

## PM angående analys av möjlig kommersiell service i Bergs Gård, Nacka

### Grundläggande förutsättningar för att utveckla ett stadsdelscentrum

- En levande stadsdel förutsätter att den finns flöden, såväl dag som kvällstid. Det innebär att arbetsplatser i närområdet är viktiga, grunden för en dagbefolkning.
- Olika verksamheter stöttar varandra, koncentration av verksamheter är nödvändig för att aktörerna ska kunna dra nytta av varandra.
- Förutsättning för alla verksamheter är dessutom att det finns tillräcklig köpkraft i området.
- Närhet till allmänna kommunikationer; buss, t-bana, tåg m.fl.
- Goda parkeringsmöjligheter

### Förutsättningar i Bergs Gård

- Beräknat befolkningsunderlag inom primärområdet: ca 4000 - 4500. vilket anses vara ett mindre område.
- God inkomst, beräknad DV (dagligvarukonsumtion) 2025, ca 37 500 kr/pers. i dagens penningvärde, att jämföra med Stockholmsnittet om ca 34 700 kr/pers.
- Beräknad DV konsumtion; mellan 26 – 37 miljoner kr, +- 5%
- Ny T-bane uppgång kommer ca 700 m från möjligt centrum.
- Nacka Forum som stor shoppingdestination i omedelbar närhet, med en framgångsrik ICA Maxi som ankare. Etablerad liten livsmedelsbutik i Jarlaberg, (Tempo) med planer att utvecklas till en större enhet
- Möjligheter att skapa attraktiva arbetsplatser är små med tanke på området läge och att verksamhet flyttar från Nacka strand. Någon enstaka mindre kontorslokal kan vara möjligt i dagens marknad så som tex mindre arkitektkontor, städfirma, revisionsbyrå.

### Framtidsscenario Bergs Gård 2025 - 2030

#### Två scenarios; med eller utan livsmedelsbutik.

- I dagens läge är det svårt att förutspå utvecklingen av handel. Vi går mot storskalighet, "kedjefiering", likformighet  
Köpcentrum, gallerior, externhandel tar över från citykärnor  
Tillväxt i detaljhandeln men sämre lönsamhet för enskilda handlare  
Färre och mindre butiker – HUI: "ca 25% av dagens handlare borta om tio år"  
Allt mer livsmedel handlas på nätet, det segment som ökar mest inom näthandel. För 2017 är prognosen att den digitala mathandeln växer med 30 procent. Detta motsvarar den högsta ökningstakten i kronor och ören någonsin, 1,7 miljarder kronor, motsvarande ca 3% av all livsmedelshandel. Detta kommer att påverka utvecklingen av framtida butiker.  
Det som växer i motsats till handel är aktivitetsbaserade upplevelser. Sport och träning tros ha en fortsatt gynnsam utveckling. Mötesplatsen, "det 3:e rummet", platsen efter hemmet och kontoret kommer att bli viktig för det sociala livet.

## Scenarion 1; med livsmedelsbutik

- Etablering av livsmedelsbutik kräver en förväntad omsättning om 30 miljoner kronor netto idag, om 4–5 år kan det vara så att omsättningarna måste vara större.
- Placering av livsmedelsbutik är helt avgörande, förslagsvis vid närmaste angoringspunkt från T-bana, nära busshållplats, nära park, i korsning där flödena delar på sig samt inte minst viktigt nära fotbollsplan, dit man kan räkna med trafik som spiller över på butik.  
Att placera livsmedelsbutik vid torg med utsiktspunkt, kan vara lockande med tanke på utsikt, men för livsmedel är flöden viktigare. Denna placering innebär för långa avstånd för de boende, de kommer då att lösa sina inköpsbehov på vägen hem. Människan tenderar att följa "minsta motståndets lag".



Röda pilar visar huvudflödet av fotgängare till/från tunnelbana. Stjärna visar ungefärliga läge för planerade busshållplatser. Blå pil visar möjligt rulltrappsläge. Gul linje markerar planerat Sport- och fritidscenter.

