

# ANALYS AV VIDARE BOSTADSUTVECKLING OCH NÄRINGSUTVECKLING VID HALLUNDAVÄGEN

**RAMBÖLL**

2021-03-17

Källa bild: Botkyrka kommun

Projektnamn	Marknadsanalys för planprogram för Hallundavägen
Mottagare	Botkyrka kommun, Näringslivschef
Typ av dokument	Arbetsmaterial – underlag till framtida planprogram
Datum	2021-03-17
Projektledare från Ramboll	Peter Önnby
Projektmedarbetare från Ramboll	Margareta Gräntze
Projektmedarbetare från Outpoint	Anna-Carin Telin, Agneta Jacobsson

## SAMMANFATTNING

Ramboll har på uppdrag av näringslivsenheten och samhällsbyggnadsförvaltningen i Botkyrka kommun utfört en analys av bostads- och näringslivsutveckling vid Hallundavägen. I enlighet med Botkyrka kommuns översiktsplan ska Hallundavägen utvecklas till en levande och trygg stadsmiljö. Syftet är att denna rapport ska användas som ett underlag till det planprogram för Hallundavägen som kommunen nu tar fram.

Marknadsanalysen avser främst att analysera bostadsmarknaden samt förutsättningar för bostadsbyggnation längs vägsträckningen för att utgöra underlag till planprogrammet samt behovet och möjligheterna för utveckling av näringslivet i närområdet. Programmets syfte är att utveckla miljön längs Hallundavägen och målbilden för stadsdelen är "en levande stadsmiljö som präglas av trygghet, liv och rörelse, med bostäder och verksamheter, inkluderande offentliga rum och fokus på fotgängare och cyklister snarare än fordonstrafik." Marknadsanalysen är översiktlig men bygger på erfarenhet samt intervjuer med ett 10-tal utvalda och relevanta bostadsutvecklare. Vidare har erfarenheter dragits från prisstatistik från bostadsrätter i stadsdelen Hallunda-Norsborg samt diskussioner med mäklare som är aktiva i stadsdelen och arkitekter som bidragit till utvecklingen i Hallunda-Norsborg.

Hallunda-Norsborg har många fördelar; tunnelbana, goda vägförbindelser, närhet till Stockholm och Södertälje, närhet till utvecklingsområden i till exempel Södra Porten, Kungens Kurva och Flemingsberg samt närhet till naturen i och runt Mälaren. Hallunda-Norsborg får också ett nytt regionalt läge i samband med Förbifart Stockholm. Stadsdelen har utmaningar i form av en stor grad utflyttning av Botkyrkabor i arbetsför ålder som skulle kunna stärka stadsdelens marknad och betalningsvilja. Utvecklingen kan bland annat härledas till brist på lägenheter av viss storlek, en upplevd otrygghet och syn på brister i delar av den offentliga servicen såsom attraktiva skolor i närområdet.

I en utveckling av stadsdelen bör bristen på mindre lägenheter samt brist på villor och större lägenheter i Hallunda-Norsborg beaktas för att behålla en större andel av de som har en anknytning till stadsdelen och som trivs där. Synpunkten om fler hyresrätter i Hallunda och fler bostadsrätter i Norsborg kan vara intressant.

Bebyggelse längs Hallundavägen utmanande ur en byggnadsteknisk synpunkt. En möjlighet är att i samarbete med utvalda bostadsutvecklare tillsammans planera och exploatera stadsdelen för att beakta allas behov och intressen. Tillsammans bör man kunna skapa den "rätta" bebyggelsen för Hallunda-Norsborg som också kan genomföras.

Kommunen bör ta upp och fortsätta en dialog med fastighetsutvecklare för att utveckla och verifiera möjligheter till ökad fastighetsutveckling längs Hallundavägen. Den fortsatta dialogen bör inkludera framtagandet av en gemensam inriktning och vision för Hallundavägen. Samtliga bostadsutvecklare som deltagit i undersökningen har varit positiva till att diskutera med kommunen, via exempelvis eller rundabordsdiskussion, som en start på ett sådant arbete.

Analysen av näringslivsbehovet har identifierat potentiella typer av verksamheter som kan utvecklas eller etableras inom och efter 5 års tid. I dagsläget domineras Hallunda-Norsborg av bolag inom kommersiell service samt restaurang- och cafébranschen. För att möta ett framtida behov kan nya näringar komplettera det utbud som redan finns samt bidra till en levande stadsmiljö. Rapporten ger flera olika förslag på olika förslag på verksamheter eller typer av offentliga service som skulle kunna bidra till en positiv utveckling och bredda utbudet i stadsdelen.

Långsiktigt kan stadsdelen gynnas av ett större fokus på kommersiell och offentlig service som samlokaliseras för att öka attraktivitet, kundflöde och medborgarynna. Framtida service behöver vara anpassad till ökad digitalisering och nya konsumtionsmönster. Det starkaste marknadsläget är inom och i anslutning till Hallunda centrum. I takt med ökad bostadsförtätning och ökat befolkningsunderlag bör det även finnas marknadsunderlag för viss kommersiellt utbud i Norsborg för att också binda ihop ett levande stråk till en mer samlad och överbyggande stadsdelsidentitet. Större företagsetableringar och arbetsplatser bör planeras att lokaliseras i exempelvis det framväxande Södra Porten. Förutsättningen för nya etableringar är en utveckling av det befintliga bostadsområdet och rekommendationen att kommunen inleder en dialog med utvalda fastighetsutvecklare för vidareutvecklingen av Hallunda-Norsborg.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Inledning	1
1.1	Botkyrka kommun och Hallundavägen	1
1.2	Rambolls uppdrag	2
2.	Fas ett: Marknadsanalys av bostadsmarknaden vid hallundavägen	4
2.1	Nuvarande bostadsbebyggelse	4
2.2	Områdesanalyser och boendeundersökningar	5
2.3	Flyttkedjor och Lyckoparadox	7
2.4	Sammanfattning av samtal med bostadsutvecklare och andra parter	8
2.5	Kalkyl bostadsutvecklare	10
3.	Fas två: Analys av förutsättningar för vidareutveckling av lokala näringar	12
3.1	Hallunda och Norsborg domineras i dagsläget av bolag inom kommersiell service och restaurang- och cafébranschen	12
3.2	Framtida näringar ska komplettera stadsdelen och bidra till en levande stadsmiljö	13
3.3	Föreslagna framtida näringar har ett varierat platsbehov med möjlighet till anpassning	17
3.4	I Norsborg finns det främst områden med möjlighet för nybyggnation och i Hallunda finns det platser med potential för vidareutveckling	20
4.	Behovet av parkeringsplatser och dess finansiering	23
5.	Slutsatser och rekommendationer	24
5.1	Slutsatser av marknadsanalysen av bostadsmarknaden vid Hallundavägen	24
5.2	Preliminära förslag på näringar och områden i Hallunda och Norsborg	25
5.3	Förslag till vidare arbete	26
Bilagor	27	

## BILAGOR

- Bilaga 1. Personer som intervjuats
- Bilaga 2. Nuvarande näringar i Norsborg
- Bilaga 3. Nuvarande näringar i Hallunda
- Bilaga 4. Demografi, populationsutveckling och omsättning
- Bilaga 5. Sammanfattning av förslag på framtida näringar i Norsborg och Hallunda

## 1. INLEDNING

### 1.1 Botkyrka kommun och Hallundavägen

#### BOTKRYKA KOMMUN ÄR EN TILLVÄXTKOMMUN

Botkyrka kommun är den tredje största kommunen i region Stockholm med drygt 93 000 invånare med 160 olika nationaliteter och en medelålder på 37 år. Utöver närheten till Stockholms innerstad och tre internationella flygplatser kommer förbifart Stockholm, upprustningen av tunnelbanans röda linje, tvärförbindelsen Södertörn och Spårväg syd skapa nya möjligheter för den framtida utvecklingen av Botkyrka kommun.

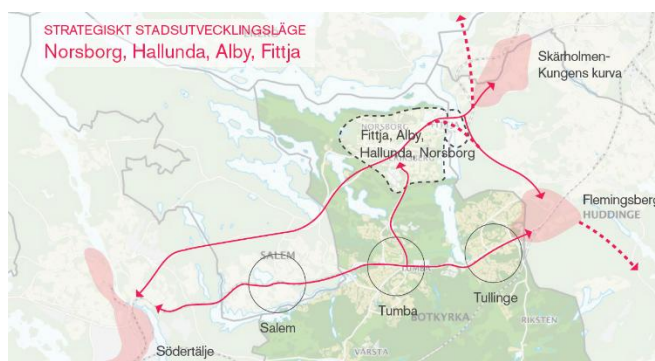
Kommunen har redan belönats som årets tillväxtkommun i regionen två år i rad, och strategiska utvecklingsområden framåt involverar:

1. Tillgänglig, snabb & korrekt näringslivsservice
2. Att främja idéer, innovation och entreprenörskap
3. Att skapa attraktiva etableringsmöjligheter

Kommunens jobbskapande näringslivsutveckling fokuserar på Botkyrkabor som vill starta företag, företag som vill växa och företag som vill etablera sig i kommunen. Målet är att skapa 15 000 nya arbetstillfällen till 2040 vilket lyfts fram i kommunens översiktsplan.

#### HALLUNDAVÄGEN ÄR EN BETYDELSEFULL DEL AV STADSDELEN HALLUNDA-NORSBORG I BOTKRYKA KOMMUN

Hallunda-Norsborg är en stadsdel i Botkyrka kommun som befinner sig mittemellan tre växande regionala stadskärnor. Dessa stadskärnor omfattar Södertälje, Flemingsberg och Skärholmen-Kungens kurva. Hallunda-Norsborg har, tack vare sitt geografiska läge, tillgång till en mångfald av arbetsplatser, sjukhus, högskolor och service. Hallunda-Norsborg är även identifierat som ett prioriterat stadsutvecklingsläge i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2050).



Figur 1. Geografisk överblick över stadsdelen Hallunda-Norsborg i relation till närliggande stadskärnor.

Hallundavägen är stadsdelens stora matargata. Längsmed Hallundavägen ligger samlingspunkter såsom Hallunda centrum, Folkets hus, Riksteatern, kyrkor och skolor. I enlighet med Botkyrka kommuns översiktsplan ska Hallundavägen utvecklas till en levande och trygg stadsmiljö. Botkyrka kommun avser utveckla stadsmiljön på ett sätt som skapar en långsiktigt hållbarhet ur ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.



