
Nya Älta Torg – en handelsanalys
Juni 2016

PROJEKTNya Älta Torg

Utarbetad av TH
Granskad av JW

NIRAS Sweden AB
Besöksadress: Fleminggatan
14, 9 tr - 112 26
Boxadress: Box 70375
107 24 Stockholm, Sverige

Org nr.556175-6197
www.niras.se

T: +46 0850384400
F: +46 0850384492
E: info@niras.se

D: +46 8 503 844 75
M: +46 70 726 03 24
E: thomas.hellstrom@niras.se

INNEHÅLL

1	UPPDRAG OCH DEFINITIONER	1
2	ÄLTA VÄXER!	1
3	TRENDER INOM STADSDELSSERVICE - HORISONTÅR 2025.....	2
4	DAGLIGVAROR ÄR MOTORN I STADSDELSHANDELN	3
5	RESTAURANG OCH CAFÉ SKAPAR MÖTESPLATSER	3
6	KULTUR ÄR EN DRAGARE	4
7	ÖVRIG SERVICE.....	5
8	VÅRD OCH APOTEK	5
9	SHOPPING	5
10	MÖJLIGA YTOR EXKL VÅRD OCH KULTUR	5
11	STADSKVALITETER – THE POWER OF TEN	6
12	TILLGÄNGLIGHET	7
12.1	CYKEL, BUSS M.M.....	7
13	BESÖKSPARKERING	7
14	FÖRNYELSE AV ANDRA STADSDELCENTRA.....	8
14.1	BERGSHAMRA CENTRUM HAR FÖRNYATS.....	8
14.2	NYA ENEBY TORG.....	9
15	WORKSHOP APRIL 2016.....	10
16	NÄSTA STEG	10

1 UPPDRAG OCH DEFINITIONER

NIRAS har fått i uppdrag att bedöma förutsättningar för Älta centrum år 2025. Vad är möjligt?

- Vilka verksamheter är avgörande för framgång?
- Vilka ickekommersiella verksamheter har vi/kan vi få?
- Vikten av trygga gång- och cykelstråk, cykelparkering, bilparkering mm.

All omsättning är i 2014/2015 års priser och inklusive moms om inte annat anges.

Ytangelserna avser uthyrbar yta.

2 ÄLTA VÄXER!

Nu bor det ca 12 800 personer i Älta (våren 2016).

Det planeras ca 1425 lägenheter inom gångavstånd från centrum (både det nuvarande och det framtida). Tidsperspektivet är fram till 2030/2035. I Ältadalen planeras ca 220 bostäder, i huvudsak småhus.

NIRAS bedömer att det kan tillkomma ytterligare ett par hundra bostäder till år 2030. Det skulle innebära att upp mot 2 000 bostäder kan byggas till år 2030.

I genomsnitt räknar NIRAS med att det kommer bo ca 2,2 personer i varje ny lägenhet. Det är ett nyckeltal som ofta används, när det inte planeras en extremt stor andel små lägenheter, t ex för studenter. Befolkningen i Älta skulle då öka med knappt 4 500 människor. Älta skulle få en befolkning på över 17 000 personer år 2030. Redan år 2020 skulle Älta kunna få ca 14 000 inv.

3 TRENDER INOM STADSDELSSERVICE - HORIZONTÅR 2025

NIRAS bedömer att följande trender står sig under flera år framöver, i vart fall fram till år 2025.

Hushållen har ont om tid inte minst i storstad. Det driver upp efterfrågan på lokal service – om den är bra. Lokala dagligvarubutiker har en renässans.

Restaurang och hämtmat/take away växer.

Efterfrågan på friskvård växer (gym).

Efterfrågan på "skönhet" växer. Frisörer, manikyr etc.

Närhet till park/torg/mötesplatser är en styrka.

Gång, cykel och kollektivtrafik ökar i betydelse i den täta staden – bilen är dock fortfarande viktig på avstånd över 400-500 meter.

POWER OF TEN, d.v.s. tio skäl att besöka en plats skapar kritisk massa för stadsliv. Butiker, restauranger, bibliotek, teater, kultur, park, lekplats, frisör, gym, vård etc. Se vidare avsnitt 11.

4 DAGLIGVAROR ÄR MOTORN I STADSDELSHANDELN

År 2025 kan Älta efterfråga dagligvaror för ca 500 Mkr, det är lika mycket som en stor stormarknad idag.

Konkurrensen är hård, NIRAS bedömer att Älta centrum kan ta drygt 20 % av det, d.v.s. ca 100 Mkr (inkl e-handel som hämtas i butik eller körs hem). 100 Mkr är nästan dubbelt så mycket som dagens försäljning i Älta centrum. Den väntade tillväxten bedöms främst komma från ökande befolkning.

