

27 september 2020



Verksamhetsanalys Vinsta

—

Potential för framtida verksamhetsyta och arbetsplatser

Ulf Rämme och Marcus Henrikson

Inledning

Stockholms stad har påbörjat ett arbete med att ta fram ett översiktligt detaljplaneprogram och strukturplan med grundförutsättningar för utveckling av området Vinsta/Johannelund i västra Stockholm.

I ÖP för Stockholms stad pekas Vinsta/Johannelund ut som ett område med potential för ett lokalt centrum men genom att Förbifart Stockholms också kommer ha en av- och påfart i direkt anslutning till området bedöms det även finnas potential för arbetsplatser. Detta för att komplettera centrala Stockholm vad gäller tillgång till arbetsplatser, service, kultur och bostäder och andra funktioner av regional vikt.

Enligt StartPM bedöms området kunna omfatta uppemot 5 000 bostäder och 4 000 arbetsplatser i takt med att Förbifart Stockholm färdigställs och tillgängligheten till området förbättras med förstärkt kollektivtrafik.

Stockholms stad har gett WSP i uppdrag att genomföra en analys av de marknadsmässiga förutsättningarna för näringsliv, handel och service i Vinsta/Johannelund. Syftet med marknadsanalysen är att ge staden kunskap om och insikt i vilken potential som finns för arbetsplatser och verksamhetsyta (volym) inom den framtida stadsdelen samt vilka lägen som är lämpliga för olika typer av verksamheter.

Analysen har genomförts med vedertagna metoder och kompletterats med intervjuer med ett antal fastighetsägare i området. En delavstämning av preliminära resultat genomfördes under senare delen av juni.

Rapporten består av en nulägesbeskrivning av Vinsta/Johannelund och dess omland för näringsliv, handel och service samt en analys av de framtida förutsättningarna för utveckling av området vad gäller arbetsplatspotential och potential för verksamhetsyta.

Uppdraget har genomförts av Ulf Rämme, Marcus Henrikson och Anders Ling på WSP Advisory. Kontaktperson på Stockholms stad, exploateringskontoret, har varit Nina Wahlman Fält.

Stockholm i september 2020

Ulf Rämme

Sammanfattning

Stockholms stad utreder förutsättningarna för att omvandla verksamhetsområdet Vinsta/Johannelund till en stadsdel för boende och verksamheter. Genom omvandling samt tillkomst av Förbifart Stockholm och ev starkare bytespunkt för kollektivtrafik är tanken att Vinsta skall bli mer integrerat i den omkringliggande regionen. Stadens målsättning är att skapa plats för omkring 5 000 bostäder och 4 000 arbetsplatser.

WSPs uppdrag har bestått i att beräkna arbetsplatspotential och potentiellt ytbehov för arbetsplatser i Vinsta i samband med omvandling samt att ge synpunkter på befintlig markanvändningsplan.

En grundläggande utmaning med omvandlingen är att drygt 50 procent av befintliga fastigheter och verksamheter riskerar att behöva rivras och företagen omlokaliseras inom Vinsta eller till annan plats i Stockholmsregionen. För de företag som väljer att stanna kvar i Vinsta finns ett behov av ersättningslokaler i de delar av Vinsta som ska bli verksamhetsområde i framtiden.

Vidstående tabeller visar att antalet sysselsatta i Vinsta kan förväntas öka från dagens drygt 1 800 sysselsatta till mellan 2 100-2 350 sysselsatta omkring år 2035. Sysselsättningsökningen bedöms alltså uppgå till mellan 250 och 500 personer vilket ger en total ytpotential om 105 000-115 000 kvadratmeter BTA år 2035. . . I beräkningarna har hänsyn tagits till såväl regional marknadstillväxt som undanträngningseffekter och ökad tillgänglighet till området.

Antal arbetsplatser i Vinsta år 2018 samt prognos för arbetsplatser år 2035.

	Sysselsatta 2018	Sysselsatta 2035 (prognos)	
	utfall	Min	Max
Tillverkning, byggverksamhet, partihandel samt transport& magasinering	1 096	781	859
Kontorsbranscher	255	396	455
Handel samt café&restaurang	201	285	328
Personliga och kulturella tjänster	114	224	247
Samhällsfastigheter	180	422	464
Summa	1 846	2 108	2 353
Regional marknadsandel	1,2%	1,1%	1,3%

Potential för total verksamhetsyta givet sysselsättning i Vinsta år 2035.

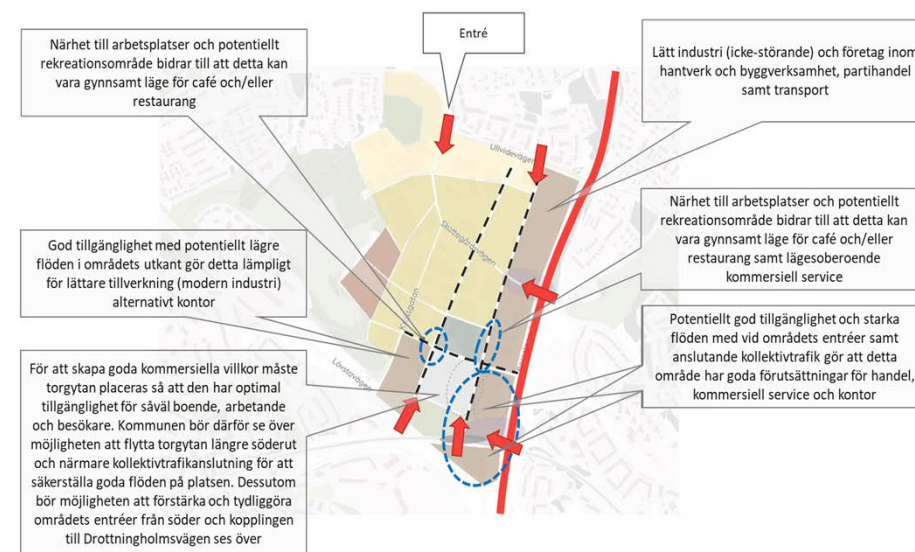
	Ytpotential 2035 (total ytor)	
	Min	Max
Tillverkning, byggverksamhet, partihandel samt transport& magasinering	49 587	54 545
Kontorsbranscher	8 309	9 140
Handel samt café&restaurang	15 001	16 501
Personliga och kulturella tjänster	7 856	8 642
Samhällsfastigheter	23 863	26 249
Summa	104 617	115 078

Sammanfattning

För att ge förutsättningar för en stark kommersiell nod i Vinsta är det viktigt att dels utnyttja den kommersiella kraft som finns kring befintlig och framtida kollektivtrafik samt vid områdets entréer till omvärlden. Den tänkta torgytan bör placeras så att den har synlighet och optimal tillgänglighet för boende, arbetande och besökare i området vilket förslagsvis innebär en förskjutning söderut för att säkerställa goda flöden på och omkring platsen. I samband med detta bör också områdets tänkta entréer från Bergslagsvägen och Drottningholmsvägen ses över och stärkas. Sannolikt innebär detta att utjämna den nivåskillnad som idag finns i områdets södra del.

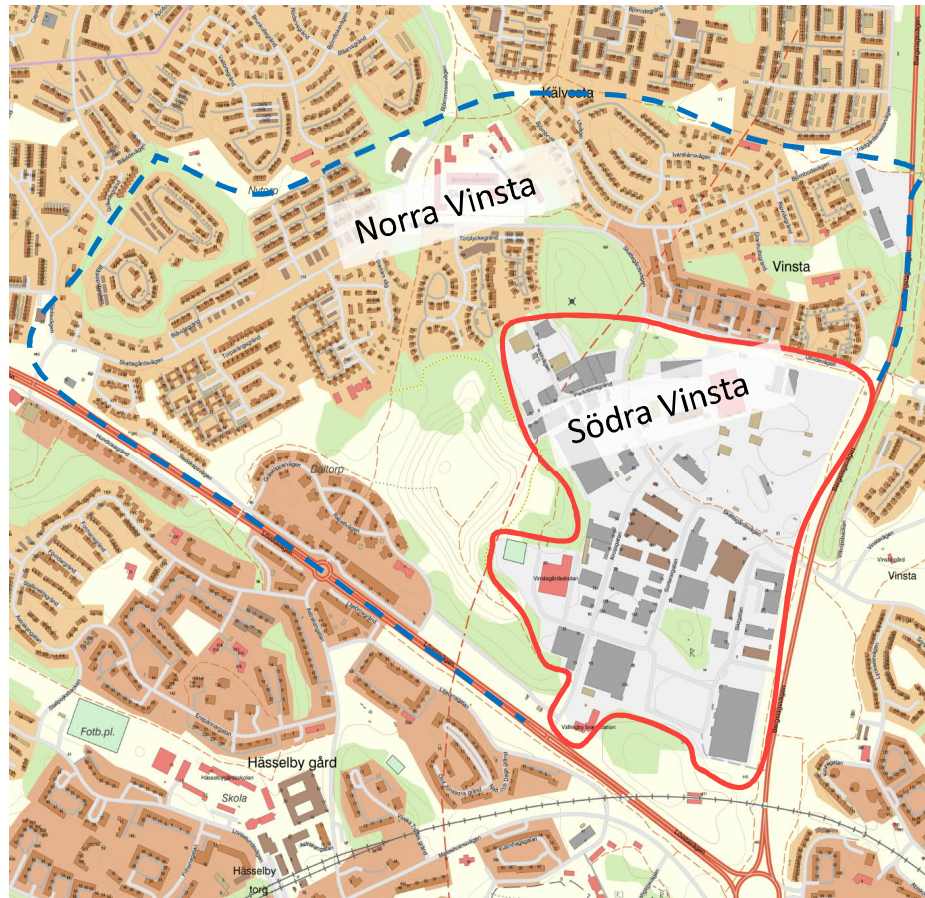
Beträffande verksamhetslokalisering är förutsättningarna för handel, café och restaurang samt kontor starkast kring kollektivtrafiknoden i områdets södra delar. Utmed Bergslagsvägen, och i takt med stigande avstånd från föreslaget torg, finns utrymme för mer ytkrävande verksamheter med mindre omgivningspåverkande egenskaper. Längre norrut längs Bergslagsvägen finns alltså förutsättningar att lokalisera lättare industrier, hantverkare, partihandel osv. Även om läget är något svagare bedöms torgets västra delar ge möjlighet för viss verksamheter. Lägesoberoende konsumentorienterade verksamheter såsom gym mm har potential att placeras längre in i området närmare bostadskvarteren.

Lämpliga lägen för verksamheter samt synpunkter på föreslagen markanvändning



Nulägesanalys

Sysselsättning i stadsdelen Vinsta

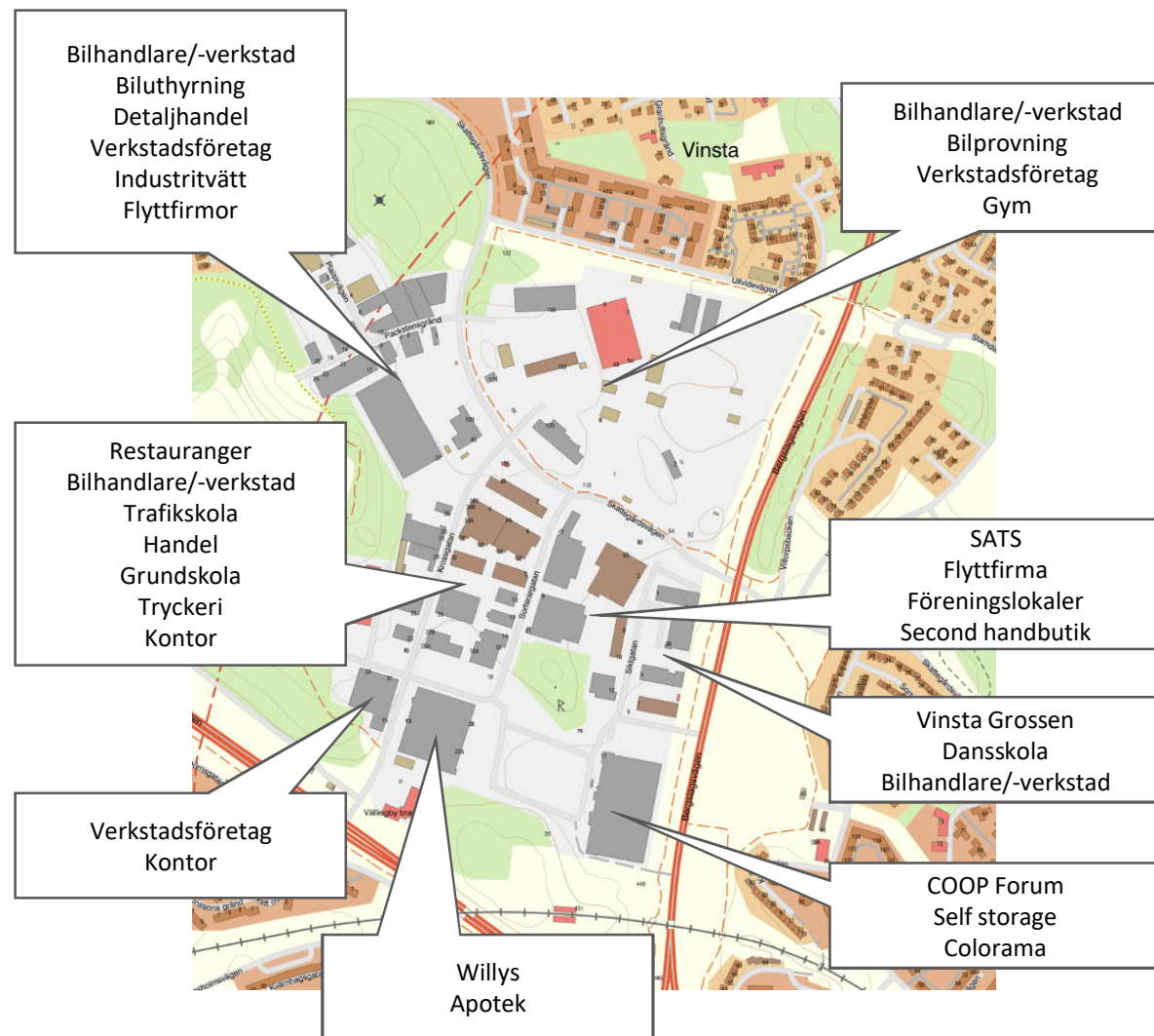


Branschstruktur i Vinsta år 2018

	Södra Vinsta	Norra Vinsta	Totalt
Tillverkning och utvinning	457	4	461
Byggverksamhet	314	84	398
Motor och partihandel	235		235
Detaljhandel	165	63	228
Transport	89	34	123
Restaurang	36	24	60
Kontorsbranscher	209	36	245
utbildning	133	251	384
vård och omsorg	65	98	164
personliga och kulturella tjänster	114	17	132
offentlig förvaltning	46	0	46
Okänd bransch	0	12	12
Summa	1864	624	2488
Andel	75%	25%	100%

I södra Vinsta fanns omkring 1 900 sysselsatta år 2018 vilket innebär att området står för cirka 75 procent av den totala sysselsättningen i stadsdelen. De viktigaste branscherna i området utgörs av Tillverkning och utvinning, byggverksamhet, handel samt kontorsbranscher.

