

WSSID

**Riksten Friluftstad –**  
*Förutsättningar för handel och kommersiella  
centrumfunktioner*

*Ulf Rämme*

# Undersökningens syfte

Riksten Friluftsstad AB har låtit WSP Analys och strategi genomföra en enklare handelsutredning för att belysa de kommersiella förutsättningarna för handel och service i stadsdelen Riksten i Tullinge. De frågeställningar som skall belysas är följande:

## **Lämplig mängd lokaler (exklusive idag befintliga) – dvs en volymbedömning givet konkurrensförhållanden, köptrohet och köpkraft**

*För att ge svar på detta utgår WSP ifrån bedömd folkmängd (i ett fullt utbyggt Riksten samt ett omkringliggande marknadsområde), köpkraft samt konkurrensförhållanden i närområdet. Volymberäkningarna baserar sig på en i dessa sammanhang vedertagen modell (MSP) vilken ger svar på ytbehov och omsättningspotential för ett lokalt centrum, ett köpcentrum eller en hel marknadsplats.*

## **Typ av handel – lämpliga branscher och/eller butiksformat**

*MSP modellen ger även svar på lämpliga branscher inom handel, café och restaurang samt kommersiell service. För att belysa behovet av annan service används nyckeltal och erfarenheter från andra projekt som WSP genomfört.*

## **Lokalisering i området**

*För att belysa lämplig lokalisering av verksamheter i Riksten utgår WSP ifrån befintliga strukturplaner eller detaljplaner över området. Med utgångspunkt i dessa identifieras lämpliga stråk eller punkter att utveckla handel och service på.*

## **Hur utformning av och angöring till platsen kan underlätta förutsättningarna för handel. (tillgång på allmän parkering etc.)**

*Utgår ifrån kvalitativ granskning av befintliga struktur- och detaljplaner beträffande läge men WSP har även intern expertkompetens beträffande handel och parkering vilken kommer användas för att lösa denna frågeställning.*

## **Tänkbar etappindelning (hur man klarar den första tiden innan förbifart Tullinge ansluter till stadsdelen)**

*Besvaras kvalitativt och utifrån tidigare erfarenheter. Utgår bland annat ifrån tankarna att tidigt etablera verksamheter som vänder sig mot de boende i närområdet och att bygga inifrån och ut snarare än att tidigt prioritera lägen som är synliga från "externa" vägförbindelser.*

# Slutsatser

- ✓ Utifrån marknadsanalysen gör WSP bedömningen att en lämplig volym tillkommande handel och service, dvs exklusive idag befintlig yta, varierar mellan 3 100-4 100 kvm GLA då området är fullt utbyggt omkring år 2030.
- ✓ Behovet av tillkommande ytor är störst inom branscher som tillgodoser och drivs av invånarnas vardagslogik, Följaktligen är det framtida ytbehovet störst inom livsmedel, övriga dagligvaror (blommor, tobak, hälsa/skönhet, apotek mm), café&restaurang samt annan kommersiell och offentlig service. Tillsammans står dessa branscher för omkring 90 procent av det tillkommande ytbehovet.
- ✓ På kort sikt bör lokaler vara flexibla och utformade för att passa småskaliga verksamheters behov. På längre sikt, då den lokala efterfrågan vuxit, finns behov av ytterligare en större livsmedelsbutik i Riksten.
- ✓ Det finns ofta en vilja att skapa stråk i nya stadsdelar. Den begränsade lokalvolymen gör emellertid att den övergripande strategin bör vara att koncentrera verksamheter till ett fåtal

kommersiella noder för att därigenom skapa dragningskraft och kritisk massa. Verksamheter mår ofta bäst i kluster då de, med rätt lokalisering och branschmix, ger varandra näring.

- ✓ WSP bedömer att det område som på kort och medellång sikt har bäst kommersiella förutsättningar i Riksten finns centralt inom detaljplan 6, dvs där den befintliga in-/genomfarten och det framtida huvudstråket är planerat att mötas. Den planerade skolans gatuplan samt gatuplanen i kvarteren på motsatt sida huvudstråket bör utnyttjas för att skapa en stark nod med dubbelsidighet och koppling mot den befintliga dagligvarubutiken. I denna nod anser WSP att förutsättningar för verksamheter skall maximeras och prioriteras.
- ✓ Torget i södra Riksten är för perifert och bedöms på kort- och medellång sikt ha svaga flöden för att stödja kommersiella verksamheter. På denna plats finns potential för lägesoberoende verksamheter, såsom café/restaurang, frisörer och service.
- ✓ I takt med att området växer och Förbifart Tullinge genomförs finns på lång sikt potential att inom DP 9 skapa en synlig entré till Riksten från norr.

# Slutsatser

...I denna nod finns möjlighet att lokalisera ytterligare en livsmedelsbutik, café/restaurang, service samt eventuellt någon mindre butik inom sällanköpsvaruhandel.

