-05-06

HANDELSANALYS

Nyetablering av dagligvarubutik

Fastigheten Hammaren 1

Simrishamns kommun

Detta dokument har tagits fram av bsv arkitekter & ingenjörer i samarbete med Lidl. Bedömningarna baseras på befintlig kunskap om platsen, lokala förutsättningar och etableringsprinciper inom dagligvaruhandeln.

Projektnamn:	Nyetablering av dagligvarubutik på fastigheten Hammaren 1 Simrishamns kommun
Projektnummer:	2331
Fastighetsbeteckning:	Hammaren 1
Beställare:	Prisma Properties i samarbete med Simrishamns kommun
Status:	Slutversion
Datum:	2026-05-06
Projektansvarig bsv arkitekter & ingenjörer:	Erika Bäckman, T: +46 10 130 07 06, erika.backman@bsv.se
Representant Lidl:	Petra Wahlström, T: +46 85 555 69 55, petra.wahlstrom.@lidl.se

bsv arkitekter &
ingenjörer ab



Innehåll

1	SAMMANFATTNING.....	4
2	HUVUDEL	5
2.1	Handel, Lokalisering och påverkan på centrala Simrishamn	5
2.1.1	Lokalisering och tillgänglighet.....	6
2.1.2	Handelsläckage	6
2.2	BID Simrishamns Nulägesanalys 2019–2020, version 1.0	7
2.3	Lokaliseringsanalys	7
2.4	Semiexternhandel och påverkan på centrum	8
3	DISKUSSION.....	9
4	KÄLLOR.....	10

1 SAMMANFATTNING

Simrishamns kommun präglas av en liten permanent befolkning på cirka 19 000 invånare med en hög andel äldre, i kombination med en tydlig säsongsvariation där befolkningen ökar kraftigt och nästintill fördubblas under sommarmånaderna. Detta medför detta att efterfrågan på dagligvaror varierar över året, med ett betydligt högre tryck under högsäsong. Detta innebär att viss konsumtion kan ske i närliggande orter, vilket indikerar ett så kallat "handelsläckage" från Simrishamn.

Den föreslagna etableringen av en ny dagligvarubutik inom lågpris bedöms komplettera befintligt utbud och bidra till att minska handelsläckaget genom att fånga upp köpkraft som idag lämnar kommunen. Etableringen är anpassad till både den lokala befolkningen och det fördubblade ökade kundflödet som uppstår under sommarmånaderna, och kan samtidigt bidra till att stärka konkurrensen och kapaciteten inom dagligvaruhandeln.

En lokaliseringsanalys visar att etablering i centrum inte är genomförbar utifrån krav från verksamheten bland annat gällande yta, logistik och tillgänglighet. Den föreslagna lokaliseringen vid stadens infart möjliggör däremot en funktionell lösning med god tillgänglighet och effektiv logistik, anpassad till såväl boende som besökare och genomresande.

Samtidigt konstateras att förändringar i centrumhandeln påverkas av flera samverkande faktorer, där även e-handel och förändrade konsumtionsmönster utgör viktiga drivkrafter. Etableringen bedöms därför utgöra ett komplement till befintlig handel, där tillgängligheten till dagligvaror i centrum fortsatt säkerställs.

2 HUVUDEL

2.1 HANDEL, LOKALISERING OCH PÅVERKAN PÅ CENTRALA SIMRISHAMN

Simrishamns kommun kännetecknas av en relativt liten permanent befolkning på cirka 19 000 invånare med en hög andel äldre invånare, samtidigt som kommunen har en tydlig säsongsvariation där befolkningen nästintill dubblas under sommarmånaderna till följd av turism och fritidsboende. Antalet gästnätter i Simrishamns kommun (exklusive hotell och vandrarhem) uppgår till cirka 955 000 per år. Utslaget över året motsvarar detta i genomsnitt cirka 2 600 personer per dygn, vilket kan likställas med ett tillskott av permanentboende i kommunen. Denna tillfälliga befolkning bidrar till en ökad efterfrågan på varor och tjänster och bedöms generera en turistrelaterad omsättning på omkring 100 miljoner¹ kronor årligen.

Med turistomsättning avses den totala konsumtion som besökare bidrar med i den lokala ekonomin, såsom utgifter för boende, restaurangbesök, livsmedel, handel samt olika aktiviteter och upplevelser. Detta innebär att dagligvaruhandeln i området behöver förhålla sig till en säsongsvariande efterfrågan, där en stabil grundnivå under lågsäsong kompletteras med ett avsevärt högre tryck under högsäsong.

Dagligvaruhandeln i Simrishamn utgörs idag av tre etablerade aktörer – ICA och Willys i centrala lägen, kompletterat med Coop i ett semiexternt² läge.