Verksamheter i södra Vinsta



Sysselsättningsutveckling i stadsdelen Vinsta

Sysselsättningsutvecklingen i verksamhetsområdet Vinsta jämförs i tabellen med motsvarande utveckling i Stockholms län. Tabellen visar att näringslivet i Vinsta som helhet vuxit svagare än motsvarande utveckling i länet. Norra Vinsta har vuxit snabbare än såväl södra Vinsta som länet. Anledningen till detta är att tillväxten har skett i branscher med få sysselsatta.

Studerar utvecklingen i södra Vinsta kan konstateras att sysselsättningen krymper inom handeln, hotell och restaurang samt vård och omsorg vilka tillsammans tappat omkring 130 sysselsatta i området. Det är tänkbart att de sysselsatta inom vård och omsorg flyttat från södra till norra delen medan antalet sysselsatta inom olika delar av handeln minskat på grund av ökad regional konkurrens samt strukturrationaliseringar.

Den starkast växande branschen i södra Vinsta utgörs av byggverksamhet. Tillverkning och utvinning ligger kvar på samma nivå som tidigare vilket i praktiken inneburit att branschen stärkt sin regionala position. Övriga branscher, dvs kontorsbranscher, personliga och kulturella tjänster samt transport och magasinering, har visserligen ökat vad gäller sysselsättningen medan den regionala positionen utvecklats i lite olika riktning. j

Sysselsättningsutveckling i södra och norra Vinsta 2010/2018, procent

	Södra Vinsta	Norra Vinsta	Vinsta (totalt)	Sysselsättningsutveckling i Stockholms län 2010-2018
Tillverkning och utvinning	0%	-64%	-2%	-7%
Byggverksamhet	77%	95%	81%	28%
Motor och partihandel	-14%		-14%	14%
Detaljhandel	-13%	9%	-8%	12%
Transport	22%	78%	34%	8%
Restaurang	-3%	4%	0%	27%
Kontorsbranscher*	10%	6%	9%	26%
utbildning	20%	48%	37%	18%
vård och omsorg	-52%	100%	-12%	15%
personliga och kulturella tjänster	17%	59%	21%	18%
Summa	4%	47%	13%	17%

* Inkl. Offentlig förvaltning.

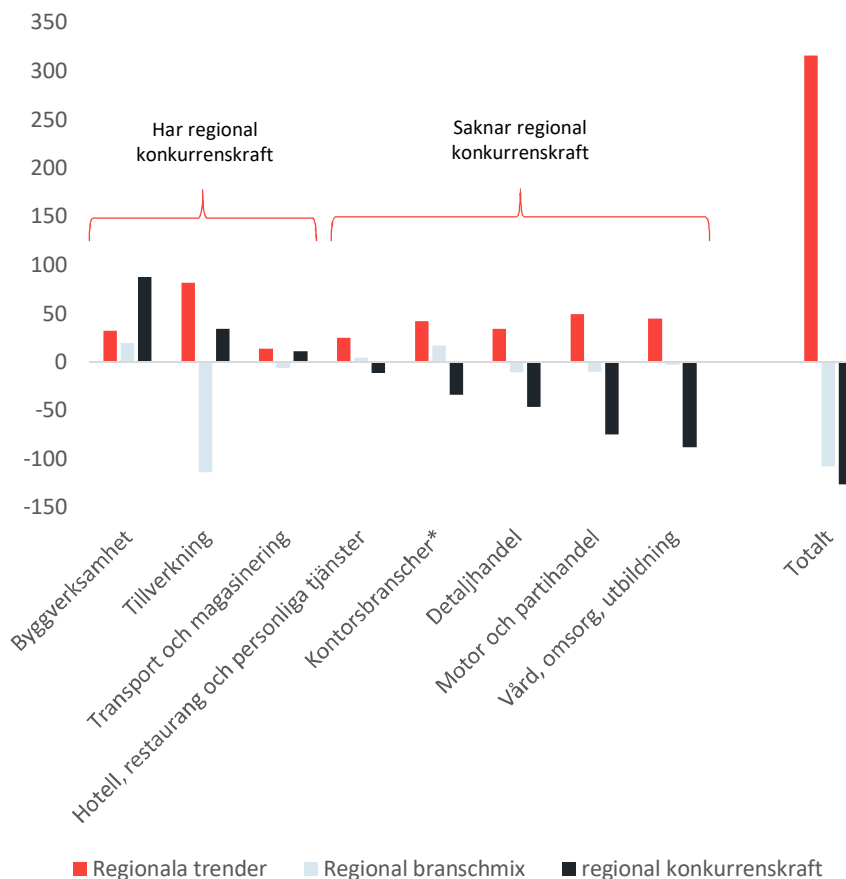
Regionala trender driver tillväxten i södra Vinsta

Antal sysselsatta i södra Vinsta har ökat med omkring 80 personer under perioden 2010-2018. Genom att dekomponera tillväxten i ett antal olika variabler blir det möjligt att säga något om såväl områdets som enskilda branschers konkurrenskraft. I diagrammet har utvecklingen i Vinsta jämförts med utvecklingen i Stockholms län eftersom det är på denna marknad som företag i området verkar.

Diagrammet visar att utvecklingen i södra Vinsta uteslutande drivs av de regionala trenderna inom näringslivet. Om näringslivet i södra Vinsta följt de regionala trenderna skulle sysselsättningen ha ökat med drygt 300 personer. Diagrammet visar dock att såväl avvikelser i branschmix som regional konkurrenskraft har en hämmande effekt på områdets förutsättningar varför utfallet blir blott 80 personer under perioden.

De branscher som har starkast regional konkurrenskraft utgörs av byggverksamhet, tillverkningsindustri samt i viss mån transport och magasinering. Dessa kan således betraktas som branscher med goda framtida förutsättningar.

Utvecklingen inom hotell, restaurang och personliga tjänster, kontorsbranscher, detaljhandel, vård, omsorg och utbildning samt motor och partihandel drivs primärt av den regionala tillväxten samtidigt som den deras regionala konkurrenskraft är svag. De framtida förutsättningarna för utveckling är alltså begränsade.



Starka och svaga branscher i södra Vinsta

Utifrån branschstrukturen i södra Vinsta är det möjligt att undersöka vilka branscher som är betydelsefulla för platsen. I tabellen har branschstrukturen i Vinsta jämförts med dess motsvarighet i Stockholms län. En specialiseringsgrad över 1 brukar anses vara tillräckligt för att säga att en bransch är överrepresenterad på en plats. I denna rapport har värden mellan 0,75-1,25 betraktats som normalrepresenterade. Branscher med en specialiseringsgrad över 1,25 betraktas således som överrepresenterade i förhållande till länet.

I enlighet med detta resonemang utgörs områdets "profilbranscher" av tillverkning och utvinning, byggverksamhet, motor och partihandel samt detaljhandel. Detta kan sägas vara områdets basnäringar vilka verkar på en större marknad för att på så sätt generera ett inflöde av arbete och kapital till platsen. Studeras tabellen framgår att 685 arbetstillfällen i området motiveras av att företag i dessa branscher "exporterar" varor och tjänster till andra kommuner eller regioner i Sverige och utlandet.

De icke-specialiserade branscherna brukar betraktas som motiverade av den lokala efterfrågan. Studeras tabellen framgår att knappt 1 200 sysselsatta i området motiveras av detta.

	Specialiserings- grad*	Syssel- sättning	Sysselsatta genererade av "export"	Sysselsatta genererade av "lokal" efterfrågan
Tillverkning och utvinning	3,90	457	340	117
Byggverksamhet	2,54	314	190	124
Motor och partihandel	1,80	235	105	131
Detaljhandel	1,45	165	51	113
Transport	0,95	89	0	89
Restaurang	0,45	36	0	36
Kontorsbranscher	0,36	209	0	209
utbildning	0,73	133	0	133
vård och omsorg	0,29	65	0	65
personliga och kulturella tjänster	1,18	114	0	114
offentlig förvaltning	0,39	46	0	46
Okänd bransch	-	0		
Summa	1,00	1 864	686	1 178

* Anm: Specialiseringsgrad är beräknad relativt länet

Branscher med goda framtidsutsikter i södra Vinsta

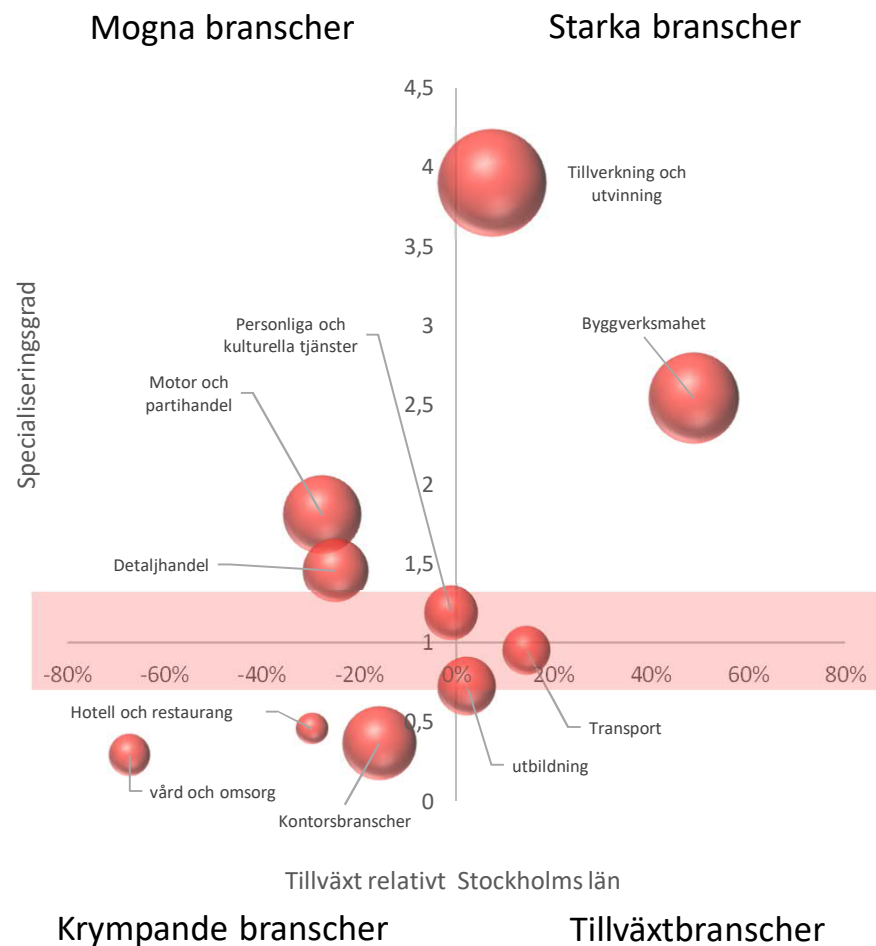
Med utgångspunkt i södra Vinstas branschstruktur och relativa sysselsättningsutveckling är det möjligt att identifiera vilka branscher som har gynnsamma respektive mindre gynnsamma förutsättningar för framtida utveckling. I diagrammet har södra Vinsta jämförts mot länet men bilden skulle bli densamma vid en jämförelse med de närmast liggande kommunerna eller kommundelarna.

Diagrammet visar att de branscher som har mest gynnsamma förutsättningar i södra Vinsta utgörs av tillverknings- och utvinning samt byggverksamhet. Områdets förutsättningar gör att företagare i dessa branscher dras dit och har möjlighet att verka på en större lokal och regional marknad.

De så kallade tillväxtbranscherna utgörs av framförallt av transport och magasinering och i viss omfattning av utbildning.

De mogna branscherna utgörs av partihandel, handel med motorfordon samt detaljhandel. Dessa har visserligen en svag tillväxt relativt länet men specialiseringsgraden är hög vilket pekar på att de fortsatt bedöms generera ett inflöde av kapital och arbete till södra Vinsta.

Vård och omsorg, hotell och restaurang samt kontorsbranscherna är samtliga krympande branscher. Specialiseringen är svag varför de verkar på en högst lokal marknad, och den relativa tillväxten låg vilket pekar på att branscherna är starkt påverkade av den regionala konkurrensen.