- ✓ WSP bedömer att ytterligare handel och service i Riksten kan komma att ha behov av 25-40 parkeringsplatser. En stor del av detta behov bedöms uppstå på lång sikt genom tillskapandet av ytterligare en dagligvarubutik förslagsvis i anslutning till områdets norra entré. Genom samutnyttjande kan antalet parkeringsplatser sannolikt hållas i den nedre delen av intervallet. Parkeringsbehovet för den centrala noden löses bäst genom gemensam parkeringsyta i området samt ett begränsat antal kantstensparkeringar i direkt anslutning till berörda fastigheter eller lokaler.



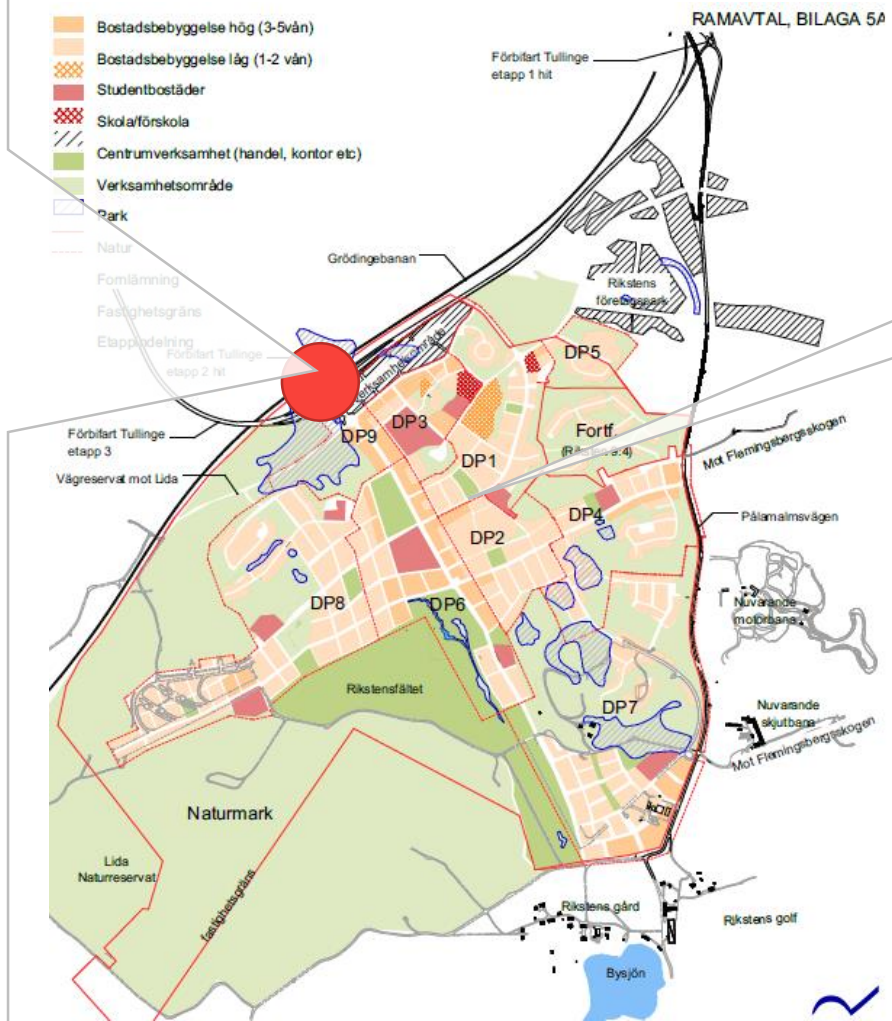
# Riksten Friluftsstad - en översikt

På sikt kommer etapp 2 av Förbifart Tullinge passera Riksten Friluftsstads norra entré. Förbifarten bedöms få hastighetsgräns 60 km/h medan hastighetens på väg 226 genom Tullinge begränsas till 40 km/h.

Enligt de trafiksimuleringar som gjorts av Trafikverket avseende Förbifart Tullinge beräknas antalet förbipasserande fordon vid avfart Riksten uppgå till drygt 4 000 personfordon i vardera riktning per årsmedeldygn år 2040. Detta är sannolikt lågt räknat och baserat på omfördelningar mellan nuvarande väg 226 och den framtida förbifart Tullinge.

Givet framtida folkmängd i Riksten bedöms omkring 8 500 bilresor till per årsmedeldygn genereras. Hur dessa kommer fördela sig på områdets in- och utfarer är svårt att säga men en rimlig bedömning är att de norra och östra utfarterna kommer vara mest frekventerade. Baserat på områdets bebyggelsestruktur bedömer WSP att omkring 30-35 procent, dvs 2 500-3 000, bilresor per dygn kan förväntas ta sig in och ut ur området via norra infarten varje dag.