Totalyta för en ny butik kan vara ca 1 500 kvm. Se nedan ang. systembolag.

År 2030/2035 kan omsättningen bli 150 Mkr.



Foto: Thomas Hellström

5 RESTAURANG OCH CAFÉ SKAPAR MÖTESPLATSER

Ältabornas efterfrågan kan bli ca 180 Mkr 2025.

Gör vi det riktigt bra kan Älta centrum ta 10 % av det, kanske lite till. Det finns en stor potential om man får hit rätt krog. Exempel på bra kvarterskrogar är Astrids i Mälarhöjden och Ängby (Västerort). Framgångsreceptet är lika enkelt som det kan vara svårt: Leverera hög och jämn kvalitet och service till ett rimligt pris.

Det kan behövas totalt 500 kvm, vilket kan bli två små krogar och ett café. NIRAS har räknat med att man omsätter ca 50 000 kr per kvm år 2025. Take away/hämtmat är en viktig del av marknaden.

6 KULTUR ÄR EN DRAGARE

Biblioteket och Kulturknuten blir starka dragare i det nya Kulturkvarter som planeras. Föreningslivet i Älta är starkt, framför allt idrotten.

Erfarenhetsmässigt brukar ett bra kulturutbud stimulera övriga verksamheter med några procent, kanske upp mot 5 %. Det låter inte mycket men 5 % är en stor skillnad för företagen i Älta centrum.

Stimulansen fungerar också åt andra hållet. Bra butiker och restauranger ökar antalet besökare till Kulturutbudet, NIRAS bedömning är även här minst några procent.

Den viktigaste faktorn är att det samlade utbudet stärker Älta torg och hela Älta som ett bra ställe att bo och leva i, anser NIRAS.

En symbol för Älta nya torg är en bra idé. Eken som står framför centrum är ett förslag.



Kulturknuten i Älta. Källa: Nacka kommun.

7 ÖVRIG SERVICE

NIRAS bedömer att det vore en fördel för Älta med ett eget systembolag. Det känns onödigt och inte så hållbart att 17 000 Ältabor skall behöva åka till Sickla eller Tyresö för att köpa en flaska vin. Risken är att andra inköp görs där också. NIRAS bedömer att ett systembolag skulle öka försäljningen i övriga butiker med ca 5 %, vilket är mycket för den enskilda butiken, och dennas långsiktiga styrka.

NIRAS bedömer att systembolaget kan behöva ca 600 kvm.

Blommor ca 150 kvm.

Gym 1 500 kvm.

Frisör ca 100 kvm.

Skräddare/kemtvätt 100 kvm.

Mäklare ca 200 kvm.

Summa ca 2 700 kvm. Ytorna är indikativa. De är satta utifrån NIRAS erfarenhet av centrum med ett köpunderlag som är jämförbart med Ältas år 2025. Hänsyn skall självklart tas till vad de befintliga företagen behöver för ytor. NIRAS har t.ex. fått en indikation på hur stor yta det befintliga gymmet vill ha i framtiden.

8 VÅRD OCH APOTEK

Vårdcentral och BVC finns redan och är en viktig del av Ältabornas service. Ett apotek behöver ca 200 kvm.

9 SHOPPING

NIRAS bedömer att det inte finns förutsättningar för shoppinghandel, med t.ex. kläder, skor etc. Underlaget är för litet och konkurrensen för hård. Det finns dock alltid unika företag som kan bli framgångsrika också i ett stadsdelscentrum, t ex en presentbutik – gärna i kombination med annat utbud, t ex blommor och andra växter. Det kan också bli så att webbutiker kan etableras i stadsdelscentrum.

10 MÖJLIGA YTOR EXKL VÅRD OCH KULTUR

Handel och kommersiell service:

Dagligvaror 1 500 kvm

Restaurang 500 kvm

Service inkl. systembolag och gym 2 700 kvm

Apotek 200 kvm

Totalt ca 5 000 kvm + vård och kultur

11 STADSKVALITETER – THE POWER OF TEN

NIRAS bedömer att Älta har förutsättningar att få en levande stadskärna. Många verksamheter på samma plats och under dag och kväll skapar stadsliv, "the power of ten". Det kan vara butiker, restauranger, torghandel, skridskobana, lekplats, bibliotek, musikscen, en liten park, apotek, vårdcentral, tandläkare etc.

All erfarenhet visar att det är en fördel om verksamheterna ligger samlade. Det blir lätt för besökare att hitta utbudet, och då ökar den gemensamma attraktiviteten. NIRAS tror på idén med ett bytorg!