Figur 2. Geografisk överblick över Hallundavägen (röd streckad linje).

## 1.2 Rambolls uppdrag

Ramboll har på uppdrag av näringslivschefen i Botkyrka kommun lett arbetet med att utföra en analys av bostadsutveckling och näringslivsutveckling vid Hallundavägen. Syftet är att denna rapport ska användas som ett internt arbetsdokument i vidareutvecklingen av Hallundavägen.

### BAKGRUND

Hallunda-Norsborg uppfördes 1970–1971 och är en stadsdel från miljonären. Sedan 1970-talet har enbart små förändringar utförts i stadsdelen. Botkyrka kommuns samhällsbyggnadsförvaltning arbetar nu med ett planprogram för Hallundavägen som syftar till att utgöra underlag för kommande detaljplanering och utveckling av stadsdelen.

### SYFTE OCH MÅLBILD

Ramboll har fått i uppdrag att stötta Botkyrka kommun i att ta fram en marknadsanalys som ska utgöra underlag för planprogram för Hallundavägen. Planprogrammet för Hallundavägen har som syfte att utveckla miljön längs Hallundavägen. Tanken är att detta specifika område i Hallunda-Norsborg ska planläggas för fler bostäder och nya verksamheter. Målbilden för stadsdelen är "en levande stadsmiljö som präglas av trygghet, liv och rörelse; med bostäder och verksamheter; inkluderande offentliga rum; och fokus på fotgängare och cyklister snarare än fordonstrafik."<sup>1</sup>

### RIKTLINJER FÖR RAMBOLLS UPPDRAG

Ramboll har tittat på följande geografiska programområde.



Figur 3. Geografisk överblick över Hallundavägen och det berörda området (vit cirkel).

Rambolls uppdrag har utgått från att, inom detta område, belysa:

- Explotörsintresset för marken. Explotörsintresset hos bostadsrättsutvecklare med fokus på nya aktörer för Botkyrka kommun.
- Översiktlig värdering. Värdering av byggrätter samt ungefärligt ljus BTA-pris för bostäder, med hänsyn till lokala variationer inom programområdet.
- Lämplig omfattning av lokalyta. Lämpliga näringar och dess ungefärliga lokalyta i kvadratmeter.
- Lämpliga lägen. Lämpliga lägen för lokaler, med fokus på Hallunda centrum samt närservice i Norsborg.

### METOD FÖR GENOMFÖRANDE

Analysen för utvecklingen av Hallundavägen har genomförts i två faser:

1. Marknadsanalys av bostadsmarknaden vid Hallundavägen. Med fokus på exploatörsintresset för marken samt översiktlig värdering med hänsyn till lokala variationer.
2. Analys av förutsättningar för vidareutveckling av lokala näringar. Med fokus på lämplig omfattning av lokalyta samt lämpliga lägen för lokaler.

<sup>1</sup> Susanna Findahl och Gustav Fridlund, Workshop om Hallunda-Norsborg.

Närmare beskrivning av respektive fas, samt dess syfte, aktiviteter och resultat finns i respektive kapitel. Arbetet har präglats av kontinuerliga avstämningar och uppföljningar med uppdragsgivaren för att säkerställa god framdrift i arbetet.

Resultatet av arbetet presenteras i denna rapport tillsammans med rekommendationer för vidare arbete.

#### BEGRÄNSNINGAR

Följande analys har utförts under förloppet av cirka 4 veckor och med en mycket liten budget. Dessa förutsättningar introducerar naturligt flertalet begränsningar i projektet. Materialet som presenteras i följande rapport bör således ses som en första början eller översiktsbild till underlag för planprogrammet och djupare analys krävs innan slutgiltiga ställningstaganden kan tas gällande ovan ställda frågor.

## 2. FAS ETT: MARKNADSANALYS AV BOSTADSMARKNADEN VID HALLUNDAVÄGEN

Målbilden för det planprogram som Botkyrka kommun håller på att ta fram för området norr och söder om Hallundavägen, är en levande stadsmiljö som präglas av trygghet, liv och rörelse med bostäder och verksamheter, inkluderande offentliga rum och med fokus på fotgängare och cyklister. Nedan beskrivs förutsättningarna för bostadsbebyggelse inom området och en marknadsanalys görs för bostadsmarken vid Hallundavägen.

Hallundavägen i denna sträckning är idag en bred och tämligen rak väg, som följer direkt på avfarten från motorväg E4/E20 och inbjuder till relativt höga farter. Idag finns bostäderna i Hallunda och Hallunda centrum och omkringliggande verksamhetsbebyggelse norr om vägen. Norsborgs centrum och delar av bostadsbebyggelsen i Norsborg ligger också norr om vägen. Söder om vägen finns röda linjens tunnelbanesträckning med de båda tunnelbanestationerna Hallunda och Norsborg. Det finns en tunnel vid Norsborgs tunnelbanestation och en gångbro vid Hallundas tunnelbanestation för att korsa Hallundavägen. Tunnelbanan slutar i Norsborgsdepån, som utgörs av uppställningsytor för tunnelbanevagnar men också verksamhetslokaler och kontor. En stor del av verksamhetsytorna ligger nere i Eriksbergsåsen under bostadsområdet Eriksberg. Söder om tunnelbanans sträckning fortsätter bostäderna i Hallunda-Norsborg, bland annat längs Skarpbrunnsvägen. Detta är i princip en parallellgata till Hallundavägen, på andra sidan tunnelbanesträckningen.

Marken mellan dagens sträckning av Hallundavägen och tunnelbanan utgörs i stort av grönområde samt med en slänt mot tunnelbaneområdet. En tanke som framförts, för att skapa en mer attraktiv stadsmiljö runt Hallundavägen är att flytta Hallundavägen norrut, vilket skulle möjliggöra bebyggelse på båda sidor vägen. Vägen skulle då mer upplevas som en stadsgata med bebyggelse på båda sidor. I skisser kryper då bostadsbebyggelsen in mot tunnelbanans slänt, på ett ungefärligt avstånd av 15 meter från närmaste spårmit. Bebyggelsens bottenplatta kommer att ligga betydligt lägre än tunnelbanan. Hallundavägen föreslås få en ny sektion med färre körfält, långsgående planteringar och dubbelsidiga gång- och cykelbanor. Korsningarna föreslås byggas om till cirkulationsplatser.

I fortsättningen av detta kapitel görs en marknadsanalys av bostadsmarknaden vid Hallundavägen samt förutsättningar för ytterligare bostadsbyggnation längs vägsträckningen. Marknadsanalysen är översiktlig men bygger på erfarenhet samt intervjuer med ett 10-tal intressanta bostadsutvecklare. Vidare har erfarenheter dragits från prisstatistik från försålda bostadsrätter i Hallunda-Norsborg samt utifrån diskussioner med mäklare som är aktiva i området samt några arkitekter.

### 2.1 Nuvarande bostadsbebyggelse

En stor del av bebyggelsen i Hallunda-Norsborg består av bostadsbebyggelse i form av höghusbebyggelse uppförd under miljonprogrammet i början av 1970-talet. Flera byggnader är belägna relativt nära motorväg E4/E20. Bebyggelsen omfattar även ett stort område med radhus och parhus i Norsborg. Lägenheterna i flertalet hus var ursprungligen upplåtna med hyresrätt och uppförda på mark som sedan länge ägts av Stockholm stad. Svenska Bostäder var största byggherre i Norsborg och byggde mellan åren 1970 och 1974 lägenheter i skivhus om åtta våningar samt lägenheter i småhus i Norsborg. Svenska Bostäder utarbetade också stadsplanen för Hallunda, som fick likadana skivhus, ägda av den privata byggherren John Mattsson Byggnads AB (JM).



I slutet av 80-talet övertogs bebyggelsen i Norsborg av Botkyrkabyggen men då hade JM redan i slutet av 1970-talet avyttrat Hallunda till HSB, som senare ombildade till bostadsrätter. Under slutet av 1970- och i början av 1980-talet minskade efterfrågan på bostäder i stadsdelen och till exempel Botkyrkabyggen fick stora problem med vakanser. Numera finns inga vakanser i Hallunda-Norsborg.

Under åren har det tillkommit bostadsbebyggelse i Hallunda-Norsborg, både i form av flerfamiljshus och enfamiljshus. Bo-Klok uppförde år 2013/2014 sina typradhus i brf Tomtberget, Noras väg.

## 2.2 Områdesanalyser och boendeundersökningar

### BEFOLKNINGSSTRUKTUR

Av den områdesanalys för vidare planarbete i Hallunda-Norsborg som gjordes år 2016 framgår att ca. 80 procent av befolkningen är utrikesfödda eller har två föräldrar som är det. Andelen har ökat markant sedan före millennieskiftet och prognosen är att trenden fortsätter. Merparten av de utrikesfödda kommer från Asien respektive Europa utom EU28 & Norden. År 2018 hade Hallunda-Norsborg totalt 20,944 personer varav 48,7 procent var kvinnor och 51,3 procent män. Andelen unga personer i åldern 25–35 år är högre än i både övriga Botkyrka och Stockholms län.

Enligt den historiska åldersfördelningen sedan 1995 och med en prognos fram till 2029 som vi erhållit från Botkyrka kommun ser det ut som följer:

Ålder	1995	1999	2004	2009	2014	2019	2020	2023	2026	2029
0	294	245	219	276	332	300	290	315	350	365
1-5	1 276	1 227	1 190	1 290	1 513	1 503	1 500	1 565	1 725	1 815
6	228	256	238	276	285	306	290	295	315	335
7-12	1 163	1 441	1 410	1 379	1 460	1 571	1 640	1 690	1 825	1 925
13-15	614	644	685	745	711	737	735	855	885	940
BARN	3 575	3 813	3 742	3 966	4 301	4 417	4 455	4 720	5 100	5 380
% av alla	21,4	21,7	21,2	21,1	20,9	21,0	21,0	21,3	21,4	21,5
16-18	734	642	662	761	755	765	775	765	885	910
19-24	1 656	1 495	1 398	1 539	1 766	1 669	1 585	1 615	1 705	1 830
UNGDOM	2 390	2 137	2 060	2 300	2 521	2 434	2 360	2 380	2 590	2 740
% av alla	14,3	12,2	11,7	12,2	12,3	11,5	11,1	10,7	10,9	11,0
25-44	4 573	4 739	4 798	5 359	6 112	6 319	6 420	6 800	7 370	7 740
45-64	4 495	4 923	4 820	4 524	4 557	4 817	4 865	5 045	5 495	5 820
YRKESARB	9 068	9 662	9 618	9 883	10 669	11 136	11 285	11 845	12 865	13 560
% av alla	54,2	55,1	54,5	52,5	51,9	52,8	53,2	53,5	54,0	54,2
65-79	1 387	1 575	1 767	2 151	2 454	2 405	2 410	2 425	2 415	2 400
80-89	279	335	422	445	517	591	610	690	775	825
90-	25	26	50	65	79	99	95	95	90	115
ALDRE	1 691	1 936	2 239	2 661	3 050	3 095	3 115	3 210	3 280	3 340
% av alla	10	11	13	14	15	15	15	14	14	13
Summa Alla	16 724	17 548	17 659	18 810	20 541	21 082	21 215	22 155	23 835	25 020

Tabell 1. Åldersfördelning i Hallunda-Norsborg mellan 1995–2029.