Det skulle göra att minimiflödet kring den norra entrén skulle uppgå till 6 500-7 000 personfordon per årsmedeldygn.

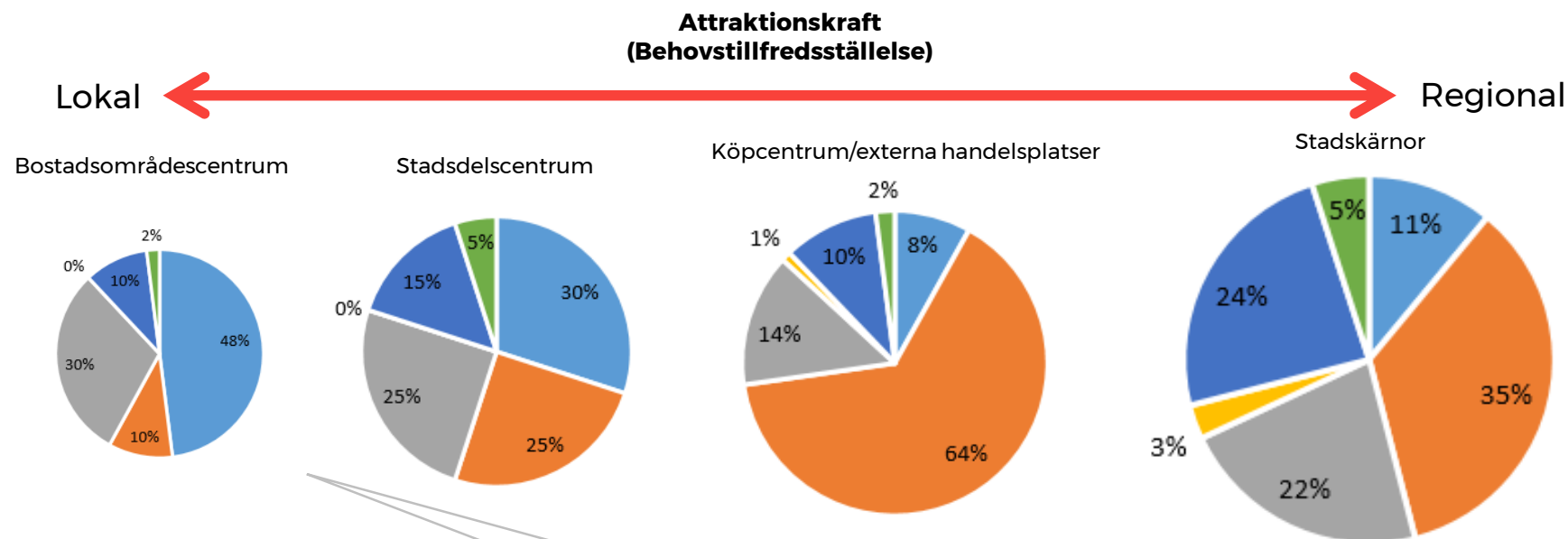


Folkmängd givet planerat bostadsbyggande om 3 500 bostäder

	2015	2025	2030
Riksten	1850	5100	8500
Sekundärområde	1500	1500	1500

# Vad kan förväntas av ett centrum i Riksten?

*Branschstruktur och attraktionskraft hos olika typer av marknadsplatser*

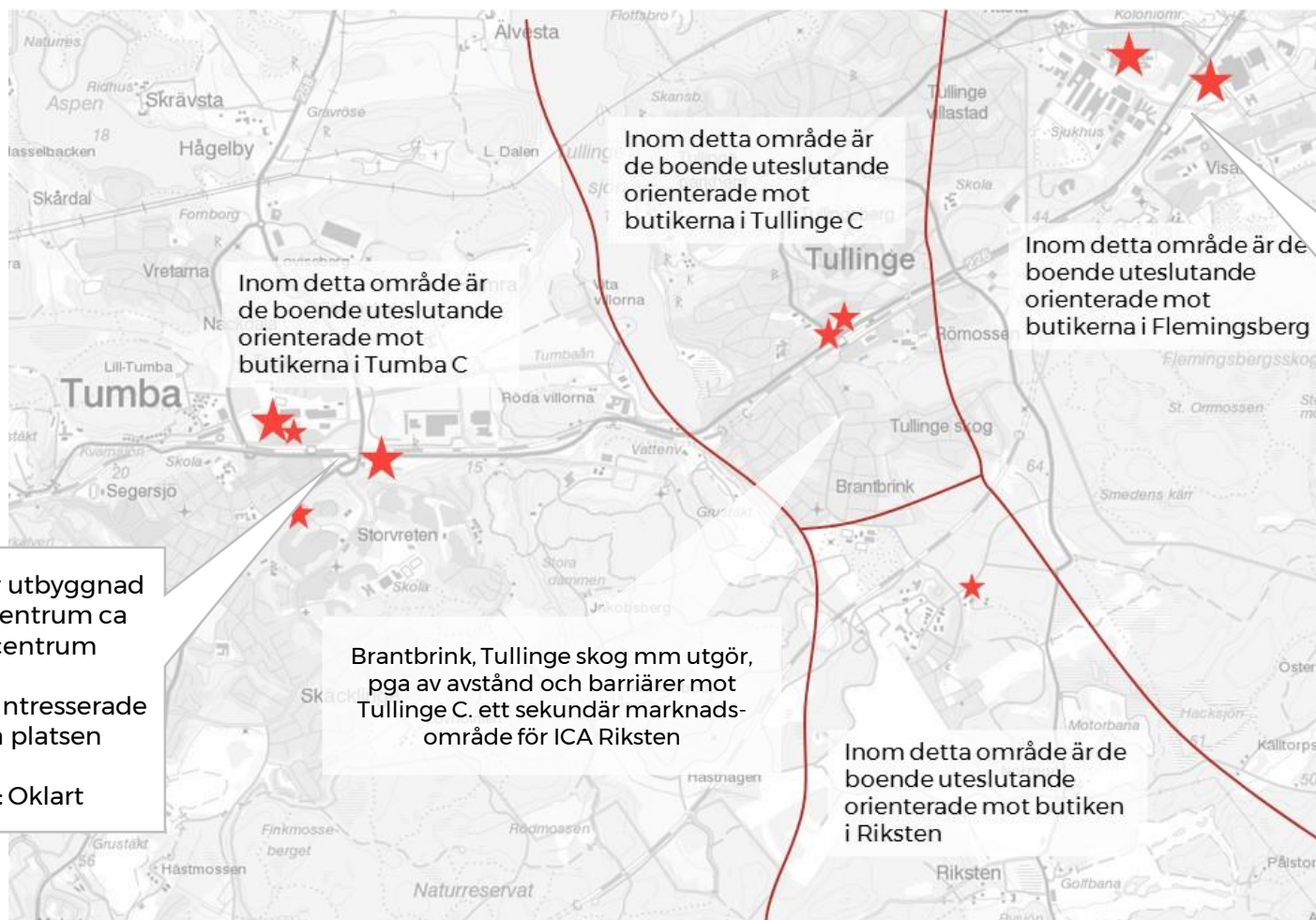


- Dagligvaror
- Sällanköpsvaror
- Café/restaurang
- Hotell
- Kommersiell service
- Offentlig service

Rikstens storlek (folkmängd) och läge gör att en centrumbildning i detta område bedöms hamna i någon av kategorierna bostadsområdes- eller stadsdelscentrum. Detta påverkar både förväntningarna på antalet verksamheter, branschstruktur och marknadsposition. Resultatet blir ett centrum med relativt lokalt upptagningsområde samt möjliggörande av vardagsärenden som huvudsaklig drivkraft.

# Bedömning av marknadsområde

## Givet nuvarande och framtida konkurrenssituation



# Dimensionering och omsättningspotential

MSP modellen är ett verktyg för att beräkna ytbehov och omsättningspotential på en befintlig eller planerad marknadsplats. Modellen tar sin utgångspunkt i ett det marknadsunderlag som ges av ett i förväg definierat marknadsområde. Marknadsområdet avgränsas i sin tur av infrastruktur, tillgänglighet och konkurrerande marknadsplatser läge och marknadsposition.