Södra Vinsta i ett delregionalt perspektiv

Antal sysselsatta, marknadsandel och verksamhetsprofil på näringslivet

Område	Antal sysselsatta i tillverkning, miljö mm	Andel av delregional tillverkning
Kista	11 100	56%
Veddesta	2 077	10%
Solna strand	666	3%
Ulvsunda	647	3%
Lunda	618	3%
Solna BP	495	2%
Södra vinsta	457	2%
Rissne	365	2%
Vällingby	29	0%
Bromsten	27	0%
Delregion (totalt)	19 825	83%

Område	Antal sysselsatta i kontorsnärings	Andel av delregional kontorsmarknad
Solna strand	7423	9%
Kista	6705	8%
Ulvsunda	3823	5%
Rissne	3057	4%
Solna BP	2710	3%
Lunda	720	1%
Veddesta	694	<1%
Vällingby	677	<1%
Södra vinsta	234	<0,5%
Bromsten	81	<0,5%
Delregion (totalt)	79 600	33%

Område	Antal sysselsatta i näringsliv	Andel av delregionalt näringsliv	Tyngdpunkt
Kista	22 880	10,1%	Tillverkning och IKT
Solna strand	11 457	5,1%	Civila myndigheter och handel
Ulvsunda	11 160	4,9%	Byggsamhet och handel
Solna BP	7 163	3,2%	Handel, IKT, och tillverkning
Veddesta	5 973	2,6%	Tillverkning och transport
Rissne	4 492	2,0%	Finansverksamh., Civila myndig., tillverkning
Lunda	4 134	1,8%	Transport, Energi/miljö, tillverkning
Vällingby	2 563	1,1%	Fasighetsverksamhet, vård och omsorg
Vinsta (södra)	1 865	0,8%	Tillverkning, byggverks., handel
Bromsten	344	0,2%	Tillverkning och handel
Delregion (totalt)	225 733	32%	



Källa: SWECO och WSP

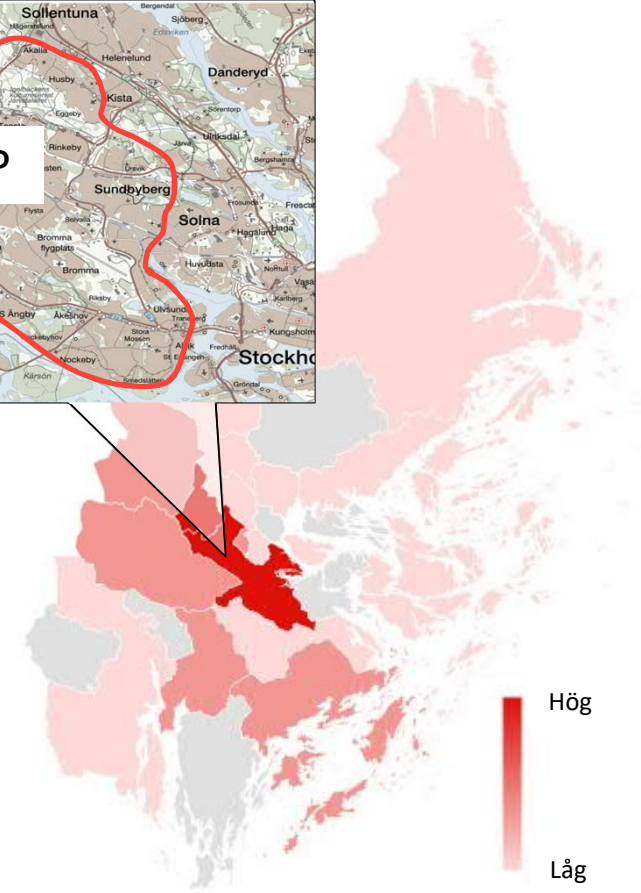
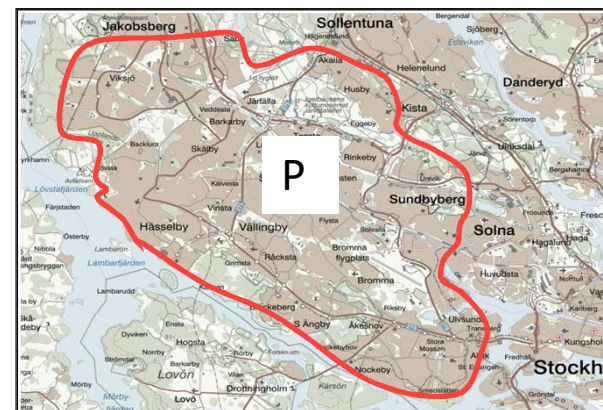
Omland för verksamhetsområdet södra Vinsta

Baserat på kartan över näraliggande verksamhetsområden samt statistik över pendlingsströmmar går det beskriva södra Vinstas upptagningsområde för näringslivet.

Generellt kan konstateras att Västerort och det direkta närområdet kring Vinsta kännetecknas av utpendling i de flesta branscherna. Nettopendlingen, dvs skillnaden mellan dag- och nattbefolkning, uppgår till omkring 20 000 personer varje dag.

Dagbefolkningen i södra Vinsta kommer från stora delar av Stockholms län. Perifera kommuner i södra och östra Stockholms län utgör undantag från detta.

En majoritet av dagbefolkningen pendlar in till Vinsta från Stockholms kommun, Järfälla och Sundbybergs kommun vilka tillsammans står för knappt 60 procent av arbetskraften i området. Ytterligare 10 procent av de sysselsatta i området hämtas från Upplands-Bro, Ekerö, Botkyrka och Haninge kommun. Knappt var femte sysselsatt i södra Vinsta pendlar in från kommuner i angränsande län.



Källa: WSP

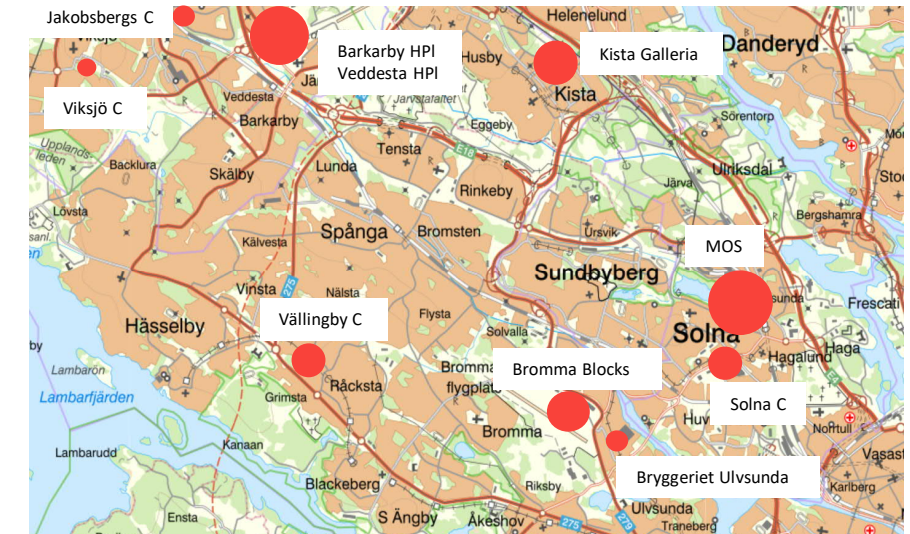
Konkurrens från marknadsplatser i närområdet

Livsmedelsbutiker i området.



I södra Vinsta finns tre enheter: Stora Coop, Willys och Vinsta Gross. De bedöms tillsammans omsätta knappt 600 miljoner kronor inklusive moms. Butikerna har ett bra trafiklägen vid Bergslagsvägen, vilket gör att de har ett betydligt större upptagningsområde än vad som motiveras av boende i närområdet. Det finns även flera stora livsmedelsbutiker i närheten. I Västervik Centrum finns fyra enheter: Coop, Hemköp, Lidl och Matvärlden. Tillsammans omsätter de lika mycket som butikerna i Vinsta eller knappt 600 miljoner kronor. Livsmedels-butiken i Hässelby Gård omsätter ca 170 miljoner kronor. Längre bort i väster finns bland annat ICA Kvantum i Åkermyntan.

Större köpcentrum/marknadsplatser (>500 mkr) i omlandet.



Konkurrensen mellan större köpcentrum/externhandelsplatser i västra Stockholm är relativt hög. I Vinstas direkta närhet återfinns Västervik centrum. På något större avstånd finns därefter några av regionens större marknadsplatser, exempelvis Kista Galleria, Bromma Blocks, Barkarby handelsplats m fl, med stora regionala upptagningsområden. Konkurrensen inom sällanköpsvaruhandeln bedöms alltså vara mycket stark.

Marknadsplatser i närområde

Vällingby Centrum

Den handelsplats som har klart störst påverkan på förutsättningarna för etablering av handel och service i Vinsta är Vällingby Centrum. Vällingby Centrum ligger cirka 1 kilometer fågelvägen från en centralpunkt i Vinsta utvecklingsområde. Vällingby Centrum har haft en del strukturella utmaningar sedan förnyelsen mellan 2004 och 2008 med bland annat namnbyten som följd. Centrumet är ett hybridcentrum med både shopping och volymhandel.

I Vällingby Centrum finns drygt ca 140 butiker inom detaljhandel, restaurang och service, varav 20 restauranger och 18 verksamheter inom kommersiell service (till exempel frisör, gym, biograf, begravningsbyrå och skrädleri). Den totala omsättningen i Vällingby Centrum är knappt 1,8 miljarder kronor, inklusive moms. För att vara ett regionalt köpcentrum är centrumet svagt inom både sällanköpsvaror och dagligvaror. Storleksmässigt ligger det mitt emellan Fältöversten och Täby Centrum, men omsättningsmässigt betydligt närmare Fältöversten.

Hässelby Gård Centrum

Ett i sammanhanget relevant centrum att studera är Hässelby Gård. Det är ett utomhuscentrum och med en centrumfunktion som ett bostadsområdescentrum. Centrumet har ett butiksutbud som normalt återfinns i denna centrumtyp.

Här hittas livsmedelsaffärer, apotek, caféer, restauranger, systembolag och småbutiker. Hässelby Gård Centrum har också ett bibliotek. Stockholms stad har ambitionen att under perioden 2020-2022 rusta upp Hässelby Torg i syfte att skapa ett tryggare, grönnare och trevligare torg..

Butiker i Hässelby Gård Centrum. Källa: Hässelby Gård Centrum

DAGLIGVARUHANDEL	DETALJHANDEL	TJÄNSTER & SERVICE	SKÖNHET & HÄLSA
Direkten Speldosan	TeknikPro	Fritidsgården Lyktan	Aleris Medialab Hässelby
Fresha		Handelsbanken	Apotek Hjärtat
Hässelby Kiosk & Godis		Hässelby Tandvård	Apotek Sveap
ICA Supermarket		Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning	Cleopatra Beauty Center
Systembolaget		Medborgarkontoret	Fitness24seven
			Frisörbolaget
			Hässelby BVC
			Hässelby Vårdcentral
			Mesmeric Beauty
RESTAURANG & CAFÉ			
Café de Nice			
Lahori Masala Restaurang			
Luis Asiatiska Kök			
Restaurang The Corner			
The Corner Pizzeria			

Kälvesta

Kälvesta är en stadsdel och ett radhus- och villaområde i nordvästra delen av Hässelby-Vällingby stadsdelsområde i Västerort. Kälvesta gränsar till Vinsta i söder. Området saknar tydlig centumbildning.

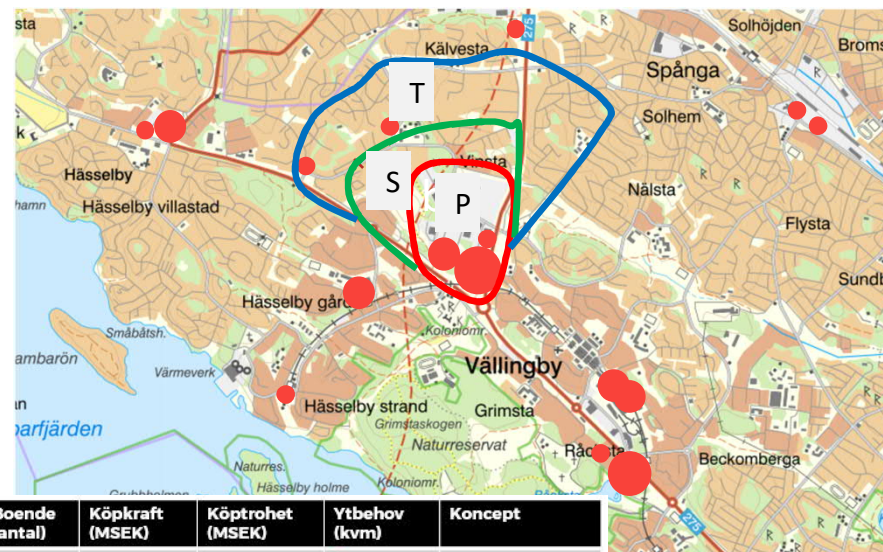
Marknadsområde för detaljhandel och service

Den hårda konkurrensen i handeln gör att det primära upptagningsområdet för tillkommande handel och service utgörs av programområdet. Fågelvägen är det ca 500 meter områdets södra gräns till norra. Butiker kan ofta ta höga marknadsandelar från boende inom gångavstånd. Dock kräver detta en kritisk befolkningsmassa vilket bostadsplanerna i programområdet med marginal når upp till, se tabell nedan

Omfattande barriärer och konkurrens i sydväst och i sydost och en svagare konkurrens i närområdet norr om Vinsta medför ett tårtbitsformat upptagningsområde. En bärande stadsbyggnadsidé är dock att ändra på områdets introverta karaktär genom en ny utåtriktad stadsfront som kopplar samman programområdet med omgivningen. Strategiska frågor, som kommer att studeras under processen, är hur de trafikbarriärer som omgärdar programområdet kan överbryggas

Lojaliteten mot platsen avtar i norr med stigande avstånd och ökad närhet till alternativa lokala livsmedelsbutiker. Gränsen för sekundärområde och tertiärområde blir därför något flytande. Primärområde, sekundärområde och tertiärområde avspeglar olika nivåer på lojalitet mot platsen.