Sammanfattningsvis kan man säga att antalet barn och befolkning i yrkesarbetande åldrar har varit och beräknas vara ganska stabil i stadsdelen medan man tappar ungdom till förmån för äldre personer. Det finns olika anledningar till detta och en anledning kan vara storleksfördelning av lägenheter.

### TYP AV BOSTÄDER

Av områdesanalysen som gjorts för Hallunda-Norsborg framgår att år 2016 fanns 7,792 bostäder i stadsdelen. 78 procent av dessa fanns i flerbostadshus. Av bostäderna utgjorde äganderätter 19,6 procent, bostadsrätter 42,8 procent och hyresrätter 37,5 procent. Dessutom finns en del specialbostäder. Detta innebär att totalt

motsvarar äganderätter och bostadsrätter över 60 procent, vilket är betydligt högre än i omkringliggande områden.

Bostadsbeståndet fördelades på antalet rum som kan ses i tabell 2. Eftersom merparten av bebyggelsen utgörs av lägenheter från miljonprogrammet är 3 rum och kök (ROK), den absolut vanligaste lägenhetsstorleken. Det finns en brist på små lägenheter i stadsdelen. Antalet 1 ROK är endast ca 4 procent. Normalt i Stockholm är det enligt SCB 21 procent (Göteborg 15 procent och Malmö 14 procent). Detta gör att ungdomar och ensamstående som är en växande grupp i samhället har svårt att hitta passande lägenheter. Denna typ av lägenheter finns istället i Alby, dit många flyttar som söker mindre lägenheter, enligt mäklare i området. Botkyrkabyggen erbjuder också kompislägenheter. Det innebär att två personer mellan 18–30 år kan få flytta in i en lägenhet och hyra i 4 år, utan att redovisa inkomstuppgifter. De relativt stora lägenheterna och bristen på mindre lägenheter gör ibland också att barn, släkt och vänner flyttar in eller stannar kvar i lägenheter, vilket leder till trångboddhet. Bristen på mindre lägenheter orsakar sannolikt också att äldre personer stannar kvar i alltför stora lägenheter, efter att ungdomarna lämnar hushållet.

Antal rok	Antal %
1	4
2-3	63
4 och mer	28
okänd, special lgh etc	5
Summa	100

Tabell 2. Rumsfördelning.

Det finns samtidigt en brist på större lägenheter speciellt i radhus/ villor, där efterfrågan är stor. Detta medför att människor flyttar från Hallunda-Norsborg, när familjerna och/eller inkomsterna växer. Att personer och familjer lämnar vid ökade inkomster kan leda till en negativ spiral som beskrivs nedan i nästa kapitel.

Ett annat fenomen som noterats i stadsdelen att många försöker göra "egna utbyggnationer och förändringar" på radhus etcetera som egentligen är byggnadslovspliktiga men där bygglov ej sökts. Detta är ett fenomen som kommunen på olika sätt försökt komma till rätta med. Syftet är sannolikt bara en önskan att sätta sin egen prägel på bostaden men kan också vara att få ytterligare boendeyta.

## INKOMST OCH TRIVSEL

Inkomsterna är lägre i Hallunda-Norsborg än i Botkyrka i övrigt och betydligt lägre än i Stockholms län, enligt den områdesanalys som Botkyrka kommun gjort för Hallunda-Norsborg. Gapet ökar eftersom även inkomstkönigarna är lägre i stadsdelen. Det finns även skillnader inom stadsdelen och särskilt låga löner är det i södra Norsborg. Arbetslösheten är hög i stadsdelen. År 2017 var 30 procent av kvinnorna och 24 procent av männen i Hallunda-Norsborg högskoleutbildade. Det är lägre än i Botkyrka i övrigt (37 procent för kvinnor och 29 procent för män) och avsevärt lägre än i Stockholms län (53 procent för kvinnor och 45 procent för män).

Det finns också intressanta boendeundersökningar gjorda som måste noteras. Enligt den boendeundersökning som genomfördes 2018, visar det sig att många bott i Hallunda-Norsborg under lång tid. Det är inte ovanligt i områden av liknande miljonprogramskaraktär - dels bor man in sig med släkt och vänner samlade i närområdet, dels kan alternativen vara begränsade på grund av prisnivåer och bostadsbrist.

Antal år i området	Antal ca %
10 år eller mer	77
6-10 år	11
3-5 år	6
mindre än 2 år	5
Summa	99

Tabell 3. Antal år spenderade i stadsdelen.

Enligt samma undersökning skulle 40 procent rekommendera en vän att flytta till Hallunda-Norsborg. Det är dock lägre än i övriga Botkyrka, där 58 procent skulle rekommendera samma sak. 48 procent säger att de är nöjda med sitt boende i Hallunda-Norsborg men en tredjedel säger att de funderar på att flytta. De största anledningarna till att man vill flytta är:

- 1) Jag vill hellre bo i en annan kommun (25,9 procent)
- 2) Jag känner mig otrygg där jag bor nu (19 procent)
- 3) Jag är inte nöjd med skolorna där jag bor (13 procent)
- 4) Jag vill ha större/mindre bostad (9,3 procent)

## UPPLEVD TRYGGHET

Det finns en trygghetsproblematik i Hallunda-Norsborg, men 49 procent av de boende svarar att de känner sig trygga i kommunen. Hallunda står sig väl i statistiken. Det finns dock specifika platser i stadsdelen som är omgärdade av en trygghetsproblematik, och även platser med brister i trafiksäkerheten. Det skulle kunna vara så att upplevelsen av otrygghet är större än den faktiska osäkerheten, det vill säga risken att bli utsatt för brott. Genom samtal med mäklare som är väl initierade i Hallunda-Norsborg innebär upplevda trygghetsproblem ibland att man tvekar att flytta in.

### 2.3 Flyttkedjor och Lyckoparadox

Genom rörlighet på bostadsmarknaden lokalt och i regionen skapas flyttkedjor. I stort verkar samtliga marknadens parter eniga om att ökad rörlighet är hälsosam för såväl bostadsmarknaden som arbetsmarknaden. Rörlighet på bostadsmarknaden ökar människornas möjligheter att göra fria val och uppfylla sina drömmar, både om var de vill/ kan bo och var de vill/ kan arbeta. Rörligheten i Sverige är för närvarande större inom beståndet av hyreslägenheter än inom det ägda beståndet. Enligt en rapport<sup>2</sup> (2016) beställd av Hyresgästföreningen som Ramboll genomfört tillsammans med Stockholms och Linköpings universitet låg år 2012 rörligheten på 22 procent för boende i hyresbeståndet jämfört med 9 procent i ägda boendeformer. I snitt var rörligheten 13 procentenheter högre för boende inom det hyrda beståndet än inom det ägda under åren 1999–2012. Detta är enligt rapporten i linje med andra studier och har även visat sig vara fallet i andra länder.

Hushåll och individer flyttar av olika anledningar. Under livscykeln finns olika anledningar till byte av bostad men gemensamt är förändring av livssituation. Den första flytten sker oftast när en ungdom flyttar ifrån sina föräldrar. I nästa steg är det i regel när man bildar familj eller i övrigt samboskap. Andra tillfällen i livet som ökar flyttbenägenheten är när hushållet växer och behovet av fler rum ökar, när inkomsterna ökar och det finns möjlighet att lägga mer pengar på boende eller när inkomsterna minskar vid pension och utgiften måste minskas. Enligt mäklare i Hallunda-Norsborg sker dock ofta första flytten först när man bildar familj, fram till dess bor många kvar hemma.

Flyttkedjor kan givetvis vara regionala eller mer lokala inom ett område. En förutsättning är dock självklart alltid att det finns bostäder att tillgå av den kategori som önskas, storleksmässigt och kostnadsmissigt. När det gäller bostads/ äganderätter är det ofta en möjlighet att realisera en reavinst som gör att man vill/ kan byta bostad.

Tittar man på Hallunda-Norsborg kan man konstatera genom statistik från kommunen, se ovan, att det saknas små lägenheter. Det gör då självklart att den första flytten från hemmet blir svår om man vill stanna i stadsdelen vid studier eller arbete. Genom diskussion med mäklare saknas även villor, radhus samt större lägenheter. Det visar sig genom att det är mest aktiv budgivning och intresse för dessa bostäder och det är här priserna kan dra iväg vid budgivningar.

För Hallunda-Norsborg som helhet konstaterar kommunen, i sin områdesanalys, att trenden existerar är att många flyttar ut i samband med högre utbildnings- eller lönenivå. De som flyttar in har lägre utbildnings- och lönenivå. Det är detta fenomen som brukar benämnas "Lyckoparadoxen". Begreppet betyder att i områden, där många står utanför arbetsmarknaden, bidrar inte alltid individuella insatser till att stärka den sociala hållbarheten. Detta eftersom de som får jobb och/ eller högre utbildning flyttar ut. Stadsdelen tappar därmed de förebilder som man så väl behöver. Det blir också tyngre för till exempel skolor som får allt fler elever med sämre stöd hemifrån. Lyckoparadoxen illustreras på ett bra sätt i verktyget för hållbar stadsplanering från Region Stockholm där Södertörnsmodellen illustrerar Lyckoparadoxen.<sup>3</sup> Tittar man i denna under åren 1990 och framåt visar det tydligt på att södra Norsborg har ett utflyttningsnetto vid högre inkomster för sysselsatta

<sup>2</sup><https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/2016/orligheten-pa-den-svenska-bostadsmarknaden.pdf>

<sup>3</sup><https://www.sll.se/verksamhet/Regional-utveckling/Nyheter/2019/05/smart-verktyg-for-hallbar-stadsplanering/>; <https://open-numbers.github.io/sodertornsmodellen/>

personer. Detta är också fallet vid högre utbildning. Vid högre utbildning uppträder fenomenet också i södra Hallunda, då är flyttningsnettot negativt.