Köpkraften, dvs marknadsunderlaget, hos boende och besökare beräknas baserat på prognoser för per capita konsumtion av olika varor och tjänster samt nyckeltal för olika branscher. Baserat på erfarenhet och kunskap om lokala konkurrensförhållanden genomförs därefter bedömningar och/eller kalibreringar av köptroheten mot den lokala handeln. Detta är nödvändigt för att spegla lokala förhållanden och lägga en grund för nästa steg i vilken ett framtida ytbehov och omsättningspotential för marknadsplatsen i fråga beräknas.

Applicerat på de lokala förutsättningarna i Rikstens Friluftsstad finns fram till år 2030 ett behov av att möjliggöra för omkring 1 500-2 000 kvm GLA inom detaljhandeln. En majoritet av dessa ytor, 1 150-1 450 kvm GLA, bör utgöras av livsmedelshandel och övrig dagligvaruhandel såsom apotek, hälsokost, tobak/tidningar/kiosk och/eller blommor.

MSP modellen för dimensionering av ytor och omsättningspotential

Köpkraft hos boende och besökare



Antagande om köptrohet och attraktionskraft (givet konkurrens)



Dimensionering av ytor samt omsättningspotential



# Dimensionering och omsättningspotential

Studerat tabellerna kan man dra slutsatsen att det fram till 2030 finns behov av ytterligare en livsmedelsbutik av ungefär samma storlek som den idag befintliga enheten samt ett antal mindre butiker inom övrig dagligvaruhandel.