Bedömt upptagningsområde för ny handel och service i Vinsta



Boende (antal)	Köpkraft (MSEK)	Köptrohet (MSEK)	Ytbehov (kvm)	Koncept
1	0.03	0.006	0.1	
100	3	0.6	8	
1000	28	6	81	
4000	113	23	323	1 närlivs
8000	226	45	646	2 närlivs
8000	226	79	1130	1 supermarket/ 1 supermarket + 1 närlivs

Exemplet avser närlivsbutik/supermarket.
Kritisk befolkningsmassa inom upptagningsområde är avgörande

Hyresnivå och hyresspridning i västra stockholm

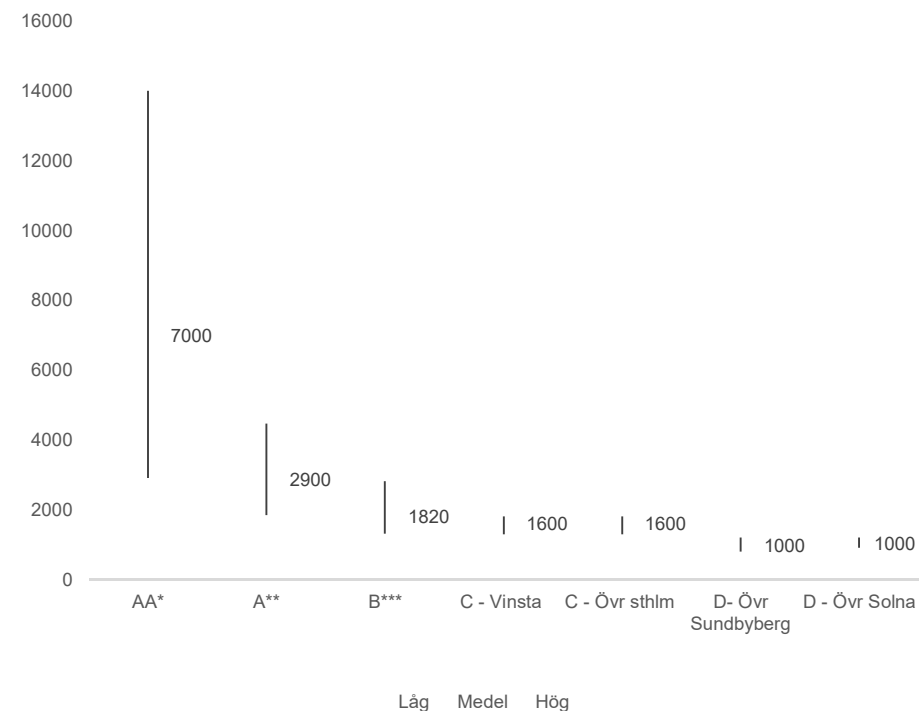
Marknad för handel

För att ge en djupare bild av fastighetsmarknaden i västra Stockholms län har uppgifter om hyresnivåer och hyresspridning använts som en indikator på olika platsers attraktivitet. Hyresspridningen visar skillnaden mellan lägsta och högsta hyra vilket kan sägas motsvara skillnaden mellan omoderna och moderna verksamhetslokaler. Medelhyran visar hyresnivån på den lokala fastighetsmarknaden oberoende av fastigheternas ålder och skick. Skillnaden i hyresnivå (medel) antas bero på centralitet och lägeskvaliteter.

Diagrammen visar att hyresnivåerna generellt är högre på mer centralt belägna och etablerade arbetsplatsområden/marknadsplatser och lägre i periferin.

Beträffande Vinsta kan konstateras att det bedöms vara ett starkare läge för industri och handel än för kontor. I båda fallen bedöms Vinsta vara ett C-läge jämfört med ett D-läge inom kontorsbranscherna. I samtliga branscher är dock hyresnivåerna relativt lägre än på andra etablerade platser vilket förklaras av dess läge och platsens kvaliteter.

Handelsfastigheter



* MoS

** Kista galleria, Bromma Blocks, Barkarby HP, Sundbyberg C, Solna C

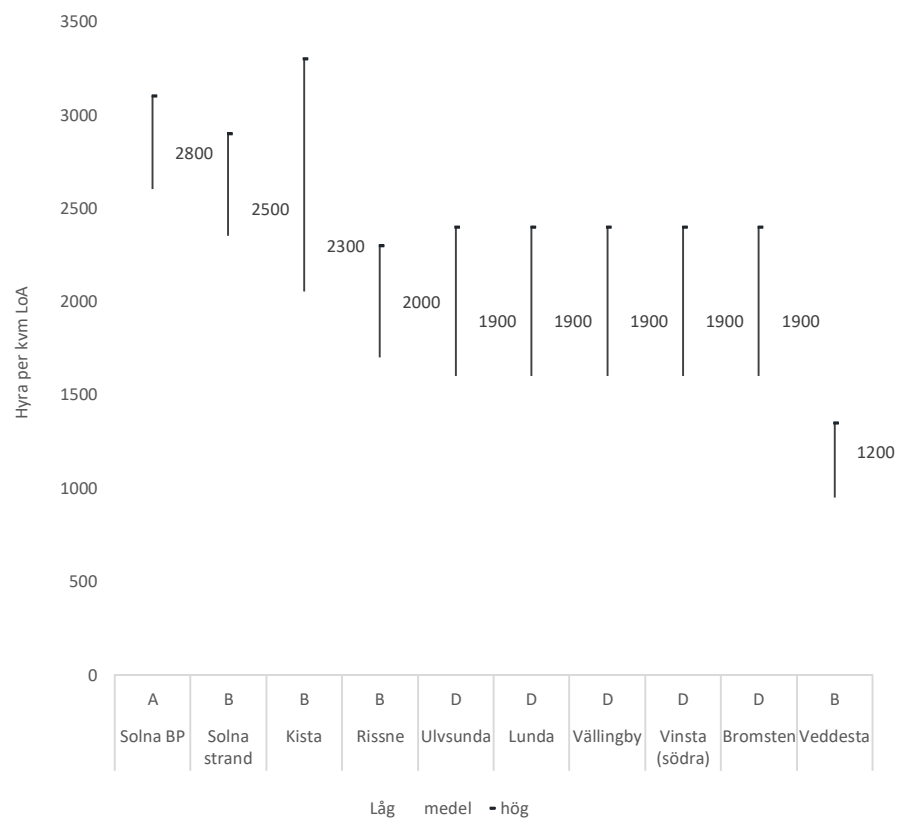
*** Vällingby C, Brommaplan, Alviks torg, Råsunds torg, Veddesta

Källa: Datscha

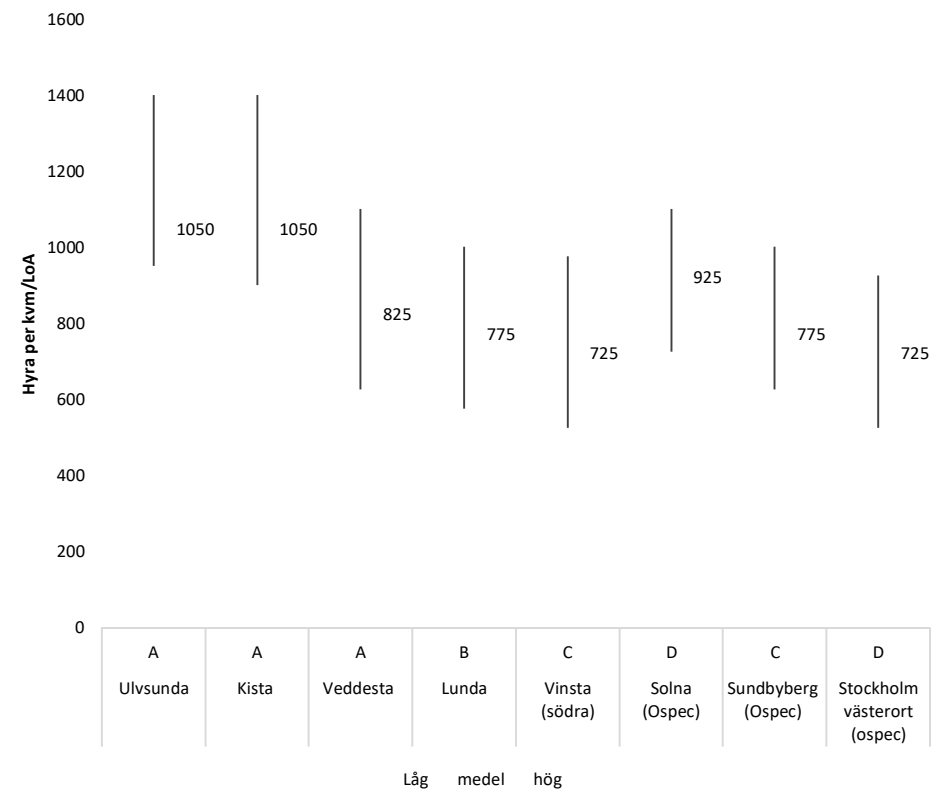
Hyresnivå och hyresspridning i västra Stockholm

Marknad för kontor och industri

Kontorsfastigheter



Industriefastigheter



Källa: Datscha

Direktavkastning och potentiell vakansrisk

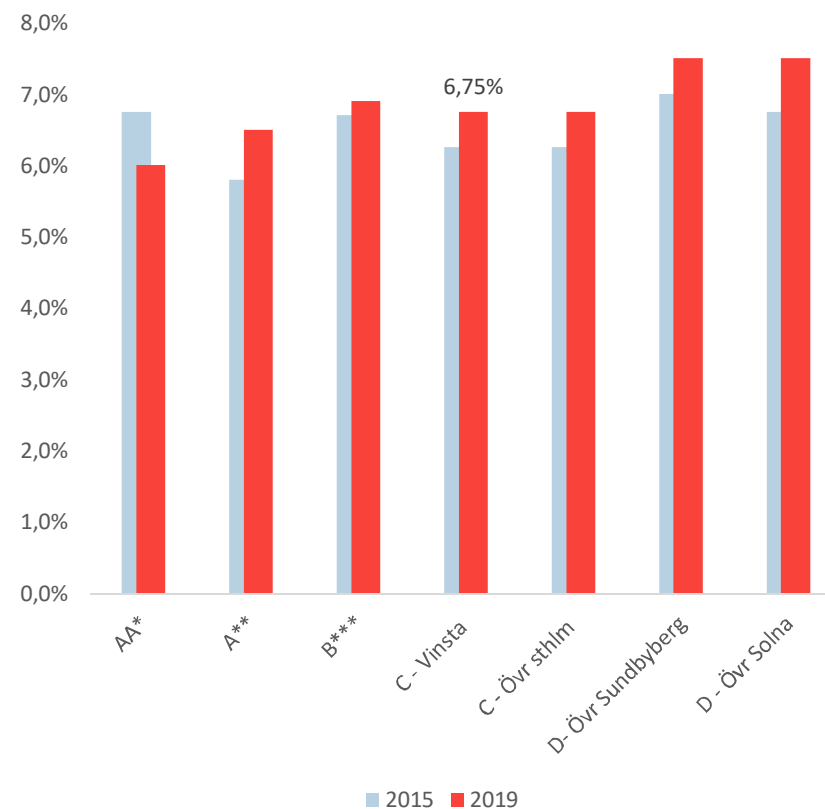
Direktavkastning säger något om hur fastighetsägarna bedömer risken för vakanser i sitt fastighetsbestånd. Direktavkastning ska tolkas som att ju lägre tal desto lägre bedöms risken att stå med vakanser i ett lokalt fastighetsbestånd. I efterföljande diagram visas utveckling av direktavkastning under perioden 2015-2019.

Utvecklingen skiljer sig åt mellan olika fastighetstyper så till vida att direktavkastningen ökat inom handeln och minskat inom kontors- och industrifastigheter. Anledningen till det förra står att finna i en ökad konkurrens mellan fysiska marknadsplatser och på senare år också en accentuerad konkurrens med e-handeln vilket gjort att utrymmet för fysiska butiker minskat i allt snabbare takt.

Inom kontor och industri har direktavkastningen minskat vilket tyder på att en god efterfrågan gjort att risken att stå med vakanser minskat. I båda branscherna är direktavkastningen som regel lägre och nedgången starkare i mer centrala och etablerade områden än i perifera sådana. Direktavkastningen har minskat relativt mer för industri- än kontorslokaler.