Enligt initierade mäklare i området flyttar personer oftast av skälet att det inte finns de bostäder som de önskar i stadsdelen eller i vart fall de bostäder som de önskar för rätt pris. Detta kan då till exempel vara större lägenheter respektive villor och det är då i regel i samband med att man fått högre inkomster. En annan anledning som framhålls från andra håll är att man söker bättre barnomsorg eller bättre skolor.

## 2.4 Sammanfattning av samtal med bostadsutvecklare och andra parter

I uppdraget har ingått att göra en översiktlig marknadsanalys för området runt Hallundavägen genom att tala med intressenter på marknaden. De intressenter som kontaktats framgår av bilaga 1. Det är dels ett 10-tal bostadsutvecklare som dels utvecklat bostäder i Botkyrka nu eller tidigare, dels bostadsutvecklare som i övrigt finns på marknaden i Stockholmsområdet, både i liknande områden och i andra områden.

Inledningsvis ska sägas att samtliga säger att Botkyrka är en intressant kommun som gör mycket bra saker utifrån de förutsättningar som finns. Alla nämner "En kommun långt ifrån lagom", en slogan som sitter i minnet och ett uttryck de uppskattar som skapar intressanta förutsättningar. En annan noterad kommentar är av att karaktären att "Botkyrka är inte så lätt att komma till tals med", "Botkyrka vill göra allt klart själva", "Botkyrka brukar inte fråga marknaden och är nog inte så lätta att jobba med".

Merparten av de tillfrågade säger sig vara intresserade att arbeta med kommunen för att utveckla bostäder. Detta oavsett om det gäller bostäder utefter Hallundavägen eller i övrigt. Det senare är kanske inte så konstigt, eftersom samtliga tillfrågade söker kommunal bostadsmark att bebygga med olika upplåtelseformer. Förfrågan har också gjorts på en översiktlig nivå och slutligen kommer det att bli priset kontra de riktlinjer/krav som kommunen har på den framtida bebyggelsen och de upplåtelseformer som efterfrågas av kommunen som avgör om de är intresserade.

De olika intervjuade bolagen har olika erfarenheter och kunskap om att bygga i den typ av stadsdel som Hallunda-Norsborg är. En del av de intervjuade personerna kan dock ha tagit med sig erfarenheter från tidigare arbetsplatser. Blandade upplåtelseformer rekommenderas av samtliga parter. Det är också något som påtalas av de mäklare som ingått i diskussionerna. I Norsborgsområdet finns idag mycket hyresrätter, varför fler bostadsrätter förordas för framtiden. I Hallunda är det tvärsom där är det mycket bostadsrätter varför det skulle vara lämpligt med nyproduktion av fler hyresrätter.

När det gäller upplåtelseformer nämns självklart hyresrätt och bostadsrätt men också nyare former som äganderätt. Äganderätt är en annan form än bostadsrätt som funnits under lång tid men först på senare år blivit vanligare. Vid äganderätt finns inga lån i föreningen och heller ingen bostadsrättsförening. Äganderättshavaren har också rätt att hyra ut sin lägenhet och kan därmed äga fler lägenheter, av vilka några hyrs ut. Formen äganderätt har hittills varit ganska okänd hos bankerna och det har varit en del problem med finansiering. I och med att äganderättsformen nu blir vanligare till exempel i Barkarbystaden blir också bankerna mer vana att hantera bostadsformen. Den liknar mer den bostadsform som finns i andra länder.

Bostadsutvecklaren OBOS är relativt ny i Sverige, men är i Norge redan stor och mycket framgångsrik. OBOS är en ej vinstdrivande stiftelse med egen bostadskö för bostadsrätter. De nämner också de möjligheter de erbjuder som underlättar finansiering, till exempel "hyrköp". Hyrköp innebär i korthet att man direkt köper/betalar för halva lägenheten och sedan får möjlighet att succesivt köpa resterande under en 5-årsperiod, genom avbetalning.

Ett tredje nytt koncepttänk utgörs av RAW-Properties som numera till huvuddelen ägs av Besqab.<sup>4</sup> RAW färdigställer inte lägenheterna fullt ut, vilket gör att de kan erbjuda nya bostäder till ett lägre pris. De boende

---

<sup>4</sup> <https://rawproperty.se/>

får därmed också full frihet till sina egna kvadratmeter. RAW-Properties koncept har testats i flera stadsdelar bland annat Rosendal i Uppsala. Enligt företaget gör friheten och engagemanget att få utforma sin egen bostad att en social gemenskap skapas – en sorts nybyggaranda. Boendet kan också över tiden anpassas till förändrade livssituationer, vilket gör det hållbart och tryggt menar man. Liksom ägarlägenheter har konceptet testats på olika internationella marknader.

Gemensamt för intervjuerna är att man poängterar vikten av att alla kommunala instanser har samma vision och att man förmedlar och diskuterar hur den bäst kan uppnås med bostadsutvecklarna på sätt så att alla tillsammans har vision och målbild klar.

I nästa avsnitt visas ortspriser och kalkyler. Det är generellt pressade marginaler när man ska bygga i stadsdelar som Hallunda-Norsborg, oavsett upplåtelseform. Det innebär att markpriset måste anpassas till detta och att de villkor och krav som läggs på bostadsutvecklarna måste vara rimliga för att slutprodukten ska bli möjlig att avsätta på marknaden, oavsett upplåtelseform. I hyresrättsfallet blir den slutliga hyran avgörande och i bostadsrättsfallet blir det slutpriset för lägenheterna men också viktiga parametrar som lån i föreningen. Lån i föreningen kan ibland sägas vara en sak som "döljs" för bostadsrättsköparen i och med att man i Sverige inte har någon skyldighet att uppge lånen på det sätt som till exempel måste göras i Norge. Det har dock visat sig att banker inte ger krediter till de boende om risken i bostadsrättsföreningen är för hög på grund av för hög andel lån i föreningen. En normal-hög andel lån i nybildade föreningar anses 13,000–14,000 kr/ kvm vara, något högre kan tänkas om andelen lokaler är hög. Värdet av lokalerna kan då dra ner risken i områden om lokalerna är attraktiva. I Botkyrka uppförs för närvarande bostadsrätter med 16,000–17,000 kr i föreningen. Det är högre än normal-hög, vilket innebär en ytterligare risk för de boende och problem med finansiering, enligt mäklarkontakter.

Vad tycker bostadsutvecklarna att kommunen då bör beakta vid planering av bebyggelse? Eller med andra ord, vad är "fördyrande" omständigheter för bostadsutvecklare? Generellt kan man säga att svåra grundläggningsförhållanden självklart fördyrar byggnation men också speciella krav på bebyggelsen. I fallet omkring Hallundavägen skulle det kunna vara speciella åtgärder för att minska buller, problematiska grundläggningsförhållanden mot tunnelbanesträckningen respektive speciell utformning av bebyggelsen med hänsyn till att den kommer nära, ca 15 meter från spårmit. Önskemål på gestaltning och utformning i övrigt som gör att bebyggelsen inte kan utnyttjas effektivt är också fördyrande. Blir det suterränglösningar i och med att bebyggelsens bottenplatta ligger lägre än tunnelbanan är det också en fördyring i och med att ljus bostadsyta försvinner. En del bostadsutvecklare och även arkitekt har ifrågasatt om man klarar ljudet och en tyst sida på lägenheterna om de ska vara belägna nära tunnelbana och väg.

Garage är en annan sak som tas upp av bostadsutvecklarna. Garage under byggnad är dyrbart och många föreslår i stället olika typer av gemensamma parkeringslösningar där kommunen uppför och bostadsutvecklarna köper in sig. Exempel ges här på lyckade sådana projekt, där inslaget av parkeringshus både blivit ett bra och estetiskt tilltalande skydd för bebyggelsen. I framtiden när eventuellt bilparken minskar kan en sådan lösning också vara förberedd att användas för annat ändamål exempelvis mer bostadsbebyggelse.

Krav på lokaler i byggnaderna är sannolikt också i den tänkta framtida bebyggelsen längs Hallundavägen en fördyring för en bostadsutvecklare. Sannolikt måste man kompensera det genom lågt, om ens något värde, på mark för lokaler/ lokaldelen i bostäder. Flera påpekar också att man måste tänka på olika lösningar i bottenvåningarna för att få dem att se ut som upplysta/ stadsliknande/ trygga, eftersom det kan bli svårt att ordna verkliga lokaler i all bebyggelse. Bottenvåningar i bostadshus kan exempelvis användas för verksamheter som behöver hantverkslokaler.

Vissa kontakter har också tagits med arkitekter till bostadsutvecklare. Från detta håll är man relativt tveksam till nyttan med att möjligtvis ändra vägens sträckning och betonar svårigheten med bebyggelse mellan tunnelbana och väg och att få till skydd mot buller och kravet på att hälften av rummen ska ha en tyst sida. Vägen kan säkert göras mer stadslik ändå med ytterligare bebyggelse på ett antal ställen längs sträckningen, genom rondeller och andra lämpliga fartnedsättare och med kantsten och eventuellt parkering längs vägens sträckning på ett ordnat och snyggt sätt i kombination med planteringar och bra lösning på belysningen.

Avslutningsvis framhåller många bostadsutvecklare vikten av att kommunen ser till helheten och har en tydlig vision så att man inte bara löser en fråga, i detta fall Hallundavägen, utan beaktar det totala lyft som stadsdelen Hallunda-Norsborg kan få genom "rätt" ny bebyggelse och vägsträckning. Här påtalas "vinsten" av att förbättra helheten och på sikt höja markpriser och stadsdelens status, vilket i sig skulle innebära minskade kostnader och/ eller ökade intäkter. Flera påtalar att kommunen hellre än att begära ett alltför högt markpris kan be om "exploateringsintäkter för sociala insatser" till exempel förbättrade skolor. Flera föreslår att kommunen tillsammans med ett antal utvalda bostadsutvecklare arbetar utifrån en tydlig vision för att uppnå det bästa samlade värdet. Självklart anmäler sig många av bostadsutvecklarna att vara del av en större utveckling i Hallunda-Norsborg, där framför allt stadsdelens stora fördel av tunnelbana och goda kommunikationer i övrigt samt närheten till Mälaren utnyttjas.