Sällanköpsvaruhandel är betydligt svårare att bedöma ytbehov för i denna typ av område. Detta beror framförallt på konsumenternas benägenhet att resa till den i realtid mest attraktiva marknadsplatsen för dessa inköp alternativt att genomföra sina inköp via alternativa inköpskanaler såsom internet. Baserat på nuvarande och framtida konkurrens beräknar WSP att det finns potential för omkring 300-400 kvm GLA sällanköpsvaror i Rikstens Friluftstad. I praktiken motsvarar detta 2-4 mindre butiker inom beklädnad, heminredning och fritidsvaror.

Café och restaurang är, precis som dagligvaror, i huvudsak branscher som vänder sig till de boende och arbetande i området. Givet den lokala marknadstillväxten bedömer WSP att det finns behov av att skapa utrymme för mellan 375-500 kvm GLA under perioden 2017-2030.

Behovet av annan kommersiell service, bland annat sko-/nyckelservice, kemtvätt frisörer, skönhetsalonger, gym, mäklare mm bedöms öka med knappt 700-1000 GLA från dagens nivå.

Denna volym inkluderar även ett medelstort gym. Det är svårt att säga något om hur stor efterfrågan är på gymtjänster. Olika nyckeltal pekar på att det går omkring 6 100 personer per gym i Sverige år 2017. Stockholm har något högre förekomst av gym då befolkningsunderlaget per gym uppgår till omkring 4 900 personer. Detta pekar på att Rikstens Friluftstad när den är fullt utbyggd kan ha underlag för åtminstone ett gym i stadsdelen. Ett normalstort gym varierar mellan 400-700 kvm.

Precis som med gym är det oerhört svårt att på ett traditionellt sätt beräkna efterfrågan på vårdcentraler/läkarhus. I Stockholms län uppgår emellertid marknadsunderlaget till omkring 10 000 invånare per vårdcentral/läkarhus vilket pekar på att Det torde finnas underlag för ett sådant när stadsdelen är fullt utbyggd.

Givet de uppskattade ytorna för Riksten bedöms omsättningspotentialen uppgå till mellan 85 och 105 miljoner kronor år 2025 och mellan 140 och 170 miljoner kronor när området är fullt utbyggt omkring 2030. En majoritet av omsättningen bedöms tillfalla dagligvaruhandeln. Café och restaurangnäringen bedöms ha en omsättningspotential på som mest 15-20 miljoner kronor år 2030.

# Lokalt marknadsunderlag

*Köpkraft och köpkraftstillväxt per bransch i marknadsområdet år 2025 och 2030, mkr*

	2015		2025		2030	
	Primär- område	Sekundär- område	Primär- område	Sekundär- område	Primär- område	Sekundär- område
<b>Detaljhandel</b>	<b>115</b>	<b>93</b>	<b>353</b>	<b>104</b>	<b>623</b>	<b>110</b>
<b>Dagligvaror</b>	<b>61</b>	<b>49</b>	<b>176</b>	<b>52</b>	<b>299</b>	<b>53</b>
<i>Livsmedel</i>	43	35	128	38	220	39
<i>Övriga dagligvaror</i>	18	14	48	14	79	14
<b>Sällanköp</b>	<b>54</b>	<b>44</b>	<b>177</b>	<b>52</b>	<b>324</b>	<b>57</b>
<i>Beklädnad</i>	17	14	54	16	98	17
<i>Hem</i>	11	9	38	11	70	12
<i>Fritid</i>	16	13	52	15	95	17
<i>Bygg</i>	10	8	33	10	61	11
<b>Restaurang/café</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>56</b>	<b>17</b>	<b>100</b>	<b>18</b>
Annan service	-	-	-	-	-	-
Offentlig service	-	-	-	-	-	-
Vårdcentral/läkarhus/massage/naprapat	-	-	-	-	-	-
Bibliotek/-filial	-	-	-	-	-	-

# Köptrohet i marknadsområde givet konkurrens

Bedömd andel av total köpkraft per bransch som tillfaller handel i Rikstens Friluftstad, %

	2015 (kalibrering)		2025 (estimering)		2030 (estimering)	
	Primär- område	Sekundär- område	Primär- område	Sekundär- område	Primär- område	Sekundär- område
<b>Detaljhandel</b>	<b>17%</b>	<b>10%</b>	<b>20-25%</b>	<b>10-13%</b>	<b>20-25%</b>	<b>10-13%</b>
<b>Dagligvaror</b>	<b>32%</b>	<b>18%</b>	<b>37-45%</b>	<b>20-25%</b>	<b>37-45%</b>	<b>20-25%</b>
<i>Livsmedel</i>	45%	25%	45-55%	25-30%	45-55%	25-30%
<i>Övriga dagligvaror</i>	-	-	15-20%	<5%	15-20%	<5%
<b>Sällanköp</b>	-	-	<b>4-5%</b>	<b>&lt;1%</b>	<b>4-5%</b>	<b>&lt;1%</b>
<i>Beklädnad</i>	-	-	4-5%	<1%	4-5%	<1%
<i>Hem</i>	-	-	4-5%	<1%	4-5%	<1%
<i>Fritid</i>	<2%	<1%	4-5%	<1%	4-5%	<1%
<i>Bygg</i>	-	-	4-5%	<1%	4-5%	<1%
<b>Restaurang/café</b>	<b>3%</b>	-	<b>3-4%</b>	<b>&lt;1%</b>	<b>3-4%</b>	<b>&lt;1%</b>
Annan service	-	-	-	-	-	-
Offentlig service	-	-	-	-	-	-
Vårdcentral/läkarhus/massage/naprapat	-	-	-	-	-	-
Bibliotek/-filial	-	-	-	-	-	-