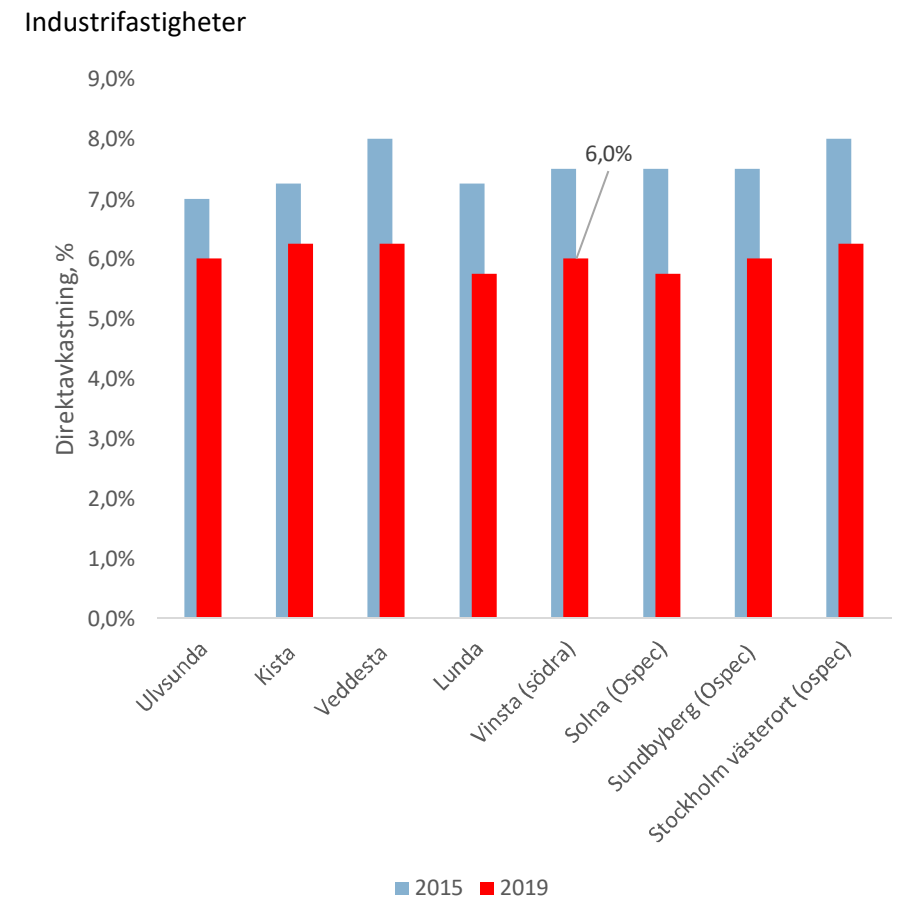
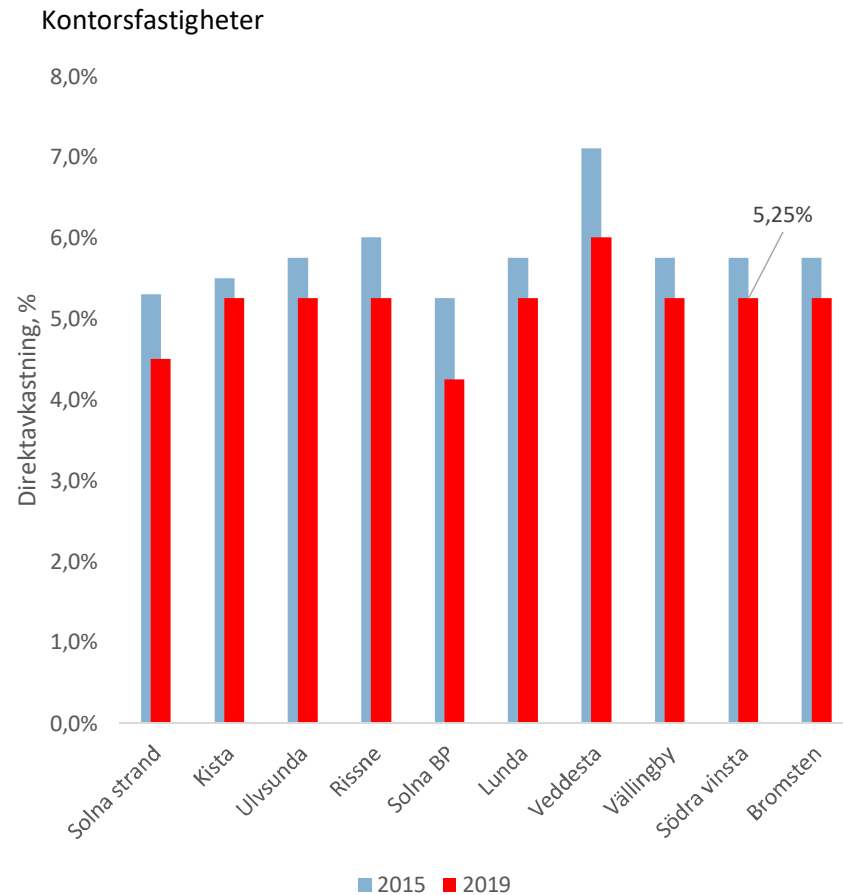
Det går alltså att dra slutsatsen att intäktspotentialen per kvadratmeter verksamhetsyta är högre för detaljhandeln i Vinsta än andra verksamheter. Samtidigt bedömer marknaden att vakansrisken är relativt sett högre och till skillnad från i andra branscher stigande. Inom kontor och industrifastigheter bedöms södra Vinsta vara i linje med andra verksamhetsområden i liknande lägen och platskvaliteter. Genom områdets framtida utveckling bedöms det finnas möjlighet att förskjuta den regionala positionen varför attraktivitet och hyresnivåer förväntas stiga.

Handelsfastigheter



Källa: Datscha

Fallande direktavkastning signalerar starkare marknad



Källa: Datscha

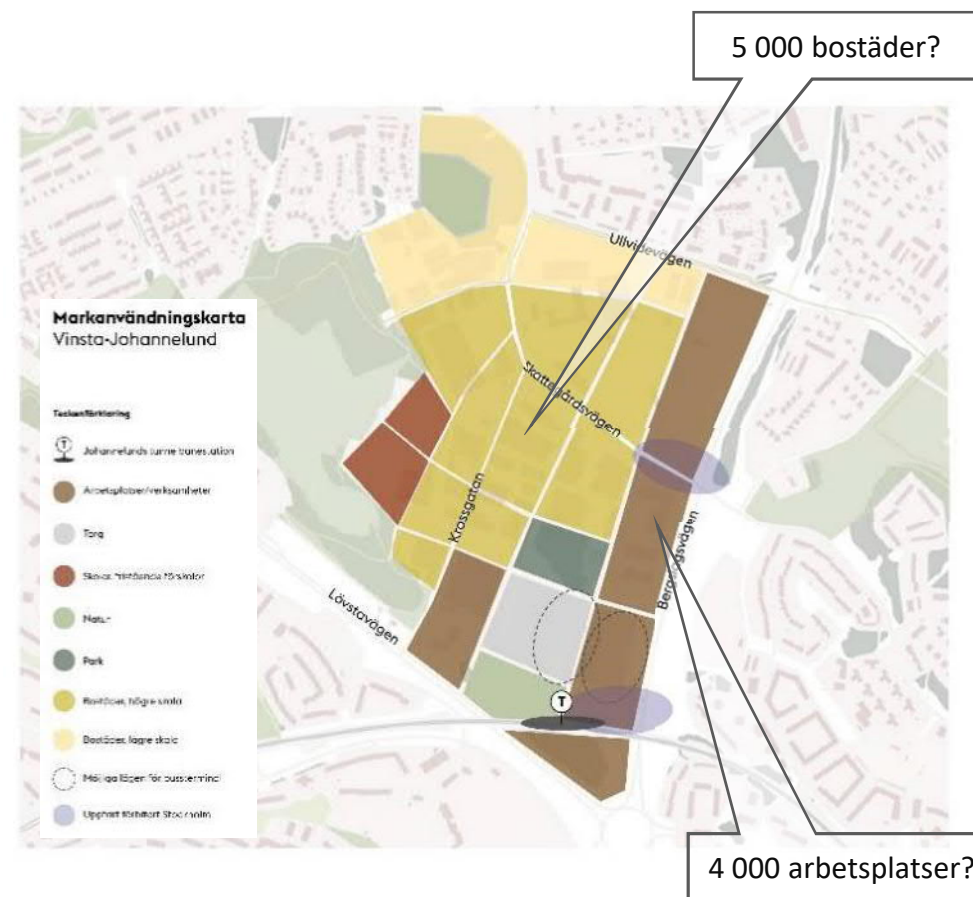
Framtida utveckling kring Vinsta

Förslag på framtida struktur och markanvändning

Södra Vinsta är idag ett verksamhetsområde med blandad verksamheter.

Stockholms stad ser över möjligheterna för omvandling från dagens karaktär till ett område där verksamheter blandas med bostäder, skolor, parker och torg. Det övergripande målet är enligt Stockholms stad att området i framtiden ska vara en innehållsrik stadsdel med ca 5 000 bostäder och ca 4 000 arbetsplatser. Man ska också se över möjligheten att nyttja potentialen hos befintlig tunnelbana för att skapa en starkare bytespunkt i kollektivtrafiken.

Planeringen utgår för det första ifrån att området ges en mer utåtriktad stadsfront som kopplar samman Vinsta med omgivningen. Ny bebyggelse ska vara väl integrerad i den urbana och skiftande miljön som planeras i området. Den nya bebyggelsen bör, för det andra, anpassas till omkringliggande bebyggelse, miljö och topografi beträffande skala och höjd. Förslagsvis placeras högre bebyggelse i söder och väster samtidigt som karaktären blir lägre, glesare och mer småskalig i norr. Slutligen ska befintliga grönområden förstärkas och kompletteras med nya rekreationsytor.



Källa: Stockholms stad

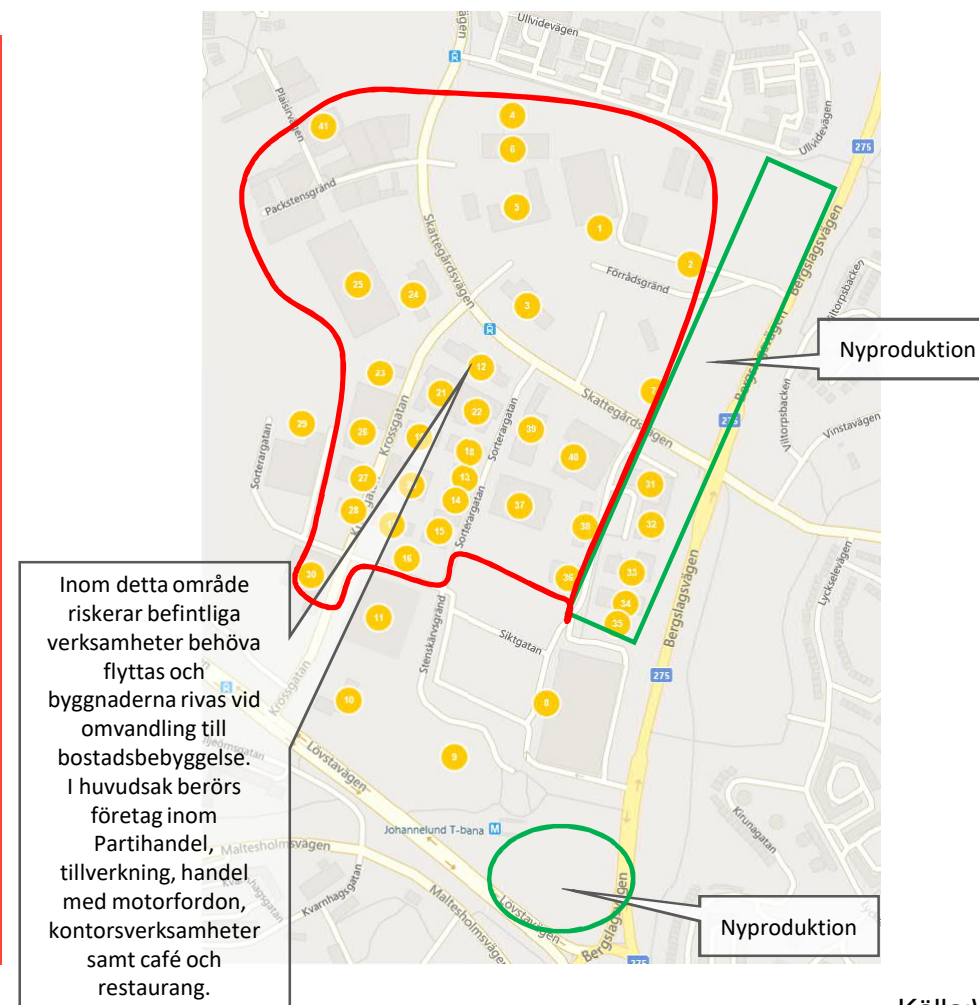
Potentiella effekter av markanvändningsförslag

Omvandlingen av Vinsta innebär att byggnader kan behöva rivras och verksamheter flyttas och för att möjliggöra bostadsbyggande i de delar som föreslås.

Utifrån markanvändningskartan och kunskap om befintligt fastighetsbestånds lokalisering är det möjligt att dra slutsatser om vilka fastigheter som riskerar behöva lämna plats för framtida bostadsbebyggelse. Fastigheter och byggnader belägna inom det röda området löper stor risk för rivning och potentiell flytt av verksamheten till annan plats i Vinsta eller regionen. De gröna områdena är fastigheter där befintlig bebyggelse behålls eller ny verksamhetsbebyggelse tillförs.

En överslagsberäkning ger vid handen att 55-60 procent av befintligt fastighetsbestånd ligger inom områden för framtida bostadsbebyggelse och därför riskerar behöva flytta i samband med omvandlingen. De tillskapade nya gröna områdena motsvarar omkring 20 procent av södra Vinstas totala markvolym. Omvandlingen innebär således att omkring 30 procent av idag befintlig verksamhetsmark/-lokaler kan komma att rivras alternativt användas för andra ändamål i framtiden.

Detta innebär att exploateringsgraden inom de nytillskapade gröna områdena måste vara väldigt hög för att kompensera bortfallet av verksamhetsyta inom det röda området. .



Förbifart Stockholm och trafikplats Vinsta



Förbifart Stockholm passerar Vinsta i tunnel med uppfarter till cirkulationsplatser vid Johannelund (i söder) och Skattegårdsvägen/Bergslagsvägen (i norr).

Mellan cirkulationsplatserna kommer det att bli tre körfält i vardera riktningen, varav ett körfält är för bussresenärerna. Föreslagna busshållplatser ansluter till Förbifart Stockholms och lokal-/stombussar via Bergslagsvägen.