Ett vedertaget resonemang inom branschen är att butikernas funktion varierar beroende på deras lokalisering och vilka kundflöden de har tillgång till. Förenklat kan man säga att olika lägen fyller olika roller i handelsstrukturen. Centralt belägna butiker, exempelvis i eller nära stadskärnan i Simrishamn, är i första hand inriktade på den bofasta befolkningen. Dessa lägen kännetecknas av god närhet till bostäder, gång- och cykelavstånd samt hög tillgänglighet i vardagen. Här sker främst planerade och återkommande inköp. Externa eller mer trafiknära etableringar har i stället en annan funktion. De är ofta lokaliserade för att fånga upp befintliga trafikflöden och riktar sig i högre grad till bilburna hushåll samt förbipasserande konsumenter. I dessa lägen handlar det i större utsträckning om att vara lättillgänglig i samband med resor, snarare än att ligga nära bostaden.

Sammantaget innebär detta att olika butikslägen inte enbart konkurrerar med varandra, utan också kompletterar varandra genom att möta olika typer av behov och köpbeteenden.

I dagsläget är lågprishandeln i Simrishamn i huvudsak koncentrerad till ett centralt läge genom Willys. Den föreslagna etableringen av Lidl innebär att lågprissegmentet kompletteras med ett ytterligare läge i anslutning till externa trafikflöden. Detta medför att lågprishandeln inte enbart är knuten till centrum, utan blir tillgänglig i olika typer av lägen som svarar mot olika köpbeteenden – dels bostadsnära inköp, dels inköp i samband med resor och bilburen handel.

¹ Köpkraften för livsmedel uppgår normalt till cirka 35 000–40 000 kronor per person och år, beroende på kommun och områdets socioekonomiska förutsättningar. De cirka 100 miljoner kronor som anges för Simrishamns kommun avser enbart tillkommande omsättning för livsmedel och inkluderar inte andra konsumtionsslag såsom boende.

² Med semiexternt läge avses en lokalisering i anslutning till stadens utkant eller infart, med god tillgänglighet för både bilburna kunder och närliggande bostadsområden. Läget utgör ett komplement till centrumhandeln genom att fånga upp genomfartstrafik och större flöden, utan att vara en renodlad extern etablering.

En tillkommande aktör bedöms därmed bidra till en mer balanserad fördelning inom lågprissegmentet, där efterfrågan kan fördelas mellan flera aktörer och lägen. Tillsammans med befintlig handel, såsom Coop i ett mer trafiknära läge, skapas en struktur där olika handelsplatser kompletterar varandra. Sammantaget stärker detta konkurrensen och bidrar till en mer robust och långsiktigt hållbar handelsstruktur, där flera aktörer och lägen samverkar snarare än ersätter varandra.

Det semiexterna läget har goda förutsättningar att hantera befintliga trafikflöden, med en nuvarande årsdygnstrafik på Väg 9/ Christian den IV:s vägar, om cirka 6 400 fordon. Detta bedöms som högt i relation till tätortens Simrishamns storlek. Trafiken varierar dock kraftigt över året, med betydligt högre belastning under sommarperioden till följd av turism. Lokaliseringen möjliggör även anpassning av parkering för att hantera tillfälliga flöden, exempelvis från husbilsturister, vilket inte bedöms vara möjligt i samma utsträckning inom centrumkärnan. Sammantaget innebär detta att etableringen kan ta emot och avlasta befintliga trafikflöden, snarare än att generera nya.

2.1.1 Lokalisering och tillgänglighet

I dagsläget finns tre dagligvarubutiker i Simrishamn, varav två är lokaliserade i centrala lägen och en i ett mer semiexternt och trafiknära läge. Inom lågprissegmentet är utbudet dock i huvudsak koncentrerat till ett centralt läge. Detta innebär att tillgängligheten till lågprisalternativ i praktiken är begränsad till en viss typ av handelsläge, vilket inte fullt ut svarar mot alla konsumenters köpbeteenden. Exempelvis kan bilburna hushåll, pendlare och besökare efterfråga handel i mer lättillgängliga lägen i anslutning till övergripande trafikstråk.

Avsaknaden av lågprisaktörer i sådana lägen kan bidra till att en del av efterfrågan i stället tillgodoses i närliggande orter, såsom Ystad och Tomelilla. Detta indikerar ett visst handelsläckage, där konsumtion som hade kunnat ske lokalt i stället sker utanför kommunen.

Samtantaget bedöms konkurrensen inom lågprissegmentet därför vara begränsad i dagsläget, inte enbart till följd av antalet aktörer, utan även på grund av en begränsad variation i lägen och tillgänglighet. Det är således troligt att viss konsumtion inom lågprissegmentet sker i närliggande orter såsom Ystad och Tomelilla, vilket indikerar ett så kallat "handelsläckage".