- Placering av kommersiellt centrum enligt ovan, vid torg vid rulltrappans angöring, kan möjliggöra etablering av följande olika serviceinrättningar:
  - Livsmedelsbutik, ca 500 – 800 m<sup>2</sup>
  - Kemptvätt, ca 30 m<sup>2</sup>
  - Frisör, ca 50 m<sup>2</sup>
  - Skomakare/låssmed/nycklar, larm, ca 50 m<sup>2</sup>
  - Gym, ca 150-200 m<sup>2</sup>
  - Restaurang, 175 m<sup>2</sup>
  - Café, 75 m<sup>2</sup>

**Total estimerad yta ca 1000 - 1500 m<sup>2</sup>**

- En etablering av café bör ske vid livsmedelsbutik/sportcentrum, med tillgång till flöden.
- Etablering av restaurang kan ske vid "utsiktspunkt" är dock beroende av en skicklig krögare. Erfarenhet från andra liknande områden utan större dagpublik ger vid handen att det troligtvis blir en kvällsrestaurang/samlingslokal kvällstid.
- Att etablera ett "sportcentrum för udda sporter" vid tänkt fotbollsplan ser vi som ytterligare möjlighet att säkra tillräckliga flöden. Finns idag behov av racketsporter, ex. paddeltennis, trampolincenter m.fl. Paddeltennis är tex. en av de snabbaste växande sporterna i Europa. Med närhet till berget finns även möjlighet till etablering av "klättercentrum".
- En 11-manna plan för fotboll är att föredra framför en mindre. Efterfrågan på 11-mannaplaner är stor i Stockholmsområdet, tillåter åretomanvändning och attraherar en större publik, vilket kan skapa intressantare flöden till livsmedelsbutik, restaurang och café.

## Scenario 2; utan livsmedelsbutik

Lyckas man inte attrahera en traditionell livsmedelsbutik är det troligt att följande etableras:

- en kiosk/närlivs, ca 300-500 m<sup>2</sup>
- Med "sportcentrum" se ovan, kommer även en mindre restaurang/café att behövas, ca 75-125 m<sup>2</sup>
- För restaurang se diskussion ovan, ca 175 m<sup>2</sup>
- Gym, ca 150-200 m<sup>2</sup>

**Total estimerad yta ca 700-825 m<sup>2</sup>**

Intressant jämförelse är Kvarnholmen, med dubbla befolkningen vilket är tillräckligt för att attrahera en livsmedelsbutik, COOP, samt restaurang, café och så småningom några andra serviceinrättningar samt apotek.

Intressant är även området Finnboda, med ca 700 bostäder där det finns en ICA Nära butik som omsätter ca 31 miljoner kr/år. I området finns dock även 12 000 m<sup>2</sup> kontor, vilket innebär en dagpublik om ca 3–5000 personer.

## Slutsatser

Utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv, där man önskar skapa en stadsdel med höga kvalitéer vad gäller såväl hårda som mjuka boendeaspekter är scenario 1 det man vill styra mot. En levande stadsdel

med ett utbud som tillfredsställer de "nära" behoven. Dock måste man vara medveten om att vi lever i en starkt föränderligt period där handeln, som den är strukturerad idag, genomgår en av de största transformationerna vi kan minnas, med utveckling av e-handeln som motor. Hur detta slår mot den traditionella handeln och de lokalbehov som vi känner till idag, är svårt att sja om när det gäller en tidshorisont över 5 år, därför är det av mycket stor vikt att under projekteringens gång göra avstämningar kring vilka lokalbehov utvecklingen styr mot.

Vi bedömer att det är lämpligt att planera vidare för en bebyggelsestruktur där båda scenarion är möjliga, med scenario två som troligt men inte givet, i ett 10-årigt perspektiv.

Programförslagets placering av ett centrumtorg är den mest lämpliga då det viktigaste kommersiella flödet bedöms vara fotgängare till tunnelbanan. Torgets närhet till grannskapspark och idrottsytor med bl.a. fotbollsplan är positivt. Att samla områdets kommersiella service till en punkt bedöms lämpligt/nödvändigt. Ytor i det planerade " Sport och fritidscenter" vid Skönviksvägen bedöms möjliga att hyra ut till kommersiella aktörer. Då möjligheter för handel är begränsade i området bedöms planer på Sport och fritidscenter som en god idé för att skapa berikande verksamheter i markplan.

Stockholm 2017-11-08

Dominika Andrae, Optimal Progress