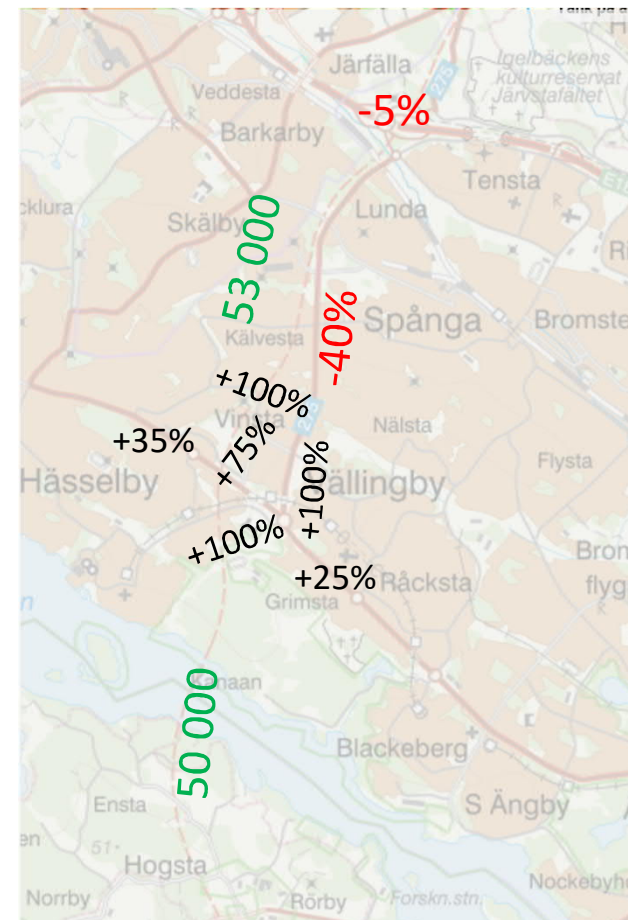
Övergripande trafikeffekter i vägnätet

Förbifart Stockholm förväntas framförallt avlasta Essingeleden genom att den söderifrån kommande trafiken ges möjlighet att passera Stockholm i norrgående riktning redan vid Kungens Kurva.

Kartan visar att omkring 60 000 fordon bedöms passera Ekerö varje dygn. Efter ett visst läckage kring Vinsta bedöms trafikmängden utmed Förbifarten på nytt uppgå till omkring 60 000 fordon per dygn norr om Vinsta.

Effekterna av Förbifarten och den förväntade befolkningsökningen på det lokala trafiknätet förväntas vara att trafiken på Drottningholmsvägen ökar med omkring 25 procent öster om Berslagsvägen. Utmed Berslagsvägen i anslutning till Vinsta förväntas trafiken fördubblas samtidigt som den minskar med omkring 25 procent norr om Vinsta. Den nya på- och avfarten vid Skattegårdsvägen innebär en fördubbling av medeldygnstrafiken jämfört med idag. .

Man kan alltså konstatera att det förväntas ske en stor ökning av trafiken omkring Vinsta genom att den regionala tillgängligheten förbättras. Effekterna i anslutning till Vinsta förväntas bli att trafikflödena ökar från drygt 5 000 fordon per dag utmed Bergslagsvägen till omkring 50 000 fordon per dag utmed Förbifarten.



Källa: Trafikverket/WSP

Effekter av förstärkt kollektivtrafik

För att illustrera vilka tänkbara effekter som uppstår på fastighetsmarknaden kring Vinsta i samband med en potentiell förstärkning med regional busstrafik är det rimligt att utgå ifrån ett liknande men något haltande exempel från Stockholmsregionen där den så kallade Tvärbanan byggts ut i flera omgångar. Den senaste utbyggnaden omfattade sträckan Alvik-Solna station.

I exemplet jämförs den procentuella utvecklingen av medelhyror för kontorslokaler utmed stråket Bällsta Bro-Solna station med utvecklingen av medelhyror för kontorslokaler i Stockholms centrala kontorsmarknadsregion före och efter Tvärbanans invigning under sen höst år 2013.

Hysesdata för olika delområden i den centrala kontorsmarknadsregionen i Stockholm har samlats in för perioden 2008-2019 och räknats om till 2018 års prisnivå. Därefter har en uppdelning av materialet genomförts i en kontrollgrupp och en interventionsgrupp. Den förra utgörs av alla delområden i den centrala kontorsmarknadsregionen som inte har någon direkt tillgång till Tvärbanan under hela perioden. Den senare utgörs av de delområden i Sundbyberg och Solna kommun som får direkt tillgång till Tvärbanan efter år 2013. I båda grupperna jämförs medelhyrorna före och efter tillkomsten av Tvärbanan. Därigenom blir det möjligt att säga något om vilka effekter som denna har haft på de genomsnittliga hyresnivåerna för kontorslokaler.

Effekter på genomsnittlig hyresnivå per kvadratmeter för kontorslokaler till följd av Tvärbanans utbyggnad i Stockholm

Område	Genomsnittlig hyra/kvm		
	Före	Efter	Utveckling
Centrala kontorsmarknadsregionen*	1550	1919	24%
Tvärbananstråket**	1721	2194	27%
Hyreseffekt (DID)			12%

* Genomsnittlig hyresnivå för kontorslokaler i olika delområden belägna i Solna, Sundbyberg, Sollentuna, Stockholm och Huddinge kommun.

** Genomsnittlig hyresnivå för kontorslokaler i olika delområden utmed Tvärbanans sträckning från Bällsta Bro i Sundbyberg till Solna Station.

Tabellen visar att de genomsnittliga kontorshyrorna i den centrala kontorsmarknadsregionen i Stockholm ökade med 24 procent under perioden 2008-2019Q2. Motsvarande ökning utmed Tvärbananstråket uppgår till 27 procent vilket ger vid handen att Tvärbanans effekt på kontorshyrorna uppskattas till 12 procent. Som jämförelse kan nämnas att en undersökning av tunnelbanans potentiella effekter på hyresnivåer för handelslokaler i anslutning till nya tunnelbanestationer bedömdes uppgå till mellan 10-20 procent. Den beräknade effekten av Tvärbanan bedöms i detta sammanhang fullt rimlig och en förstärkning av kollektivtrafiken med ombytesplats för regionala stombussar kan alltså tänkas få effekter i samma härad i Vinsta.

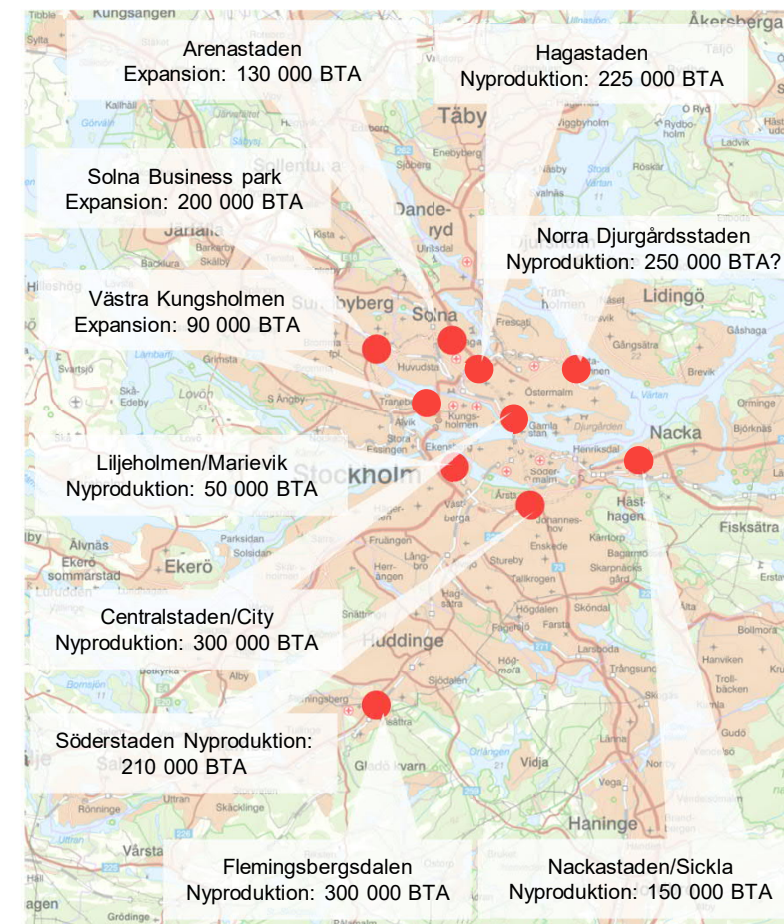
Planerade och pågående kontorsprojekt

Kontorsmarknaden i Stockholmsregionen var före Coronapandemin att betrakta som mycket expansiv så till vida att ett stort antal projekt planerades eller var under uppförande i de centrala och halvcentrala delarna.

Det finns ingen sammanhållen statistik var alla pågående och/eller planerade nybyggnadsprojekt är belägna. Kartan gör därför inte anspråk på att vara heltäckande, utan är tvärtom ett försök att ringa in befintliga områden som är föremål för fortsatt expansion eller omvandling och framtida områden med planerad nyproduktion.

Utmärkande för många områden är att de etablerats eller planeras att etableras i anslutning till starka befintliga kollektivtrafiknoder alternativt utmed den nya tunnelbanans sträckning mot Nacka, Solna/Arenastaden och Söderstaden. Kartan indikerar att det planeras för omkring för 1 660 000 kvm kontorsyta BTA i Stockholms stad och dess absoluta närhet vilket motsvarar en majoritet av förväntad potential fram till år 2040. Givetvis finns en stor osäkerhet så till vida att planerade projekt kanske aldrig genomförs eller inte genomförs i den skala som initialt planerats.

Detta innebär att utrymmet för kontorsområden i andra delar av staden och länet är begränsat i synnerhet som centralitet och tillgänglighet till hög utsträckning styr vart nyetablering av kontor eller utveckling/omvandling av befintliga områden äger rum.



Beräkningar av sysselesättnings- och verksamhetspotential

Sysselsättningspotential 2018-2035

På ett så tidigt stadium som stadens planering befinner sig är det omöjligt att uttala sig om vilken branschfördelning som är möjlig på platsen. Givet den preliminära markanvändningsplanen bedöms drygt 50 procent av befintligt näringsliv riskera att omlokaliseras antingen inom södra Vinsta eller till konkurrerande verksamhetsområden i omlandet. Omlokalisering förväntas ske etappvis under byggtiden.

I prognosen har WSP för det första utgått ifrån att omvandling av nuvarande område kommer innebära undanträngningseffekt om knappt 50 procent i befintligt företagsbestånd vilket innebär att de söker sig till konkurrerande verksamhetsområden i regionen. För det andra att näringslivets tillväxt i södra Vinsta i princip kommer följa respektive bransch utveckling i regionen och att det genom förstärkningar av väginfrastruktur och kollektivtrafik finns viss potential att öka näringslivets marknadsposition i omlandet.

Tabellen visar att antalet sysselsatta i södra Vinsta med utgångspunkt i dessa antaganden har potential att öka från dagens nivå till mellan 2 100 och 2 350 sysselsatta år 2035. Detta innebär att den regionala marknadspositionen, trots omvandling, är oförändrad över tid. Starkast tillväxt bedöms ske inom kontor, handel, café och restaurang samt samhällsfastigheter. Företag inom tillverkningsindustri, partihandel, transport och magasinering samt byggverksamhet trängs till stor del undan i samband med områdets omvandling.

Sysselsättningsutveckling i södra Vinsta 2018-2035.

	Sysselsatta	Sysselsatta 2035	
	2018	(prognos)	
	utfall	Min	Max
Tillverkning, byggverksamhet, partihandel samt transport&magasinering	1 096	781	859
Kontorsbranscher	255	396	455
Handel samt café&restaurang	201	285	328
Personliga och kulturella tjänster	114	224	247
Samhällsfastigheter	180	422	464
Summa	1 846	2 108	2 353
Regional marknadsandel	1,2%	1,1%	1,3%

Källa: WSP

Ytpotential givet lokal och regional marknad

Utifrån förväntad sysselsättningsökning och vedertagna nyckeltal om verksamhetsyta per anställd är det möjligt att beräkna vilket behov av verksamhetsyta som kan byggas på en plats. Tabellen visar alltså den totala ytpotentialen i södra Vinsta med hänsyn tagen till marknadstillväxt, sk undanträngningseffekter och ökad tillgänglighet.

Som framgick tidigare löper omkring 50 procent av befintliga byggnader och verksamhetslokaler risk för att behöva flytta eller rivas i samband med omvandlingen vilket innebär att planeringen behöver ta höjd för ersättningslokaler för de verksamheter som riskerar påverkas och har ambition att finnas kvar i området efter omvandlingen.

Tabellen visar att den totala ytpotentialen för verksamheter i södra Vinsta kan förväntas uppgå till mellan 105 000-115 000 kvm BTA. Störst ytpotential finns inom tillverkning (småindustri), byggverksamhet, parti- och/eller handel med motorfordon samt transport och inom samhällsfastigheter där det bedöms finnas behov av cirka 10 000 kvm grundskola och 6 000 kvm förskola givet framtida demografi i bostadsbeståndet. Resterande ytor inom samhällsfastigheter utgörs av lokaler för vård och omsorg. Den hårda konkurrensen inom handel och kontor gör att WSP bedömer att ytpotentialen för dessa verksamheter är mer begränsad men samtidigt att det kan finnas potential att utveckla ett lokalt bostadsområdescentrum med plats för kompletterande kontorsverksamheter.

Total potential för verksamhetsyta i södra Vinsta år 2035

	Ytpotential 2035 (total ytor)	
	Min	Max
Tillverkning, byggverksamhet, partihandel samt transport&magasinering	49 587	54 545
Kontorsbranscher	8 309	9 140
Handel samt café&restaurang*	15 001	16 501
Personliga och kulturella tjänster	7 856	8 642
Samhällsfastigheter**	23 863	26 249
Summa	104 617	115 078

* Har beräknats med alternativ marknadsmodell avsedd för handel, café och restaurang samt service. Se bilaga 1.

** WSP bedömer att det i området kommer bo omkring 10 500 människor varav närmare 2 000 förväntas vara under 16 år. Baserat på statistik från Skolverket går omkring 90 procent av elevunderlaget i en skola i sin hemkommun och framförallt i sitt direkta närområde. Givet detta finns ett elevunderlag på cirka 1 800 barn som skall inrymmas i befintlig skolbyggnad eller nya skollokaler. WSP har inte beräknat sk friyta i anslutning till skolbyggnaderna.