2.1.2 Handelsläckage

Handelsläckage avser den del av konsumtionen som sker utanför kommunen, exempelvis i andra orter eller via e-handel. I Simrishamn kan detta delvis förklaras av skillnader i utbud, tillgänglighet och lokalisering. Trots befintlig lågprisaktör, som utgörs av Willys i centrala Simrishamn, kan det trots det finnas ett utflöde av köpkraft inom vissa segment av dagligvaruhandeln.

Den aktuella etableringen av Lidl bedöms komplettera det befintliga utbudet snarare än att ersätta det. Genom att tillföra ytterligare en aktör inom lågprissegmentet kan etableringen bidra till ökad konkurrens, stärkt prispress och ett mer robust handelsutbud. Detta är särskilt relevant i en kommun med begränsat befolkningsunderlag, där sårbarheten i handelsstrukturen annars kan vara relativt hög.

Etableringen bedöms även vara väl anpassad till Simrishamns säsongsvariation. Under sommarmånaderna, när befolkningen ökar kraftigt, uppstår ett ökat tryck på befintlig handel. En ytterligare aktör bedöms i detta sammanhang bidra till att säkerställa tillräcklig kapacitet finns för dagligvaruförsörjningen.

2.2 BID SIMRISHAMNS NULÄGESANALYS 2019–2020, VERSION 1.0

Nulägesanalysen för Simrishamn (BID 2019–2020) har ett tydligt fokus på att stärka stadskärnan och utveckla handeln i centrum. Dokumentet utgör ett strategiskt underlag för platsutveckling och samverkan, men anger inte den övergripande lokaliseringen av handel inom kommunen. Handel i externa eller semiexterna lägen omfattas inte av analysen.

Analysen visar att Simrishamn är en mindre stad med begränsad fysisk kapacitet i centrum samt tydliga utmaningar kopplade till handelns utveckling. Vidare framhålls stadens roll som turistdestination, vilket innebär kraftigt varierande kundflöden över året.

Mot denna bakgrund bör den aktuella etableringen ses som ett komplement till centrumutvecklingen, där olika lokaliseringsprinciper och konsumentflöden samverkar. Medan centrumhandeln bidrar till stadsliv, tillgänglighet och upplevelsevärden, kan extern handel i mer tillgängliga lägen bidra till att möta behov kopplade till logistik, kapacitet och säsongvariation. Tillsammans kan dessa strukturer bidra till att tillgodose både lokala behov och variationer i efterfrågan över året.

2.3 LOKALISERINGSANALYS

En lokaliseringsanalys har genomförts av verksamheten på en övergripande nivå där olika typer av lägen, såsom centrumnära och trafiknära externa lägen, har analyserats utifrån verksamhetens behov av yta, logistik, tillgänglighet och funktionalitet.

Utöver den övergripande analysen har verksamheten även haft möjlighet att studera ett specifikt alternativt läge i de centrala delarna av Simrishamn. I samband med detta identifierades flera utmaningar kopplade till centrala lägen inom tätorten, bland annat begränsad tillgång till större sammanhängande ytor, svårigheter att skapa effektiva lösningar för varuhantering, parkering och angöring samt osäkerheter kring genomförbarhet kopplat till markåtkomst och fastighetsägeförhållanden.

Lidl önskemål

- Yta: ca 2200 kvm.
- Parkering: Över 80 parkeringsplatser

Den undersökta lokalen i de centrala delarna

- Tillgänglig yta 1000–1500 kvm.
- Antal parkeringsplatser betydligt färre då de delas med övriga aktörer.

Den aktuella fastigheten Hammaren 1 har identifierats som ett konkret och tillgängligt alternativ som uppfyller samtliga verksamhetskrav. Bedömningen grundar sig därmed inte enbart i en teoretisk jämförelse mellan möjliga lägen, utan även i vad som är praktiskt genomförbart inom rådande marknadsförutsättningar i Simrishamns kommun.

Det kan inte uteslutas att det i teorin finns andra lägen som skulle kunna vara lämpliga, men dessa har i dagsläget inte varit tillgängliga för etablering. Vald lokalisering bedöms därför vara det mest realistiska och ändamålsenliga alternativet då verksamheten vill etablera sig i närtid.

Etableringen är placerad i anslutning till befintliga trafikflöden i ett semiexternt läge och bedöms kunna bidra till ett varierat och tillgängligt handelsutbud i Simrishamn. Läget innebär god tillgänglighet för både boende och besökare

samt möjlighet att nå handeln i samband med befintliga resor, exempelvis vid pendling eller vid in- och utresa ur kommunen.