## 2.5 Kalkyl bostadsutvecklare

När det gäller priset på mark/byggrätt kan det dels hämtas ur noterade priser på marknaden, så kallade ortspriser. Dels kan det priset framräknas ur en schabloniserad exploateringskalkyl. I en sådan kalkyl måste man dels ta hänsyn till objektets marknadsförutsättningar och marknadsposition dels till bedömda byggkostnader.

### MARK FÖR BOSTADSRÄTTER

Botkyrka kommun säger själva att ett vanligt pris generellt i Botkyrka för ljus BTA, bostadsrätter är 6,500–7,000 kr/ kvm. En lista för mark för bostadsrätter i ungefär jämförbara områden visas nedan. De upptagna områdena bedöms i genomsnitt som något bättre än Hallunda-Norsborg. Den prisnivå som kommunen uppgett bedöms därmed som rimlig till något hög i just Hallunda-Norsborg.

Datum	Kommun	Område	Köpare	Antal lgh	Pris kr/kvm BTA
2020-12-17	Stockholm	Bredäng	Bonava	22	6 250
2020-11-12	Stockholm	Östberga	Bonava	75	7 850
2020-11-12	Stockholm	Rågsved	Bonava	60	6 000
2020-04-23	Stockholm	Hagsätra	Sveafastigheter	70	7 000
2019-12-12	Stockholm	HSB	Kista	400	7 800
2019-12-12	Stockholm	Sagax	Hässelby Gård	100	7 200
2019-09-26	Stockholm	Akalla	ByggVesta	325	4 500
2019-09-26	Stockholm	Akalla	Mattssons	200	4 500
2019-09-26	Stockholm	Akalla	Folkhem trä	100	4 500
2019-08-29	Stockholm	Gotska Fast AB	Hässelby Gård	80	7 000
2019-03-17	Stockholm	Hagsätra	PEAB	70	7 000
2019-02	Huddinge	Trångsund	HSB Bostad	100	6 500
2019-01	Botkyrka	Tumba	SHH Landbolaget	ca 225	5 100
2019-01	Järfälla	Jakobsberg	Möller & Partner	ca 175	5 000
2018-11	Södertälje	Östertälje	Serneke (75% br)	500	5 000
2017-10	Botkyrka	Storvreten	Harbovägen Slänten AB	ca 500	6 500
				<b>Min</b>	<b>4 500</b>
				<b>Max</b>	<b>7 850</b>
				<b>Medel</b>	<b>6 106</b>
				<b>Median</b>	<b>6 250-6 500</b>

Tabell 4. Pris kr/ kvm BTA i olika områden.

Genom att söka på till exempel Hemnet samt efter samtal med mäklare finner man att snittpriset för villor är ungefär jämförbart i Hallunda-Norsborg med till exempel Slagsta. När det gäller det äldre beståndet bostadsrätter i Hallunda-Norsborg ligger de på ca 28,000–32,000 kr/ kvm och nyare bostadsrätter som Bo-Klok husen ligger på 30,000–35,000 kr/ kvm. I det äldre beståndet ligger belåningen i föreningen idag på endast 2,000–4,000 kr/ kvm lägenhetsyta medan föreningens belåning i Bo-klok ligger runt 10,000 kr/ kvm. Utifrån detta kan man göra en schabloniserad exploateringskalkyl för vid en tänkt nybyggnation, se nedan.

Kalkylen visar markpriset som en utvecklare skulle kunna betala, vid olika utpriser för bostadsrätterna och en normal belåning i en nybyggd förening. Självklart kommer olika bostadsutvecklare att sätta olika kostnader, 30,000 kr/ kvm BTA kan sägas vara ett tänkt genomsnitt inklusive vinst.

Schabloniserade Exploateringskalkyl					
Kategori	Flerbostadshus Bostadsrätt				
Insats	kr/kvm BOA	30 000	35 000	38 000	
Föreningens lån	kr/kvm BOA	13 000	13 000	13 000	
Marknadsvärde efter	kr/kvm BOA	43 000	48 000	51 000	
Omräkning (beroende av nyttjandegraden)	BOA till BTA	0,76	0,76	0,76	
Marknadsvärde efter	kr/kvm BTA	32 680	36 480	38 760	
Entreprenad och byggherrekostnader inkl vinst	kr/kvm BTA	-30 000	-30 000	-30 000	
Summa produktionskostnader	kr/kvm BTA	-30 000	-30 000	-30 000	
Skillnad är vad som kan betalas för marken	kr/kvm BTA	2 680	6 480	8 760	

Tabell 5. Schabloniserad exploateringskalkyl.

### MARK FÖR HYRESRÄTTER

Botkyrka kommun uppger själva att priset för byggrätter för hyresbostäder har de senaste åren legat i nivån 5,000–5,500 kr/ kvm ljust BTA inom Botkyrka kommun generellt. Nedan visas en lista över jämförbara ortspriser. Det framgår då att ett pris på 5,000–5,500 kr/ kvm ljus BTA torde vara ett relativt högt pris. Ett medelpris ligger snarast i nivån 3,725 kr/ kvm ljus BTA och medianpriset ligger något under detta i jämförbara områden med Hallunda-Norsborg.

Datum	Kommun	Område	Köpare	Säljare	Köp/Markanvisning-	Pris kr/kvm BTA
2020-11-30	Stockholm	Sköndal	K2A	Stift Stora Sköndal	Köp	6 613
2020-09-30	Enköping		Genova	SHH Bostad & HSB	Köp	3 500
2020-08-24	Österåker		Inkluderande Fastigheter	Österåkers k:n	Köp	2 593
2020-08-24	Botkyrka	Alby	Lindbäcks Boende	Botkyrka k:n	Markanv	4 500
2020-03-16	Järfälla	Jakobsberg	Järfällahus	Järfälla k:n	Markanv	3 250
2020-02-03	Järfälla	Veddesta	Arcona/Genesta/Tricoreal	Järfälla k:n	Markanv	4 000
2020-01-21	Nykvarn	Nykvarn	Nykvarns Bostäder	Nykvarns k:n	Köp	2 208
2019-10-30	Sigtuna	Sigtuna	Sigtunahem	Sigtuna k:n	Köp	2 911
2019-10-28	Nacka	Henriksdal	SKB	Nacka k:n	Markanv	6 585
2019-09-30	Salem	Salem	Skanska	Salems k:n	Köp	2 186
2019-03-28	Knivsta	Knivsta	Magnolia Bostad	Knivsta k:n	Köp	3 700
2019-02-01	Södertälje	Östertälje	Serneke	Södertälje k:n	Markanv	2 500
2019-01-29	Botkyrka	Tumba	Nbotkyrkabyggen	SHH Bostad	Köp	5 100
2019-01-08	Tyresö	Bollmora	Filadelfiakyrkan	Tyresö k:n	Markanv	2 500
					Min	2 208
					Max	6 613
					Medel	3 725
					Median	3 250-3 500

Tabell 6. Pris kr/ kvm BTA och köp/ markanvisning i olika orter.

### 3. FAS TVÅ: ANALYS AV FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VIDAREUTVECKLING AV LOKALA NÄRINGAR

Då Hallunda-Norsborg ska planläggas för nya verksamheter fokuserar fas två av uppdraget på en analys av lokala näringar. Syftet med analysen är att utforska lämplig omfattning av lokalyta och lämpliga lägen för lokaler.

För att kunna förstå platsbehovet behövs en genomgång av nuvarande näringar i stadsdelen. Baserat på en nulägesbild kan förslag till möjliga framtida näringar börja växa fram. En ungefärlig förståelse av den lokalyta i kvadratmeter som behövs för att dessa näringar ska kunna etableras kan sedan skapas, tillsammans med en bättre bild av var lokaler kan placeras.

Det röda strecket på kartan nedan följer Hundhamravägen. Inom ramen av detta projekt syftar Norsborg till det geografiska område till vänster om det röda strecket. Hallunda syftar till det geografiska område som ligger på höger sida om det röda strecket.



Figur 4. Överblick över de geografiska områden som benämns som Norsborg och Hallunda i rapporten.

#### 3.1 Hallunda och Norsborg dominerar i dagsläget av bolag inom kommersiell service och restaurang- och cafébranschen

##### NORSBORGS NÄRINGAR CENTRERAR KRING RESTAURANG- OCH CAFÉBRANSCHEN

Norsborg är ett område med relativt få etablerade näringar och en stark utvecklingspotential. Branschen restaurang- och café har den största närvaron i stadsdelen med restauranger som Norsborgsgrillen och Norsborgs Pizzeria. Cirka 45 procent av Norsborgs alla näringar tillhör branschen restaurang- och café.

Endast en livsmedelshandel existerar i dagsläget i området - Nasr Matcenter AB. Detta matcenter har även ett PostNord utlämningscenter inuti affären. Livsmedelsaffären kämpar med att hålla ett brett sortiment och tillfredsställer i dagsläget inte de boendes vardagsbehov.<sup>5</sup> Övrig dagligvaruhandel inkluderar två MyWay butiker och kommersiell service till invånarna inkluderar enbart Salong Romance – en frisör som huvudsakligen klipper män. För en komplett lista över existerande näringar i Norsborg, vänligen se Bilaga 2.

##### CIRKA 45 PROCENT AV HALLUNDAS NÄRINGAR BESTÅR AV KOMMERSIELLA SERVICEFIRMOR

Hallunda är ett område med betydligt fler etablerade näringar och majoriteten av dessa näringar ligger i köpcentret Hallunda Centrum. Kommersiella servicefirmor har den största närvaron i stadsdelen med bolag som fastighetsbyråer, skönhetssalonger, institutioner med specialisering på internationella pengaöverföringar samt en bilverkstad. Majoriteten av dessa firmor är småföretag med 1–5 anställda.