Källa: WSP

Etableringspreferenser och platsutveckling

Etableringspreferenser för olika typer av branscher

Verksamheters etableringspreferenser skiljer sig åt beroende på branschtillhörighet. För kontorsintensiva branscher är exempelvis närheten till kollektiva färdmedel en viktig parameter vid val av lokalisering. Även tillgången till service och urbana verksamheter, lokalens/byggnadens modernitet, vakansnivå i området samt närheten till liknande företag/kluster är betydande parametrar som styr attraktiviteten. För andra typer av verksamheter är det andra faktorer som i högre grad är styrande vid val av lokalisering, exempelvis närhet till större trafikleder och/eller stråk för logistikföretag.



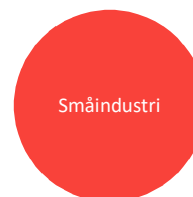
Handel

- Köpkraft och upptagningsområde
- Konkurrens
- Tillgänglighet med kollektivtrafik och bil
- Storlek och utbud



Besöksmål/
evenemang

- Tillgänglighet
- Efterfrågan
- Närhet till aktiviteter och restauranger



Småindustri

- Klarar transporter
- Ev. undvik intressekonflikter
- Säkerhet
- Ev. utrymmeskrävande
- Närhet till restaurang
- Parkering



Lager och
logistik

- Centrallager och kombiterminaler
- Närhet till marknaden
- Företag i närheten för samtransporter
- Lätt att ansluta till större stråk/vägnät
- Ytkrävande
- God trafikförsörjning



Kontor

- Tillgänglighet med kollektivtrafik
- Närheten till service och restaurang
- Kontorets modernitet
- Kluster av branscher
- Vakanser i området

Olika marknadsplatsers roll och funktion

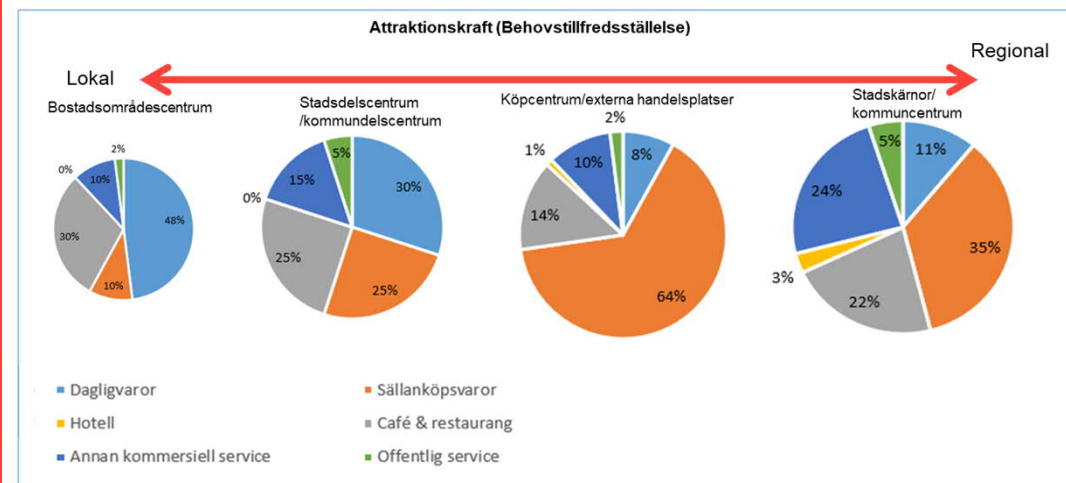
I en kommun finns som regel flera olika typer av handelsplatser. Figuren visar hur utbudet fördelar sig i ett urval av centrum i Stockholms stad men bilden är i princip densamma i alla större städer. Vilket utbud och branschmix som uppstår på en marknadsplats beror till stor del på utvecklarens ambitionsnivå samt de lokala och regionala marknadsförutsättningarna. Marknadsplatserna får beroende på ambitionsnivå olika innehåll och funktion för konsumenterna.

Bostadsområdescentrum och stadsdelscentrum (Hässelby gård centrum och Vällingby centrum) har i huvudsak en lokal marknad och utbudet är framförallt inriktat på konsumenternas dagliga behov.

Köpcentrum och externa handelsplatser (Kista Galleria och Barkarby handelsplats) har ett större upptagningsområde och många gånger bilburna kunder. Utbudet är varierat med både dagligvaror, sällanköpsvaror, café och restauranger samt service.

Stadskärnorna har ett stort upptagningsområde och det mest kompletta och diversifierade utbudet med såväl handel, restaurang, hotell och annan kommersiell och offentlig service.

Den starka konkurrensen från större marknadsplatser i omlandet gör att Vinsta kan förväntas få en mycket lokal position på marknaden och därför placera sig i kategorin bostadsområdescentrum.



Källa: WSP 2017, Levande lokala centrum. Uppdragsgivare: Stockholms stad.

Vilka verksamheter kan/bör blandas med bostäder?

Möjligheterna att kombinera olika användningar inom ett företags- och verksamhetsområde styrs dels av ovan nämnda etableringspreferenser, dels av att vissa användningar kan vara farliga eller störande. Hur lämpliga olika användningar är att kombinera illustreras i vidstående figur.

Tabellen pekar på att det i princip är möjligt att kombinera bostäder med alla typer av verksamheter. Störande verksamheter såsom lager, tillverkningsindustri, livsmedelsproduktion etcetera, innebär ofta olika former av omgivningspåverkan och har egenskaper som kan innebära någon form av störning eller risk för verksamhetens direkta närhet. Verksamheter kan också ha särskilda behov vad gäller tillgänglighet till regionens infrastruktur, behov av att kunna verka under hela dygnet eller vara särskilt ytkrävande.

Verksamheter med störande egenskaper är möjligt att kombinera med boende- och stadsmiljöer men det är att betrakta som mindre lämpligt på grund av dessa.

Verksamheter med potentiellt farlig verksamhet gör att försiktighet måste iaktas i samband med planläggning. Verksamheter som är olämpliga att blanda med boende och andra verksamheter utgörs framförallt av farligt gods-transporter, hantering av farliga ämnen, miljöfarliga verksamheter.

Lämpligt															
Möjligt, ej lämpligt		Bostäder			Offentlig service			Kommersiell service				Verksamheter			
Olämpligt		Flerbostadshus	Småhus	Specialboende	Skola	Kultur	Vård	Hotell & Restaurang	Övr. service	Dagligvaror	Volym- & partihandel	Övr. sällanköp	Kontor	Störande verksamhet	Farlig verksamhet
Bostäder	Flerbostadshus														
	Småhus														
	Specialboende														
Offentlig service	Skola														
	Kultur														
	Vård														
Kommersiell service	Hotell & Restaurang														
	Övr. service														
	Dagligvaror														
	Volym- handel & partihandel														
	Övr. sällanköp														
Verksamheter	Kontor														
	Störande verksamhet														
	Farlig verksamhet														

Ett exempel från Hammarby Sjöstad

Det är svårt att hitta självklara exempel på omvandlingsområden där bostäder och näringsliv samvarierar inom samma område. Ofta är de separerade på ett eller annat sätt.

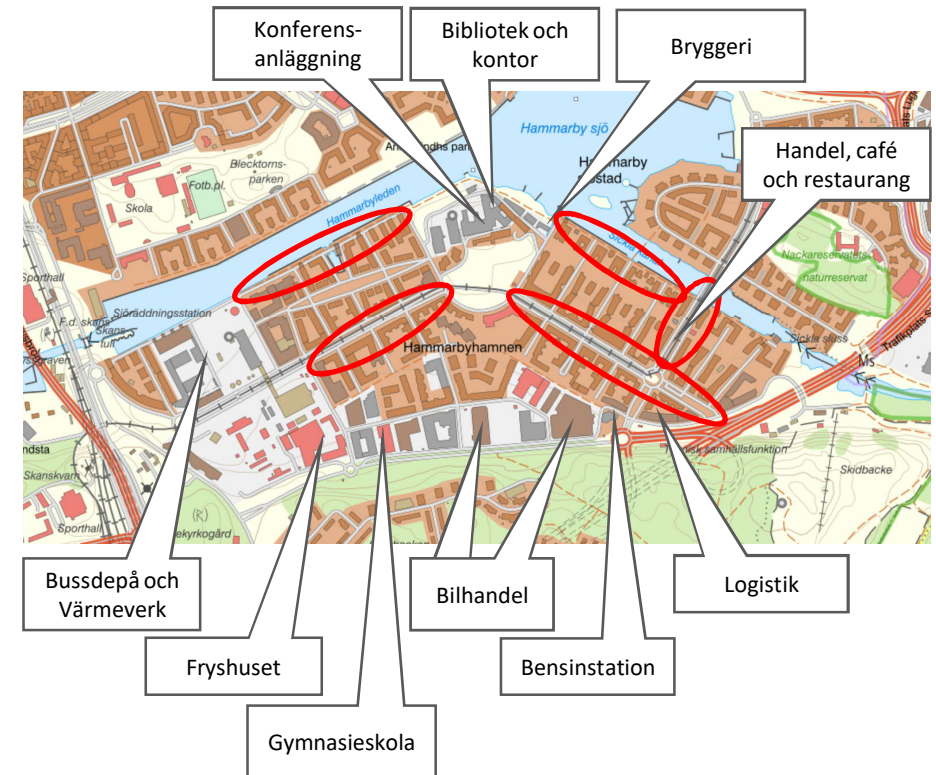
Hammarby Sjöstad utgör ett exempel på område där Stockholms stad framgångsrikt lyckats utveckla bostäder och verksamheter i direkt närhet till varandra.

Vidstående karta visar ett urval av företag eller verksamhetsstråk i Hammarby Sjöstad. Kartan pekar på att handel, café och restaurang, kommersiell service samt i viss mån även kontorsfastigheter är insprängda i kvarterstrukturen i huvudsak utmed de stråk som har god tillgänglighet med kollektivtrafik eller kajerna.

Centralt i området utmed kajen finns en större nod till vilken icke störande verksamheter som konferensanläggningar, bibliotek, kontor, bryggeri och restauranger sökt sig.

I områdets utkant, utmed Hammarby fabriksväg, finns ett band med skrymmande och störande verksamheter, offentliga verksamheter samt kontorsverksamheter.

De starkt specialiserade branscherna i Hammarby Sjöstad utgörs av logistik, utbildning, tillverkning och utvinning samt handel, hotell samt café och restaurang. Kontorsintensiva branscher är trots god tillgänglighet och många urbana kvaliteter svagt specialiserade vilket torde förklaras av den starka konkurrensen på kontorsmarknaden i regionen.



LOKALISERINGSPRINCIPER FÖR BERIKANDE GATUPLANSVERKSAMHETER

Den kommersiella logiken för gatuplansverksamheter i stadsdelar och bostadsområden bygger på att optimera de kommersiella förutsättningarna så långt det är möjligt, då marknadsvillkoren ofta är relativt begränsade. För att uppnå detta kan tre etableringsstrategier premieras.

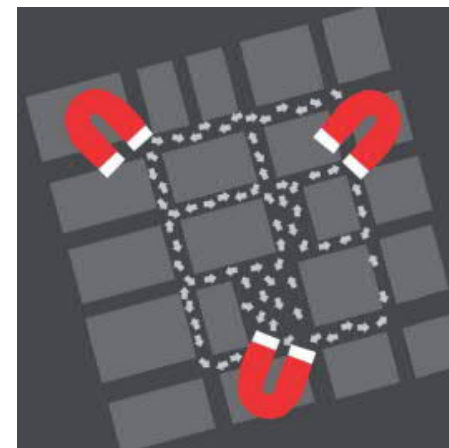
Maximera flödesförutsättningarna

Stads- och bostadsområdeshandel styrs framförallt av en vardagslogik. De huvudsakliga inköpen av produkter och tjänster kommer att ske i en vardagskontext där ett rationellt beteende är styrande.

Butiker och lokaler bör etableras i de lägen som upplevs som mest rationella för en majoritet av de besökande till stadsdelen. Dessa lägen är oftast de platser där flödet av bil/kollektivtrafik/gång- och cykeltrafik är som störst, exempelvis vid huvudinfarter eller kollektivtrafikhållplatser där stadsdelen ansluter till sin omvärld. Vid planering av områdets fysiska struktur bör optimerad synlighet och upplevd orienterbarhet säkerställas. Etableringar längre in i området riskerar att tappa potentiella kunder, då de möjliga kunderna beroende på destination väljer alternativa och olika vägar in i området.

Koncentrera etableringarna till få noder och stråk och undvik intern konkurrens

För att optimera flödet till en plats bör besöksanledningarna maximeras. Det innebär i praktiken att alla verksamheter som genererar besök bör koncentreras till samma plats. Genom samlokalisering stöttas ett rationellt beteende då det möjliggör att



flera ärenden och behov kan uppfyllas inom samma plats eller i dess närhet. För att inte utarma marknadsunderlaget bör även valda noder vara få och inte geografiskt avskilda, genom "för långa" gångavstånd eller andra naturliga barriärer.

Utnyttja områdets fysiska företräden

Utöver starka flöden och koncentration bör stadsdelens estetiska, funktionella och strukturella företräden utnyttjas.

Hellre en parknära plats än en anonym gata, sträva efter etableringar längs dubbelsidigt bebyggda gator, undvika kraftiga topografiska skillnader då framförallt gående strävar efter en så plan struktur som möjligt och utnyttja solsidor samt platser som öppnar sig som torg, "pocket parks" och vägkorsningar.

Noder, stråk och tänkbar verksamhetslokalisering

Entréer till området

Utbyggnaden av Förbifart Stockholm tillgängliggör området med bil och även fler busslinjer till och från Stockholms södra förorter. Fler busshållplatser på Bergslagsvägen, intill Vinsta-Johannelund, utreds av Trafikförvaltningen.

Stråk

Fler människor kommer naturligt att röra sig nära kollektivtrafikknutpunkter och på platser med hög exploateringsgrad. Detta talar för att området i söder är kommersiellt starkare för gatuplansverksamheter. Gatornas kommersiella styrka avtar mot norr och in i området. Restauranger är något mindre lägesberoende.