Lokaliseringen av nya verksamheter är ett viktigt verktyg för att påverka framtida rörelsemönster och val av färdmedel. Centrumhandeln bedöms fortsatt ha en central roll för närservice, vistelsekvaliteter och stadsliv, medan den aktuella etableringen bedöms möta andra typer av inköpsmönster och tillgänglighetsbehov. Etableringen ska därför ses som ett komplement till befintlig handel snarare än en ersättning för centrumhandeln.

2.4 SEMIEXTERNHANDEL OCH PÅVERKAN PÅ CENTRUM

Etableringen av semiextern handel aktualiserar frågan om påverkan på stadskärnan. Det är dock viktigt att framhålla att förändringar i centrumhandeln sällan kan hänföras till en enskild etablering. Utvecklingen påverkas av flera samverkande faktorer, där ökad e-handel, förändrade konsumtionsmönster, tillgänglighet, befolkningsutveckling och platsens attraktivitet spelar en avgörande roll.

E-handeln har under de senaste åren haft en betydande tillväxt, vilket påverkar den fysiska handeln även i mindre kommuner. För orter med begränsat befolkningsunderlag kan denna utveckling ha en större strukturell påverkan än en enskild ny butiksetablering.

Den aktuella etableringen bedöms utgöra ett komplement till befintlig handel. Tillgängligheten till dagligvaror i centrum kvarstår genom befintliga aktörer, vilket innebär att service fortsatt kan tillgodoses för alla samhällsgrupper, inklusive personer utan tillgång till bil.

3 DISKUSSION

Handelsstrukturen i Simrishamn präglas av en kombination av ett begränsat lokalt befolkningsunderlag och en stark säsongsvariation kopplad till turism. Detta innebär att kommunens dagligvaruhandel inte kan bedömas enbart utifrån den permanenta befolkningen, utan måste förstås utifrån både ett åretruntperspektiv och säsongsvariation.

Simrishamn har, särskilt under sommarmånaderna, ett inflöde av köpkraft inom dagligvaruhandeln till följd av tillfälliga besökare och fritidsboende. Detta innebär att kommunen under delar av året potentiellt fungerar som ett regionalt handelsnav, där konsumtion tillförs snarare än lämnar kommunen. Samtidigt är detta inflöde tidsbegränsat och ojämnt fördelat över året.

Parallellt kan det konstateras att det sannolikt förekommer ett handelsläckage inom vissa handelssegment av dagligvaruhandeln. Detta gäller även lågprissegmentet, där utbudet i dagsläget är begränsat till en befintlig aktör. I denna situation kan en del av konsumtionen antas ske i närliggande orter såsom Ystad och Tomelilla, där flera aktörer och alternativa handelslägen finns etablerade, eller via e-handel. Detta innebär att köpkraft i vissa delar av marknaden idag inte fullt ut tas tillvara inom kommunen.

Den aktuella etableringen bör därför förstås som ett komplement till befintlig handelsstruktur snarare än en konkurrerande ersättning. Etableringen kan bidra till att:

- Fånga upp köpkraft inom lågprissegmentet som idag delvis lämnar kommunen.
- Avlasta befintlig handel under högsäsong då efterfrågan är som störst.
- Stärka den totala robustheten och konkurrensen i det lokala serviceutbudet över året.
- Stärka ortens robusthet genom ett ökat antal aktörer inom livsmedel och dagligvaror. En väl fungerande konkurrens och ändamålsenlig prissättning bidrar till att stärka ortens attraktivitet för boende, besökare och arbetstagare.

Sammantaget innebär detta att handelsflödena i Simrishamn är komplexa och varierar över tid. Kommunen har sannolikt både ett inflöde och ett utflöde av köpkraft beroende på säsong och handelssegment. Den aktuella etableringen bedöms i detta sammanhang bidra till en mer lokal och balanserad handelsstruktur, där en större andel av den lokala och regionala efterfrågan kan tillgodoses inom kommunen.

4 KÄLLOR

Statistiska centralbyrån (SCB) (2026).

<https://kommunsiffror.scb.se/?id1=1291&id2=null>

Svensk Handel (2025). *Handelns betydelse i Sverige*. Tillgänglig på:

<https://www.svenskhandel.se/globalassets/svensk-handel/rapporter/handelns-betydelse-i-sammhalsekonomin/handelns-betydelse-hela-sverige.pdf>

(hämtad 2026-03-17)

Mitt Simrishamn, 2020. *BID Simrishamn – Nulägesanalys 2019–2020*. Tillgänglig på:

<https://mittsimrishamn.se/onewebmedia/nulagesanalys-bid-simrishamn-2019-2020-1.pdf>

(hämtad 2026-03-17)