Det är värdefullt med mötesplatser – både ute och inomhus.



Många verksamheter på samma plats ger stadsliv – the power of ten.

Foto: Thomas Hellström

Det är en stor fördel om serveringarna kan samlas i goda sollägen kring ett stråk eller en plats. En tumregel är att en krog kan omsätta 20-25 % mer över ett år med en uteservering i solen.

12 TILLGÄNGLIGHET

God tillgänglighet för alla är ett av stadsdelscentrums viktigaste konkurrensmedel. Att spara tid och slippa ta bilen är ett huvudskäl till att man väljer att handla där man bor.

12.1 Cykel, buss m.m.

En stor del av kunderna till centrum förväntas komma till fots, på cykel och kollektivt. Det är viktigt med bra och säkra gångstråk, cykelbanor och bra cykelparkering. Det är bra om bilarnas fart är låg.



Cykelparkering. Foto: Thomas Hellström

En busshållplats vid centrum är en styrka och en självklarhet.

13 BESÖKSPARKERING

Ett centrum på ca 5 000 kvm, varav drygt 2 000 kvm är dagligvaror och systembolag behöver ca 200 bilplatser. Då har NIRAS även räknat med vård kultur. Denna bedömning är preliminär och behöver preciseras.

Det är en fördel om besökare med bil lätt kan förstå var det finns parkering, d.v.s. det är viktigt den ligger nära butikerna (max 50 m) och är tydligt skyltad. Kantstensparkering vid centrum är en tillgång, korta ärenden är viktiga för butikerna. Dessa platser bör vara tidsbegränsade till t ex 20 minuter.

14 FÖRNYELSE AV ANDRA STADSDELCENTRA

14.1 Bergshamra centrum har förnyats

Plocka bra idéer och se på mindre bra! Bergshamra centrum har man t.ex. lagt en fin lekplats mitt på torget – men centrum har kanske fått något för många lokaler. På lång sikt kan det dock vara bra att ha lite "överkapacitet". Stockholm växer!



Ny lekplats mitt i Bergshamra centrum. Foto: Thomas Hellström

14.2 Nya Eneby torg

Eneby torg i Danderyd har förnyats. Sedan ska torget möbleras och befolkas.



Källa: Arcona

15 WORKSHOP APRIL 2016

I april 2018 genomförde Nacka kommun tillsammans med Wallenstam en workshop med stöd av NIRAS. Syftet med workshopen var att identifiera vilken typ av handel som kan bli aktuell kring nya Älta Torg och var den bör placeras. Workshopen resulterade i att grupperna var relativt överens om var de olika verksamheterna kring ett framtida Älta Torg ska lokaliseras.

Torget närmast Ältavägen blir en central plats i Älta. Torget är stort, ca 80 x 40 m, och måste bli en levande plats. Café/restaurang på sidsidan, eller mitt på torget. Gärna aktiviteter. Skridskobana på vintern? *Nya Älta Torg bör få en "småstadskänsla".*

Varuleveranser över torget bör tidsstyras så att de stör livet på torget så lite som möjligt.

Dagligvarubutik, gym och systembolag är lämpliga i fastigheten söder om torget, bland annat därför att det går att ordna kundparkering och varumottagning i huset. På den västra sidan av denna fastighet som har kvällssol är det lämpligt att placera en finare restaurang.

I kvarteret nordväst om torget kan kultur placeras, bland annat bibliotek, fritidsgård och scen.

Ältavägen bör vara stadsmässig med kantstensparkering och verksamheter såsom kemtvätt, hämtmat och små kontor i de två kvarteren närmast norr respektive söder om torget.

16 NÄSTA STEG

NIRAS erfarenhet av liknande projekt är att det är viktigt att kontinuerligt följa processen, så att den nya stadskärnan får en hög kvalitet. Det är glädjande att Wallenstam har höga ambitioner i Älta.

Kommande exploatörer bör involveras tidigt i dialogen om framtidens utbud kring Älta Torg.

NIRAS inser att det inte går att styra detta hur långt som helst, men en dialog är ändå viktig.

En framgångsfaktor är att etablera den nya platsen i Ältabornas medvetande och bygga upp en stolthet över det nya centrumområdet. Ett bra sätt att göra detta är att involvera föreningslivet och andra eldsjälar i olika aktiviteter, under tiden som nya Älta Torg växer fram. Detta kan bland annat göras genom Nacka kommuns koncept "Konsten att skapa stad". En del i detta kan vara att Ältaborna själva får delta i utformningen av det nya torget genom olika medskapandeaktiviteter.