# Dimensionering av handel och service

Behov av verksamhetsyta i Riksten år 2025 och 2030, kvm GLA

	Ytbehov (inkl befintlig handel) år 2025, kvm		Utbyggnadspotential (kvm) 2017-2025		Ytbehov (inkl befintlig handel) år 2030, kvm		Utbyggnadspotential (kvm) 2017-2030	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<b>Detaljhandel</b>	<b>1378</b>	<b>1600</b>	<b>528</b>	<b>750</b>	<b>2327</b>	<b>2716</b>	<b>1477</b>	<b>1866</b>
<b>Dagligvaror</b>	<b>1172</b>	<b>1360</b>	<b>422</b>	<b>610</b>	<b>1899</b>	<b>2203</b>	<b>1149</b>	<b>1453</b>
- Livsmedel	980	1120	230	370	1592	1820	842	1070
- Övriga dagligvaror	192	240	192	240	307	384	307	384
<b>Sällanköp</b>	<b>206</b>	<b>240</b>	<b>106</b>	<b>140</b>	<b>427</b>	<b>513</b>	<b>327</b>	<b>413</b>
- Beklädnad	78	91	78	91	159	191	159	191
- Hem	54	63	54	63	114	137	114	137
- Fritid	74	86	-26	-14	154	185	54	85
- Bygg	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Annan kommersiell service</b>	<b>775</b>	<b>1280</b>	<b>625</b>	<b>935</b>	<b>1400</b>	<b>1785</b>	<b>1050</b>	<b>1435</b>
Restaurang/café	300	360	150	210	525	635	375	485
Annan service	475	920	475	725	875	1150	675	950
<b>Offentlig service</b>	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>600</b>	<b>800</b>
Vårdcentral/läkarhus/massage/naprapat	400	600	400	600	400	600	400	600
Bibliotek/-filial	200	200	200	200	200	200	200	200
<b>Totalt ytbehov och utbyggnadspotential</b>	<b>2753</b>	<b>3680</b>	<b>1753</b>	<b>2480</b>	<b>4319</b>	<b>5294</b>	<b>3129</b>	<b>4099</b>

# Omsättningspotential för handel och service

Bedömd omsättning, inkl moms, av verksamhetsyta i Riksten år 2025 och 2030, mkr

	Omsättningspotential 2025		Omsättningspotential 2030	
	Min	Max	Min	Max
Detaljhandel	84	106	138	172
Dagligvaror	78	98	127	158
- Livsmedel	70	87	114	140
- Övriga dagligvaror	8	11	13	18
Sällanköp	6	8	11	14
- Beklädnad	2	3	4	5
- Hem	2	2	3	4
- Fritid	2	3	4	5
- Bygg	0	0	0	0
Annan kommersiell service	-	-	-	-
Restauranger/café	8	10	14	17
Annan service	-	-	-	-
Offentlig service				
Vårdcentral/läkarhus/massage/naprapat	-	-	-	-
Bibliotek/-filial	-	-	-	-

Omsättningspotential ger en indikation på vad handel och service i området kan uppnå för volymer givet tänkt utbud.

Ur ett fastighetsägarperspektiv säger det också något om verksamheters hyresbetalningsförmåga.