Noder

En bärande stadsbyggnadsidé är att studera möjligheten för högre bebyggelse närmast tunnelbanestationen och höjdryggen vid Johannelundstoppen, och att skalan trappas ned och blir lägre i mötet med befintlig småskalig bebyggelse i norr.

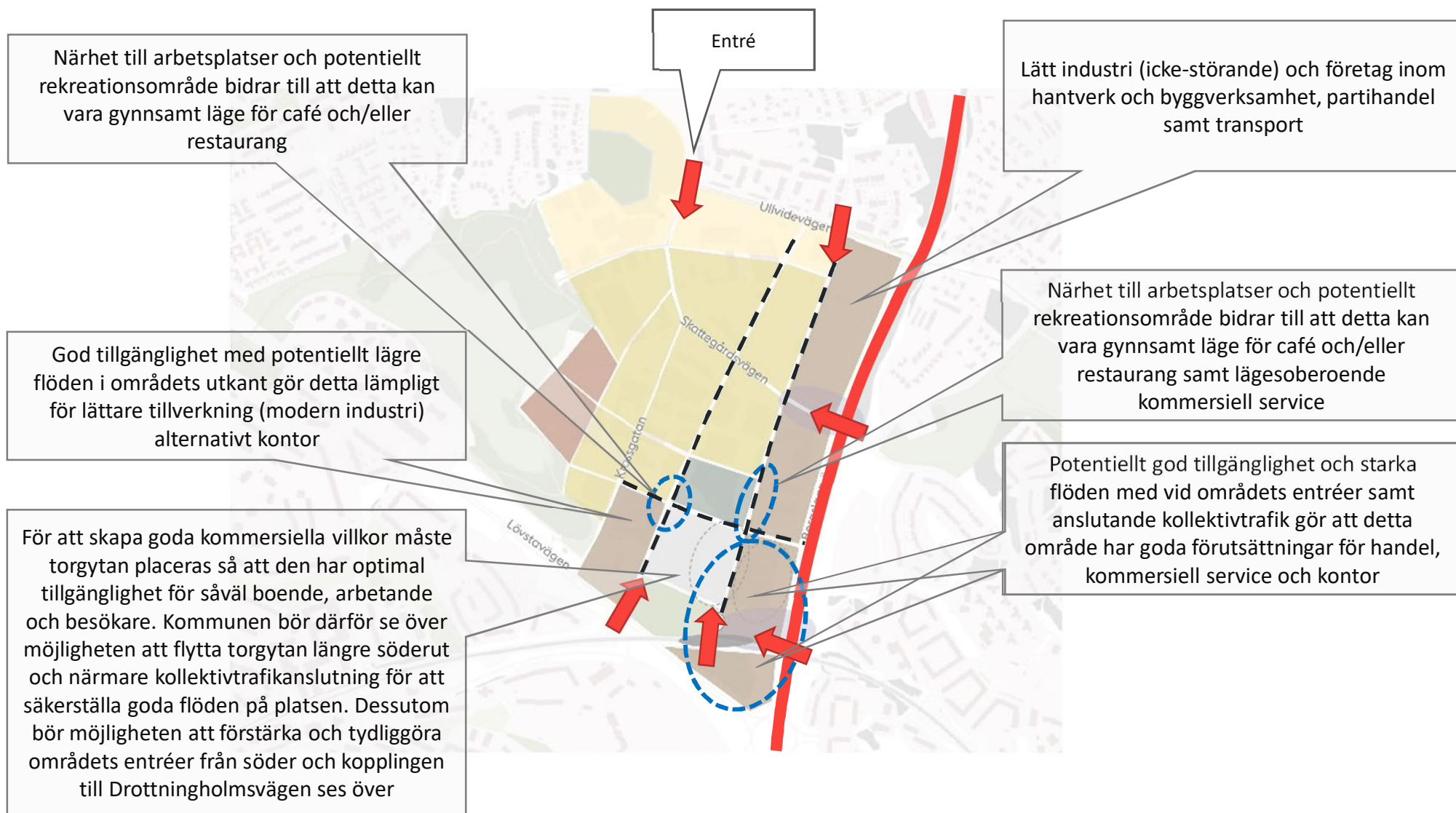
Området kan utvecklas till ett lokalt centrum genom att dra fördel av Förbifart Stockholm och den befintliga tunnelbanestationen Johannelund som har stor potential att utvecklas till en bytespunkt.

Givet dessa premisser är antalet platser som kan ses som framtida noder för centrumverksamheter i området begränsat utifrån ett kommersiellt perspektiv. Starkaste noderna bedöms bli nära tunnelbanestation, torg, ev. bussterminal.

Mötesplatser

Tillförande av bostäder i området och tillvaratagande av befintliga kvaliteter såsom dagligvaror, service, restauranger och kommunikationer ger en bra grund till att kunna skapa en blandad stadsmiljö som erbjuder de urbana kvaliteter som både boende och många företag efterfrågar.

Noder, stråk och tänkbar verksamhetsplacering



Bilaga – Beräkning av ytpotential inom handel och service

Marknadsunderlag för handel och restaurang

Marknadsunderlaget utgörs av boende och arbetande i upptagningsområdet samt övriga besökare, inklusive vägens marknad. Uppgifterna baseras på de kända prognoser och uppskattningar som finns för Vinsta och övriga upptagningsområdet. Analysen utgår från kända fakta om utbyggnadstakt, antal boende och arbetande, kommande utbud med mera. Resultaten från analysen kan därför bli både högre och lägre om något ingångsvärde förändras.

Förutsättningarna för handel, café och restaurang samt kommersiell service styrs primärt av den efterfrågan som uppstår från de förväntade cirka 10 000 boende och 2 750 arbetande i södra Vinsta. Utöver detta uppstår en viss efterfrågan från boende och arbetande i de omkringliggande stadsdelarna.

Tabellen visar hur mycket köpkraft (efterfrågan) boende, arbetande och besökare motsvarar år 2035. Beräkningarna avser efterfrågan i fysiska butiker, det vill säga efter avdrag för e-handel. Prognoser för total köpkraft per capita samt e-handelns andel respektive år utgår från bedömningar som har gjorts av den sk Konsumtionsprognosgruppen (KPG).

Marknadsunderlaget (köpkraften) motsvarar hur mycket boende och arbetande i upptagningsområdet förväntas konsumera i fysiska butiker. Konsumtionen kan ske var som helst i Sverige. Marknadsunderlaget för dagligvaror bedöms i primärområdet bli ca 330 miljoner kronor, inklusive moms, år 2035.

Varugrupp	Upptagningsområde	Marknadsunderlag (MSEK), inkl. moms 2035
Dagligvaror	Primärområde	326
	Sekundärområde	89
	Tertiärområde	229
Summa		644
Restaurang & café	Primärområde	174
	Sekundärområde	48
	Tertiärområde	126
Summa		348
Arbetande	Primärområde	22
	Sekundärområde	4
	Tertiärområde	6
Summa		32

Konsumtion per capita i dagligvaruhandeln ökar under perioden men e-handeln förväntas dock ta allt större andelar av hela dagligvaruhandeln och konsumtion per capita i fysiska butiker är mer eller mindre konstant.

Marknadsunderlaget för restaurang och café i primärområdet bedöms bli ca 200 miljoner kronor, inkl. moms, år 2035. Inom restaurang och café förväntas e-handeln endast något mer andelar i framtiden och konsumtion per capita i fysiska restauranger ökar.

Förväntade marknadsandelar i olika varugrupper

I tabellen redovisas hur stor andel av det totala marknadsunderlaget som verksamheter södra Vinsta bedöms kunna ta i upptagningsområdets olika delar. Andelarna bygger på att verksamheterna placeras i kommersiellt gångbara lägen.

I det primära upptagningsområdet bedöms dagligvaruhandeln kunna ta 20 procent av marknadsunderlaget. Andelen baseras på konceptet lokal allivsbutik. Konkurrensen från de i området redan befintliga livsmedelsdestinationerna drar ned andelen. Tillkommer ingen sådan butik tillfaller istället potentialen redan etablerade enheter i södra Vinsta, dock inte i samma utsträckning. Idag saknas butik för snabba vardagsärenden, samtidigt som lågpriskoncept och veckoslutshandel är representerade.

Övriga 80 procent tillfaller dels befintliga enheter i området och dels enheter utanför programområdet. I det sekundära och tertiära upptagningsområdet bedöms en allivsbutik kunna nå en marknadsandel på 8 respektive 3 procent.

För restaurang och café är marknadsandelen bland boende endast 15 procent i det primära upptagningsområdet. Det beror på dels på en stark konkurrens från Vällingby Centrum, dels på att människor som regel inte konsumerar så mycket på restaurang i närheten av bostaden. En stor del konsumtionen sker där man jobbar (luncher), i city eller i samband med resor och semester.

Varugrupp	Upptagningsområde	Marknadsandel 2035
Dagligvaror	Primärområde	20%
	Sekundärområde	8%
	Tertiärområde	3%
Restaurang & café Boende	Primärområde	15%
	Sekundärområde	8%
	Tertiärområde	3%
Arbetande	Primärområde	80%
	Sekundärområde	40%
	Tertiärområde	5%

För arbetande är det annorlunda. De som går ut och äter lunch vill att det ska vara rationellt och gå snabbt. Här bedöms lunchrestaurangerna i det primära upptagningsområdet kunna ta en marknadsandel på 80 procent bland de arbetande i samma område.

Det betyder att 80 procent av det som de arbetande i området spenderar på luncher, fika, after work, representation och catering till företag, stannar i området. Andelen sjunker snabbt, i det sekundära och tertiära upptagningsområdet är marknadsandelen betydligt lägre. Det beror främst på att människor inte är beredda att gå mer än 500-800 meter för att äta lunch.

Omsättningspotential för handel och restaurang

Omsättningspotential är det totala marknadsunderlaget multiplicerat med möjlig marknadsandel erhålls omsättningspotentialen.

I dagligvaruhandeln uppgår omsättningspotentialen från köpkraft i de tre upptagningsområdena till ca 80 miljoner kronor år 2035. Ytterligare 15 procent i omsättning bedöms tillkomma i form av vägens marknad. Marknaden uppstår genom den draghjälp som de två stora befintliga livsmedelsdestinationerna skapar i egenskap av goda grannar och varierar beroende på läge. För att nå omsättningspotentialen är det viktigt att säkerställa att tillräckligt antal parkeringsplatser i rätt lägen skapas.

För café och restaurang är omsättningspotentialen drygt 50 miljoner kronor år 2035.

Två stora och biltrafikalstrande livsmedelsbutiker som idag nästan helt riktar sig mot bilburna kunder kan upplevas som störande av de framtida boende. Det är därför viktigt att utforma platsen så att den har god tillgänglighet för besökare och samtidigt upplevs som trygg, trevlig och säker av de boende. Dessa enheter kan komma att ta hand om 150 miljoner kronor av den framtida köpkraften som utbyggnadsplanerna för programområdet innebär (utöver potentialen ovan). Sett endast till den relativt låga yteffektiviteten för dessa enheter, kan potentialen tas om hand genom ökad yteffektivitet. E4 Förbifart Stockholm kan ytterligare spå på potentialen från bilburna kunder.

Varugrupp	Upptagningsområde	Omsättningspotential (MSEK), inkl. moms 2035
Dagligvaror	Primärområde	65
	Sekundärområde	7
	Tertiärområde	7
Summa		79
Inklusive vägens marknad	15%	91
Restaurang & café Boende	Primärområde	26
	Sekundärområde	4
	Tertiärområde	4
Arbetande	Primärområde	18
	Sekundärområde	2
	Tertiärområde	0
Summa boende & arbetande		53

Omsättningspotential och förutsättningar för etablering av berikande gatuplansverksamheter beror även på inkomstnivån hos boende i området. Idag fördelas medelinkomstindex enligt tabellen till höger. Då index ligger nära riket har ingen justering av köpkraften gjorts. När nya bostäder byggs tenderar medelinkomstnivån att öka. Behov av ROT- och RUT-tjänster ökar samtidigt.

Ytpotential inom handel och restaurang

Ytpotentialen har beräknats genom att dividera områdets omsättningspotential med normal omsättning per kvadratmeter. Därigenom erhålls en potential för uthyrbar yta vilken sedan räknats om till BTA för att överensstämna med ytpotentialen i andra branscher.

Tabellen visar potentialen för ytterligare ytor inom handel, café och restaurang samt service år 2035 givet befintliga utbyggnadsplaner. Ytpotentialen för sällanköpsvaror och kommersiell service (exklusive gym) är beräknad som en andel av potentialen för dagligvaruhandel och restaurang i Vinsta.

Tabellen visar att ytpotentialen i Vinsta bedöms uppgå till omkring 4 350 kvm BTA. Befintliga aktörer kan ha behov av att omlokalisera sig i samband med områdets utveckling. Dessa ytor behöver kompenseras men det är svårt att i dagsläget beräkna deras omfattning. Vad gäller behovet av gymanläggningar kan konstateras att området idag har två anläggningar vilka riskerar rivas i samband med omvandling. Det framtida marknadsunderlaget möjliggör ytpotential upp till 2 500 kvm BTA utöver de som beräknats tidigare.

Idag finns ett antal verksamheter i området som nyttjar en del av etableringsutrymmet (om verksamheterna blir kvar): två pizzarestauranger, kolgrillsrestaurang med festvåning, två grillkiosker, Thai take away, cykelbutik, butik inom färg, tapet och golv, yoga- och rehab, apotek, second hand-butik samt Thaimassage

Bransch	Potential lokalyta (kvm BTA) 2035
Dagligvaror (livs & övriga dagligvaror)	1 423
Restaurang & café	1 669
Sällanköpsvaror	313
Kommersiell service	939
Summa	4 343

Verksamheterna ligger splittrade i området vilket varken är optimalt ur ett kommersiellt eller stadsmässigt perspektiv. Den fysiska analysen beskriver översiktligt lämplig placering av verksamheter som man normalt finner i ett bostadsområdescentrum.



WSP