Hallunda Centrum har ett Lidl, en liten saluhall och Supergrossen. Supergrossen är stadsdelens största arbetsgivare med cirka 40 anställda. Livsmedelshandeln är med andra ord mer utvecklad i Hallunda än vad den är i Norsborg. Detta stämmer även för sällanköpsvaruhandeln. Norsborg har ingen näring som platsar i kategorin sällanköpsvaruhandel medan Hallunda har cirka femton bolag i denna kategori. Den dominerande

<sup>5</sup> I samband med färdigställandet av detta arbetsmaterial bör det dock nämnas att butiken verkar ha bytt ägare och namn till Rozana Mart AB. I samband med detta har den nya ledningen av livsmedelsbutiken i mars månad börjat ta in ett bredare sortiment.



närigen inom Hallundas sällanköpsvaruhandel är försäljning av smycken. Dessa butiker står för hela 40 procent av all sällanköpsvaruhandel i stadsdelen.

Övrig dagligvaruhandel är även väl utvecklad i Hallunda med två apotek samt kiosk och servicebutiker som Pressbyrån, Direkten och MyWay. Branschen restaurang- och café har dock en mindre närvaro i Hallunda i jämförelse med Norsborg. Cirka 10 procent av de lokala näringarna i Hallunda platsar i denna bransch. För en komplett lista över existerande näringar i Hallunda, vänligen se Bilaga 3.

Den främsta kommersiella bärigheten finns inom och i anslutning till Hallunda C. Marknadsunderlaget är något svagare i Norsborg.

### 3.2 Framtida näringar ska komplettera stadsdelen och bidra till en levande stadsmiljö

Nulägesbilden av Norsborg och Hallunda lägger grunden för möjliga framtida näringar. Möjliga näringar analyseras sedan ytterligare baserat på hur väl de överensstämmer med kommunens målbild för stadsdelen. För att överensstämma med målbilden behöver den föreslagna näringen möta en eller flera av de krav som nämns nedan.



För att näringen ska ges som förslag behöver den alltså möta ett behov som existerande näringar inte möter samt vara i linje med kommunens målbild för stadsdelen. Närigen behöver även visa en lovande framtida utvecklingstrend.

#### NORSBORG

##### *Förslag på näringar inom fem års tid*

Välsorterad livsmedelsbutik. Norsborg har i dagläget inte en välsorterad livsmedelsbutik som drar breda målgrupper. Då en lokal livsmedelsbutik agerar som en central knutpunkt i ett bostadsområdescentrum är detta viktigt att få till inom en femårsperiod. En livsmedelsbutik uppfyller samtliga sex krav ovan. Närigen tillfredsställer de boendes vardagsbehov och bidrar till en mer levande stadsmiljö via generösa öppettider. Livsmedelshandeln som närservice förväntas gå väl i framtiden trots ökad digitalisering och e-handel. En livsmedelsbutik kan dessutom anpassas väl till den lägre lokala köpkraften då det går att välja en näringsidkare som huvudsakligen konkurrerar på pris. För en detaljerad översikt av stadsdelens demografi och köpkraft, vänligen se Bilaga 4.

Apotek. I dagläget finns det inget apotek i Norsborg trots att denna typ av näring bistår med en viktig närservice åt invånare i bostadsområden. Ett lokalt apotek kan hjälpa till med personliga råd på ett flertal språk och kan därför bättre konkurrera med e-handeln av läkemedel. Bostadsområdescentrum är dessutom

mindre utsatta för e-handelskonkurrens eftersom det främsta konkurrensmedlet istället är närhet och tillgänglighet.<sup>6</sup> Apoteksbranschen är en stadig näring som fortfarande växer då antalet apotek följer befolkningsutvecklingen.<sup>7</sup> Apotekskedjor kan dessutom väljas strategiskt med samarbetspartners i åtanke.

Café/ bageri. Ett bra bageri kan tillfredsställa de boendes vardagsbehov och samtidigt locka nya besökare till Norsborgs centrum. Det kan dessutom bidra till att bygga centrumets varumärke och bidrar till en mer levande stadsmiljö. Bageriet kan med fördel reflektera lokalbefolkningens mångfald via försäljning av bakverk från olika delar av världen. Det går även att skapa ett café som är ett arbetsintegrerande socialt företag.<sup>8</sup> I jämförelse med stadsdelscentra och köpcentra visar ett bostadsområdescentrum den största andelen caféer och restauranger. I ett bostadsområdescentrum är utvecklingen för restaurang- och cafébranschen dessutom starkare än vad den är för detaljhandel.<sup>9</sup> Ett café klarar av en ökad digitalisering då det snarare fokuserar på att skapa en så kallad tredje plats.<sup>10</sup> Att sitta på café har dessutom blivit en växande trend bland tonåringar då det skapar en mötesplats som ligger utanför hemmet. Ett café i Norsborgs centrum kan öka områdets upplevda trygghet genom att bli en mötesplats för stadsdelens ungdomar. Önskar man nischa på detta sätt är det viktigt att justera prissättningen till den lokala köpkraften inom denna åldersgrupp, exempelvis via en ungdomsrabatt.

Take-away restaurang. Som nämndes ovan så är utvecklingen för restauranger starkare än vad den är för detaljhandel i ett bostadsområdescentrum. I dagsläget finns enbart en pizzeria och en korvkiosk som dagliga snabbmatsalternativ i Norsborg. Introduktionen av ett mer hälsosamt take-away alternativ skulle därför kunna främja stadsdelens allmänhälsa. Ett take-away alternativ är i linje med de samhällstrender och den alltmer hektiska livsstilen som många upplever. Det är dessutom platseffektivt och kräver betydligt mindre yta då sittplatser inte behöver erbjudas. Detta drar i sin tur ner hyreskostnaden för näringsidkaren och ökar sannolikheten att restaurangen går runt i ett område som traditionellt kämpar med sämre resultat inom restaurangbranschen.<sup>11</sup> En take-away restaurang klarar dessutom digitaliseringsinitiativ inom restaurangbranschen bättre än vad en traditionell restaurang gör, och kan till och med dra nytta av initiativen.

E-handelsrelaterad logistiklösning. I dagsläget har Nasr Matcenter AB endast ett utlämningsställe för paket som skickas med PostNord. Majoriteten av PostNords paket hamnar dock ändå på Hallunda Centrum (Direkten) som blir överbelastade av områdenas alla paket. En e-handelsrelaterad boxlogistiklösning hade därför underlättat för både invånare och näringsidkare. Det är mer platseffektivt än vad ett traditionellt ombud är och integreras ofta i existerande eller ny livsmedelsbutik. Onlineshoppingen fortsätter att öka och samhället måste genomgå en anpassning baserat på den logistik som krävs för den ökade graden av e-handel. Onlineshopping är fördelaktigt för en priskänslig målgrupp då det möjliggör för invånarna att handla sällanköpsvaror mer prismedvetet. Med en lägre medelinkomst är dessutom dessa lösningar att föredra, då det ofta är ett billigare och mer överkomligt frakttalternativ.

#### *Förslag på näringar efter fem års tid*

Sällanköpsvaruhandel som konkurrerar på pris. Efter att etableringen av mer grundläggande näringar kommit tillrätta kan en sällanköpshandel komplettera stadsdelens andra näringar väl. Därför rekommenderas det att en sällanköpshandel tillkommer efter fem år eller mer. En sällanköpsvaruhandel kräver dessutom ett större befolkningsunderlag än en dagligvarubutik för att butikerna ska vara lönsamma, och befolkningsmängden i Norsborg och Hallunda väntas öka med cirka 2,600 personer de närmaste fem åren.<sup>12</sup> En sällanköpsvaruhandel som konkurrerar på pris är bättre anpassad till den lokala köpkraften. Näringen kan dessutom komplettera livsmedelshandeln väl och blir inte en direktkonkurrent. En sällanköpsvaruhandel kan ytterligare dra breda målgrupper, agera som en knutpunkt för invånarna, erbjuda generösa öppettider och bidra till en levande stadsmiljö.

<sup>6</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

<sup>7</sup> Branschrapport 2019, Sveriges apoteks förening

<sup>8</sup> För mer information om Yalla Rinkeby: <https://yallarinkeby.se/om-yalla-rinkeby>, för mer information om Yalla Trappan: <https://www.yallatrappan.com/>

<sup>9</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

<sup>10</sup> För definition av "den tredje platsen": [https://sv.wikipedia.org/wiki/Tredje\\_platsen](https://sv.wikipedia.org/wiki/Tredje_platsen), för referens till Starbucks strategi: <https://www.fastcompany.com/887990/starbucks-third-place-and-creating-ultimate-customer-experience>

<sup>11</sup> Analys av småbolag i Botkyrka kommun 2021, Ramboll

<sup>12</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

Restaurang. Som nämnts tidigare, så är utvecklingen för restauranger starkare än vad den är för detaljhandel i ett bostadsområdescentrum. I jämförelse med stadsdelscentra och köpcentra visar ett bostadsområdescentrum dessutom den största andelen caféer och restauranger. En restaurang har en stor potential att bidra till en levande stadsmiljö, och en något bättre restaurang där man kan sitta och äta med en fin utsikt är efterfrågat i stadsdelen.<sup>13</sup> Med introduktionen av en restaurang och ett grönområde (se förslag nedan), hade restaurangen kunnat placeras så att gästerna får utsikt över grönområdet.

Grönområde (fryta eller kvarterspark) med odlingsförening. Ett grönområde bidrar till folkhälsan och skapar trivsel i bostadsområden. Det hjälper även ekosystemet och säkerställer livsmiljöer för djur och växter i stadsmiljöer. Grönområden skapar samhällsnytta och bidrar till social och ekologisk hållbarhet. Dessutom kan de dra breda målgrupper för lek, picknick, promenad, rofylldhet och grönska. På så vis bidrar de även till en levande stadsmiljö och agerar som en knutpunkt för invånarna. En fryta eller kvarterspark möjliggör även stadsodling och introduktionen av en odlingsförening.<sup>14</sup> Denna typ av initiativ bidrar till ökad gemenskap samtidigt som det berikar stadsmiljön. Stadsodling gynnar även biologisk mångfald och kan ge en ökad förståelse för ekologiska processer.