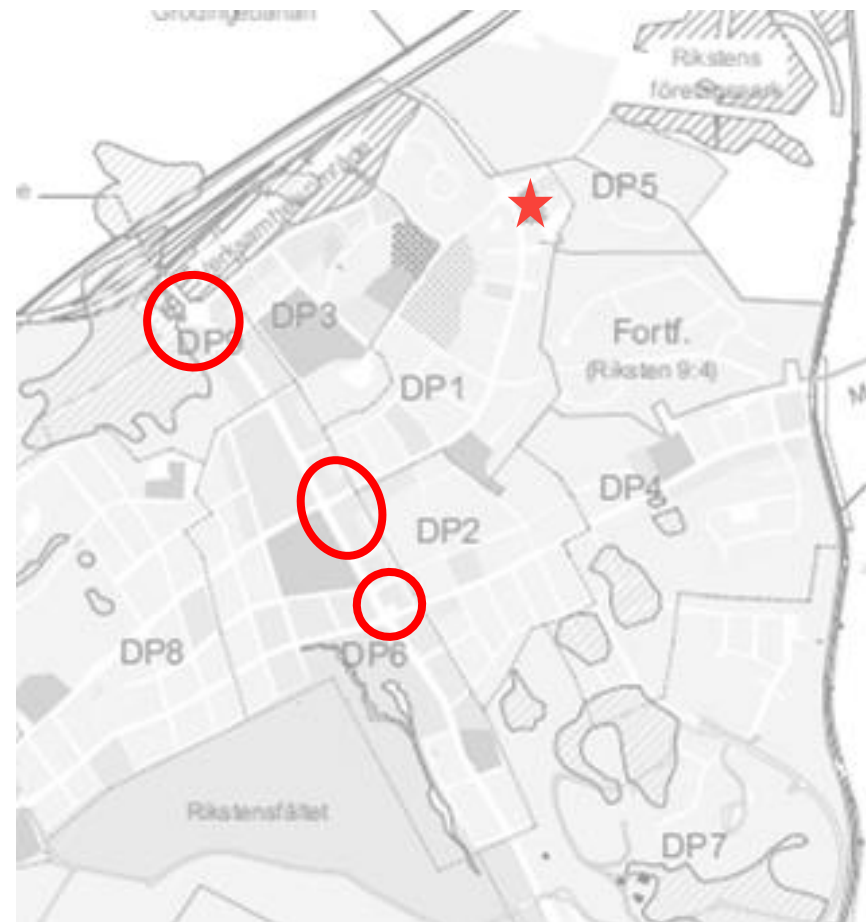
# Föreslagen lokalisering av verksamheter

Inom hela Riksten Friluftstad finns alltså möjlighet, inklusive befintligt utbud, att etablera mellan 4 300 – 5 300 kvm handel och service. WSP föreslår ett begränsat antal utbudspunkter inom DP 6 respektive DP 9 för att skapa kritisk massa och dragningskraft.

Ett av huvudargumenten till att begränsa antalet utbudspunkter istället för att bygga stråk är de små volymerna handels- och serviceutbud och det långa avståndet från den norra entrén i DP 9 till den planerade skolan och södra torget i PD 6. Avståndet till skolan skattas till ca 500 meter vilket är en för lång sträcka för att skapa ett sammanhängande stråk. I handel och servicesammanhang upplevs detta avstånd som en så stark mental barriär att konsumenterna tenderar att transportera sig med bil mellan utbudspunkterna.

Även om det ligger utom ramen för detta arbete föreslår WSP på lång sikt en utveckling av områdets norra entré (DP 9) vilken i huvudsak kopplar till flöden in i och ut ur området. Flöden utmed förbifart Tullinge kommer ej ha anledning att stanna här i nämnvärd omfattning. Den norra entrén vänder sig därför till boende och arbetande i området samt i Tullinge skog mm

Tänkbara verksamheter: dagligvarubutik, café/restaurang, sällanköpsvaruhandel. Dessa kvarter kan på lång sikt komma att inrymma omkring 1 300 - 1 550 kvm GLA handel samt café och restaurang.