Gym som attraherar breda målgrupper. I Norsborg finns det i dagsläget ingen kommersiell service som främjar fysisk hälsa. Tillskottet av ett gym har därför möjligheten att hjälpa till att öka lokalbefolkningens fysiska och psykiska hälsa. Tillskottet av ett gym har även möjlighet att ge ungdomar i åldern 13–18 ett samlingsställe som främjar hälsa och välmående samtidigt som det bidrar till stadsdelens upplevda och faktiska trygghet. Det är viktigt att nämna att ett gym i Norsborg även bör fokusera på att attrahera breda målgrupper via exempelvis seniorgymnastik eller tjejgrupper. För att bättre matcha den lokala köpkraften rekommenderas rabatterade medlemskap för dessa åldersgrupper. Näringen har överlag en lovande framtid då svenskar tränar mycket och dessutom gillar att gå på gym. 71 procent av alla svenskar tränar minst en gång i veckan och svenskar äger den högsta andelen gymkort i hela Europa.<sup>15</sup> Slutligen erbjuder denna typ av näring ofta generösa öppettider och detta bidrar i sin tur till en mer levande stadsmiljö större delar av dygnet.

Mindre vårdmottagning. Norsborg har i dagsläget ingen vårdmottagning. God tillgång till vårdmottagningar främjar fysisk och psykisk hälsa och bidrar till ett ökat välmående bland lokalbefolkningen. Mindre vårdmottagningar som öppnas av digitala vårdgivare har dragit nytta av samhällstrender som ökad digitalisering och alltmer hektiska livsstilar. Utifrån detta har de integrerat digitalisering och snabba vårdkontakter i sin affärsmodell. Tack vare detta är de bättre positionerade att klara av den ökade digitaliseringen i samhället. Dessa vårdlösningar erbjuder enklare tillgång till vård samtidigt som det är ett betydligt mer överkomligt alternativ än vad privatvård är för en lokalbefolkning med en låg medelinkomst.

Skola. Antalet invånare i åldern 0–18 förväntas öka med 1060 personer mellan 2020 och 2029 i Norsborg och Hallunda.<sup>16</sup> En skola skulle därför kunna bidra till bättre närservice för framtidens lokalbefolkning. I dagsläget är Norsborg och Hallunda de stadsdelar där störst antal föräldrar och elever väljer en annan skola än sin närmsta.<sup>17</sup> Dessutom uttrycker 13 procent av lokalbefolkningen att de inte är nöjda med skolorna som finns idag.<sup>18</sup> Etableringen av en bra och attraktiv skola hade därför kunnat gynna Norsborg och Hallunda.

## HALLUNDA

### *Förslag på näringar inom fem års tid*

Kosmetikkedja. Hallunda har ett större antal företag inom hälsa och skönhet men ingen affär som huvudsakligen säljer varor (snarare än tjänster) inom denna kategori.<sup>19</sup> Stadsdelens stora representation av bolag som erbjuder tjänster inom hälsa och skönhet kan tolkas som att populationen har ett intresse för just hälsa och skönhet. En affär som erbjuder varor inom denna kategori, kan därför vara ett möjligt tillskott till

<sup>13</sup> Utveckling av Hallunda-Norsborg med fokus på kultur och kreativitet 2020, Ramboll

<sup>14</sup> För mer information om odlingsföreningar: <https://parker.stockholm/odla-i-stan/>

<sup>15</sup> Årlig kartläggning av svenskarnas träningsvanor 2020, Stadium; Hälsa- och fitnessmarknadsrapport 2018, Deloitte

<sup>16</sup> Slimmad områdesanalys 2020, Botkyrka kommun

<sup>17</sup> Utvecklingsprogram för Hallunda-Norsborg 2018, Botkyrka kommun

<sup>18</sup> Områdesanalys 2019, Botkyrka kommun

<sup>19</sup> Företagsstruktur längs Hallundavägen, Botkyrka kommun

stadsdelen. Den svenska kosmetikabranschen växer, och svenskar konsumerar mest kosmetikaprodukter per capita inom EU.<sup>20</sup> Näringen har därför överlag även en lovande framtid.

E-handelsrelaterad logistiklösning. Direkten är i dagsläget både Norsborgs och Hallundas postombud. De blir därför överbelastade av områdenas alla paket. En e-handelsrelaterad boxlogistiklösning kan därför med fördel introduceras i Hallunda Centrum. Lösningen är mer platseffektiv än vad ett traditionellt ombud är och integreras ofta i existerande livsmedelsbutik. Onlineshoppingen fortsätter att öka och samhället behöver genomgå en anpassning baserat på den logistik som krävs för den ökade graden av e-handel. Onlineshopping är fördelaktigt för en priskänslig målgrupp då det möjliggör för invånarna att handla sällanköpsvaror mer prismedvetet. Med en lägre medelinkomst är dessutom lösningar som denna att föredra, då det ofta är ett billigare och mer överkomligt fraktnalternativ.

Bank. I dagsläget har varken Hallunda eller Norsborg ett bankkontor. Det finns enbart kontor som fokuserar på valutaväxling och penningöverföring. Ett representativt bostadsområdescentrum bör inkorporera en bank med någon form av ekonomisk rådgivning. Med ökad digitalisering förväntar sig bankkunder användarvänliga digitala verktyg, men förtroendet för banken byggs fortfarande via den mänskliga interaktionen på fysiska bankkontor. Vissa kundkategorier, som exempelvis pensionärer, har fortfarande inte anammat bankdigitaliseringen och är i behov av fysisk bankhjälp. 76 procent av pensionärer vill ha fysiska bankkontor och det bor över 3000 pensionärer i Hallunda och Norsborg.<sup>21</sup> Vissa banktjänster går det dessutom bara att få hjälp med via fysiska möten på bankens kontor. En utveckling av Hallunda som område stärker sannolikt den individuella köpkraften. Detta skapar i sin tur även ett större behov för hjälp med banktjänster som sparande och lån.

#### *Förslag på näringar efter fem års tid*

Sällanköpshandel som konkurrerar på pris. Efter att etableringen av mer grundläggande näringar kommit tillrätta kan en sällanköpsvaruhandel övervägas. Denna typ av näring kräver ett större befolkningsunderlag än en dagligvarubutik för att butikerna ska vara lönsamma, och befolkningmängden i Norsborg och Hallunda väntas öka med cirka 2,600 personer de närmaste fem åren (se Bilaga 4).<sup>22</sup> En sällanköpsvaruhandel som konkurrerar på pris är bättre anpassad till den lokala köpkraften. Denna typ av näring kan ytterligare dra breda målgrupper, agera som en knutpunkt för invånarna, erbjuda generösa öppettider och bidra till en levande stadsmiljö.

Bageri. I dagsläget har Hallunda enbart en konfektyraffär. Ett bra bageri kan hjälpa till att tillfredsställa de boendes vardagsbehov och bistå med bra närservice. Samtidigt kan det även locka nya besökare till Hallunda Centrum och bidra till att bygga centrumets varumärke.<sup>23</sup> Bageriet kan med fördel reflektera lokalbefolkningens mångfald via försäljning av bakverk från olika delar av världen. Det kan dra breda målgrupper och även överleva den ökade digitaliseringen väl.

Systembolagsbutik. I dagsläget har varken Norsborg eller Hallunda en Systembolagsbutik. I takt med att stadsdelen växer och upplever en ökad mångfald kan behovet av en sådan näring öka. Introduktionen av en Systembolagsbutik i Hallunda Centrum kan dessutom förväntas dra en större publik till centrat.

Begravningsbyrå för alla trosinriktningar. Majoriteten av näringarna i ett bostadsområdescentrum är verksamheter som servar de boendes vardagsbehov. Det är dock även viktigt att ha så kallade "dragare" – speciella butiker som kan locka personer från ett större upptagningsområde. En variation av näringar bidrar nämligen till fördelaktiga urbana kvaliteter. Begravningsbyråer tillhör "dragare" som är vanliga i ett bostadsområdescentrum.<sup>24</sup> Begravningsbyråer kan överleva digitaliseringen av samhället och den ökade e-handeln väl. Denna typ av näring är historiskt sett även en stabil arbetsgivare och medarbetare stannar med bolagen en längre tid. I dagsläget finns det inte en begravningsbyrå i vare sig Hallunda eller Norsborg. En begravningsbyrå i Hallunda har därför möjligheten att öka stadsdelens urbana variation samtidigt som det

<sup>20</sup> Statistik hos Kosmetik- och hygienföretagen 2020, KOHF - kosmetik- och hygienföretagen

<sup>21</sup> Så många vill ha kvar bankkontoren 2018, Svea ekonomi; Slimmad områdesanalys 2020, Botkyrka kommun

<sup>22</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

<sup>23</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

<sup>24</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

introducerar nya stabila jobbtilfällen. En begravningsbyrå som riktar in sig på att vara till för alla trosinriktningar passar medelinvånarens behov bättre då Hallunda har ett större antal trosinriktningar. Begravningsbyråer har dessutom tydliga kompletterande branscher tillgängliga som med fördel kan startas vägg i vägg. Exempel på sådana näringar är blomsterbutiker och juristbyråer (testamenten).

Coworking-företag. Coworking spaces är en form av kontorskollektiv som fortsatt ökar i popularitet. Efter covid-19 kommer kontoret bli mer av en mötesplats och denna form av kontorslösning skapar en lokal mötesplats för entreprenörer där idéer och samarbeten kan blomstra. Coworking spaces har blivit en attraktiv lösning för arbetsgivare då tillgången till denna näring hjälper dem att rekrytera bättre medarbetare eftersom arbetsgivare som kan erbjuda ökad jobbflexibilitet attraherar mer lojala kollegor.<sup>25</sup> Dagspass till ett kontorskollektiv kan göras tillgängliga för personer och på så sätt även attrahera konsumentmarknaden.<sup>26</sup> Coworking spaces är dessutom bättre i linje med stadsdelens medelinkomst och vanligaste företagsform eftersom det möjliggör för entreprenörer och småbolag att hyra kontorsytor till ett billigare pris. Kontorskollektiv är också fördelaktiga ur ett hållbarhetsperspektiv eftersom coworking-företag försöker nyttja annars tomma lokaler när de bygger upp coworking spaces i olika områden. Efter covid-19 förväntas coworking-företag som är progressiva och sätter tonen för en bra och trygg arbetsmiljö att göra extra bra ifrån sig.<sup>27</sup>

Biograf (med förbehåll). Biografer bidrar till en levande stadsmiljö med fler människor i rörelse under kvällstid. Detta har i sin tur möjlighet att öka stadsdelens trygghet under större delar av dygnet. Biografer agerar även som knytpunkter för invånarna. Biografer föreslås dock med förbehåll för Hallunda då biobesök förväntas bli färre och biljetterna förväntas bli dyrare fem år framåt i tiden.<sup>28</sup> Ökad disponibel inkomst kommer därför att bli ännu viktigare för att kunna nyttja denna typ av service. Då lokalbefolkningen i Hallunda och Norsborg i genomsnitt tjänar cirka 63 procent mindre än vad invånare i Stockholms län tjänar överlag på ett år, bör biografalternativet övervägas med försiktighet (se bilaga 4).