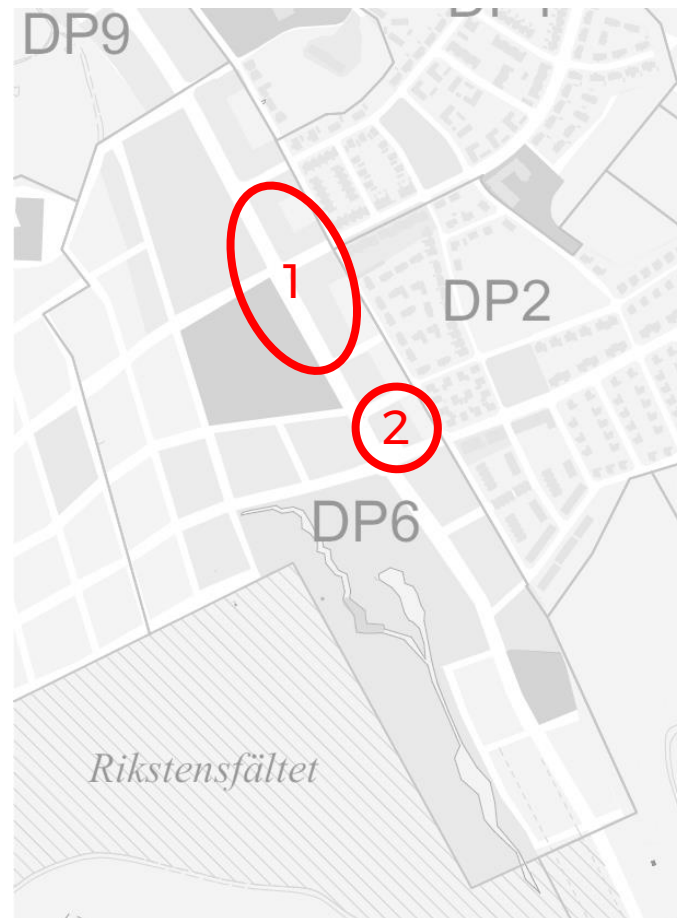
# Föreslagna utbudspunkter inom DP 6

Inom detaljplaneområde 6 finns två tänkbara platser för etablering men WSP rekommenderar att lejonparten av det framtida utbudet koncentreras till en plats medan utbudet på den andra blir av mindre omfattning och mer kompletterande karaktär. Inom DP 6 bör omkring 60 procent av områdets utbud lokaliseras. Den totala ytan för gatuplanslokaler bedöms alltså uppgå till mellan 1 800-2 550 kvm GLA inom DP 6.

Område 1 bör prioriteras på grund av centralt läge i stadsdelen. Området kopplar både till de flöden som genereras av ICA Nära och planerad skola samt de flöden som skapas av att detta planeras bli områdets huvudstråk. Vänder sig därför i första hand till boende i området. Placera ankarverksamheter i dessa kvarter för att skapa dragningskraft och kritisk massa.

Utnyttja, eventuellt med hjälp av 3d fastighetsbildning, skolans gatuplan till att skapa dubbelsidigt stråk.

Tänkbara verksamheter: Dagligvarubutik, gym, vårdcentral/läkarhus, café/restaurang, annan kommersiell service. Fasadlängden i dessa kvarter uppskattas till omkring 100-120 meter vilket med ett uppskattat lokaldjup om 10 meter ger tillgång till cirka 3 000 kvm bottenplanslokaler



# Föreslagna utbudspunkter inom DP 6

Område 2 kopplar visserligen till framtida flöden utmed huvudstråk i området och vetter mot parkområde. Flödena förväntas emellertid, åtminstone på kort sikt, bli svaga flöden pga perifer lokalisering i området.

Lägesoberoende verksamheter är därför att föredra. Tänkbara verksamheter: Café/restaurang, dagligvarubutik (tobak, blommor) annan kommersiell service. Kvarterets utformning kring torget ger tillgång till ca 450 kvm gatuplanslokaler. Övriga fastigheter kring torget kan ge plats för viss kommersiell service med eventuell anknytning till de verksamheter som är tänkta att äga rum i anslutande friluftsområde.





# Parkeringsbehov

Parkeringsbehovet för handeln kan beräknas på ett antal olika sätt. Några av de mest schablonmässiga är att utgå ifrån nyckeltal på parkeringsplatser per kvadratmeter handelsyta eller parkeringsplats per miljoner kronor i omsättning. Enligt det förra är det brukligt att uppge omkring 30-40 parkeringsplatser per 1 000 kvm handelsyta medan det senare brukar ange ungefär en parkeringsplats per miljon kronor i omsättning. Med vetskap om uppskattad omsättning på en marknadsplats kan man alltså hyfsat när bedöma behovet av parkeringsplatser men eftersom en parkeringsplats används (byter bil) 3-5 gånger per dygn måste den initiala beräkningen reduceras detta nyckeltal för att få fram det faktiska behovet av parkeringsplatser.

Enligt WSPs beräkningar kan omsättningen i handeln och de kommersiella näringarna i Riksten förväntas uppgå till mellan 140-170 miljoner kronor år 2030. Med utgångspunkt i det senare beräkningssättet för parkeringsbehov innebär detta att det totala behovet av parkeringsplatser för handel och kommersiella näringar uppgår till 35-50 parkeringsplatser. En del av dessa, cirka 10, är redan tillgodosedda genom den befintliga dagligvarubutiken (ICA Nära) medan övriga kan förväntas behövas för att tillfredsställa de framtida

kommersiella ytornas behov.

Till stor del kommer behovet emellertid uppstå i samband med att en eventuell andra dagligvarubutik etableras, förslagsvis i anslutning till områdets norra entré, under senare delen av utbyggnadsperioden. Av denna anledning bör en tillräcklig mängd parkeringsplatser anläggas i mer eller mindre direkt anslutning till denna butik som genom samutnyttjande också kan tillgodose andra butikers behov av parkeringsplatser under stora delar av dygnet.

Parkeringsbehovet hos de kommersiella näringarna som placeras centralt i området löses förslagsvis genom en gemensamt parkeringsyta någonstans centralt i området alternativt genom ett begränsat antal kantstensparkeringar i direkt anslutning till de berörda fastigheterna och lokalerna. Genom tillåtande av kantstensparkering på detta vis skulle även annan problematik med exempelvis tillgänglighet till fastighet för funktionshindrade kunna lösas på ett smidigt sätt.

wsp

wsp