### 3.3 Föreslagna framtida näringar har ett varierat platsbehov med möjlighet till anpassning

För att bättre kunna förstå platsbehovet har en genomgång av nuvarande näringar i stadsdelen genomförts och förslag till möjliga framtida näringar har vuxit fram. En ungefärlig förståelse av den lokalyta i kvadratmeter som behövs för att dessa näringar ska kunna etableras kan därför skapas.

#### PLATSBEHOV FÖR FÖRSLAG PÅ NÄRINGAR INOM FEM ÅRS TID I NORSBORG

##### *Näringar med sannolikt platsbehov på mellan 0–40 kvadratmeter*

E-handelsrelaterad logistiklösning – preliminärt ytbehov: 5–10 kvadratmeter. Denna form av logistiklösning tar traditionellt mycket lite plats och integreras ofta i livsmedelsbutiker. Denna form av e-handelsrelaterad logistiklösning förväntas preliminärt kräva mellan 5–10 kvadratmeter i Norsborg.

##### *Näringar med sannolikt platsbehov på mellan 40–100 kvadratmeter*

Apotek – preliminärt ytbehov: 80–100 kvadratmeter. Övrig dagligvaruhandel har ett gränsvärde på 2250 invånare per butik och generellt sett ofta ett ytbehov på mellan 70–130 kvadratmeter.<sup>29</sup> Apotek kan dock skilja sig relativt mycket i storlek. Butiksytor för större apotek ligger vanligtvis på cirka 200 kvadratmeter medan Sveriges minsta apotek enbart är 10 kvadratmeter.<sup>30</sup> Då Norsborg snarare är i behov av ett kvartersapotek föreslås preliminärt en yta på mellan 80–100 kvadratmeter.

Take-away restaurang – preliminärt ytbehov: 75–100 kvadratmeter. Café och restaurang har ett gränsvärde på 550 invånare per butik och generellt sett ett ytbehov på mellan 100–200 kvadratmeter.<sup>31</sup> Det som är mest

<sup>25</sup> coworking-kontor, en exponentiell trend 2018, Fastighetsägarna Stockholm

<sup>26</sup> "Korta kontrakt står högt i kurs" – coworking lockar när anställda flyr hemmet 2020, Dagens industri

<sup>27</sup> Bill Kerr, professor - Harvard Business School, 2020

<sup>28</sup> Folk gick mindre på bio förra året 2019, Sveriges radio; Biografägareförbundet

<sup>29</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

<sup>30</sup> SVT 2021; Dagens medicin 2016

<sup>31</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

platskrävande för en restaurang är sittplatser för kunder. Då förslaget involverar en restaurangform som inte kräver sittplatser föreslås istället preliminärt en yta på mellan 75–100 kvadratmeter.

*Närings med sannolikt platsbehov på mellan 100–200 kvadratmeter*

Café/ bageri – preliminärt ytbehov: 125–175 kvadratmeter. Café och restaurang har ett gränsvärde på 550 invånare per butik och generellt sett ett ytbehov på mellan 100–200 kvadratmeter.<sup>32</sup> Då förslaget involverar ett bageri och alternativt ett café med sittplatser föreslås därför preliminärt en yta på mellan 125–175 kvadratmeter för denna form av näring.

*Närings med sannolikt platsbehov på över 200 kvadratmeter*

Välsorterad livsmedelsbutik – preliminärt ytbehov: 400–800 kvadratmeter. För 2500–4000 invånare som bor inom 400–500 meter rekommenderas preliminärt en butiksstorlek på mellan 400–800 kvadratmeter.<sup>33</sup>

## PLATSBEHOV FÖR FÖRSLAG PÅ NÄRINGAR EFTER FEM ÅRS TID I NORSBORG

*Närings med sannolikt platsbehov på mellan 40–100 kvadratmeter*

Mindre vårdmottagning – preliminärt ytbehov: 70–100 kvadratmeter. Mindre vårdmottagningar som öppnas av digitala vårdgivare är platseffektiva. Dessa vårdmottagningar ligger på cirka 70 kvadratmeter när de är i anslutning till ett affärscentrum.<sup>34</sup> En preliminär yta på mellan 70–100 kvadratmeter föreslås därför för en mindre vårdmottagning av denna natur i Norsborg.

*Närings med sannolikt platsbehov på mellan 100–200 kvadratmeter*

Restaurang – preliminärt ytbehov: 125–175 kvadratmeter. Café och restaurang har ett gränsvärde på 550 invånare per butik och generellt sett ett ytbehov på mellan 100–200 kvadratmeter.<sup>35</sup> Då förslaget involverar en restaurang med sittplatser föreslås därför preliminärt en yta på mellan 125–175 kvadratmeter för denna form av näring.

*Närings med sannolikt platsbehov på över 200 kvadratmeter*

Gym som attraherar breda målgrupper – preliminärt ytbehov: 250–350 kvadratmeter. Med ett invånarantal på 21,220 för Norsborg och Hallunda samt ett antagande att den nationella siffran för gymintresse på 21,4 procent även reflekteras i lokalområdet, kan det finnas ett kundsegment på cirka 4,500 personer i stadsdelen. Då lokalbefolkningen förväntas växa inom de närmsta fem åren har denna siffra möjlighet att ligga kring 5000 personer år 2026. Hallunda Centrum har redan ett gym och det genomsnittliga antalet medlemmar per gym i Sverige ligger på 1321 personer.<sup>36</sup> Det kan därför fortfarande finnas en kundbas på cirka 3200–3700 personer i stadsdelen som gärna skulle ha tillgång till ett gym. Marknaden är därför sannolikt inte mättad. Vid en överblick av det svenska gymutbudet är det tydligt att etableringarna skiljer sig relativt mycket åt i storleken som varierar i ett intervall mellan 100–6700 kvadratmeter.<sup>37</sup> Vid ett stickprov av branschen verkar dock många näringar i denna kategori ligga på mellan 250–500 kvadratmeter. Med hänsyn till Norsborgs yta föreslås därför preliminärt en yta på mellan 250–350 kvadratmeter för denna form av näring.

Grönområde (friyta eller kvarterspark) med odlingsförening – preliminärt ytbehov: 1000–6000 kvadratmeter. En friyta ligger vanligtvis på under 5000 kvadratmeter medan en kvarterspark är mellan 5000–50,000 kvadratmeter.<sup>38</sup> Med hänsyn till Norsborgs storlek föreslås därför preliminärt en yta på mellan 1000–6000 kvadratmeter för denna form av offentlig service.

Sällanköpsvaruhandel som konkurrerar på pris – preliminärt ytbehov: 1000–2000 kvadratmeter. Sällanköpsvaruhandel har ett gränsvärde på mellan 1400–4500 invånare per butik och generellt sett ett ytbehov på mellan 100–200 kvadratmeter.<sup>39</sup> Kvadratmeterbehovet är dock större för kedjor i jämförelse med

<sup>32</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

<sup>33</sup> ICA Fastigheter 2021

<sup>34</sup> Flottiljen Köp kvarter 2021

<sup>35</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

<sup>36</sup> Hälsa- och fitnessmarknadsrapport 2018, Deloitte

<sup>37</sup> Gym Brommaplan; Factory fitness, 2021

<sup>38</sup> Stockholms stad

<sup>39</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

andra sällanköpsvarubutiker. Dessa affärer har vanligtvis ett ytbehov på mellan 3000–4200 kvadratmeter per butik.<sup>40</sup> Med hänsyn till Norsborgs storlek föreslås därför preliminärt en yta på mellan 1000–2000 kvadratmeter för denna form av näring.

Skola – preliminärt ytbehov: 11,000–12,000 kvadratmeter. Antalet barn i åldern 7–12 förväntas öka med 285 personer mellan 2020 och 2029 i Norsborg och Hallunda.<sup>41</sup> Vid nybyggnation av skolor är riktvärdet för antal kvadratmeter inomhusyta 10 kvadratmeter per elev (LOA).<sup>42</sup> Det ska dessutom finnas minst 30 kvadratmeter utomhusmiljö per elev.<sup>43</sup> Med hänsyn till Norsborgs och Hallundas befolkningstillväxt föreslås därför preliminärt en yta på mellan 11,000–12,000 kvadratmeter för denna form av service.

#### PLATSBEHOV FÖR FÖRSLAG PÅ NÄRINGAR INOM FEM ÅRS TID I HALLUNDA

##### *Näringsar med sannolikt platsbehov på mellan 0–40 kvadratmeter*

E-handelsrelaterad logistklösning – preliminärt ytbehov: 5–10 kvadratmeter. Denna form av logistklösning tar traditionellt mycket lite plats och integreras ofta i livsmedelsbutiker. Denna form av e-handelsrelaterad logistklösning förväntas därför preliminärt kräva mellan 5–10 kvadratmeter i Hallunda.

##### *Näringsar med sannolikt platsbehov på mellan 100–200 kvadratmeter*

Kosmetikkedja – preliminärt ytbehov: 150–250 kvadratmeter. Sällanköpsvaruhandel har ett gränsvärde på mellan 1400–4500 invånare per butik och generellt sett ett ytbehov på mellan 100–200 kvadratmeter.<sup>44</sup> Kosmetikkedjor kan ha en butiksytta på allt mellan 200–1500 kvadratmeter.<sup>45</sup> Med hänsyn till en placering i ett bostadsområdescentrum föreslås därför preliminärt en yta på mellan 150–250 kvadratmeter för denna form av näring.

Bank – preliminärt ytbehov: 150–200 kvadratmeter. Ett kontorsrum bör vara 15 kvadratmeter per person. Räknas sedan utrymmen som mötesrum och personalutrymmen in så stiger denna siffra till totalt cirka 25 kvadratmeter per arbetsplats. Utöver detta bör 25 procent av totalytan vara kommunikationsytor som korridorer och toaletter.<sup>46</sup> Ett större offentligt utrymme för bankens kunder på cirka 40–50 kvadratmeter lär även behövas. En bank med minst tre kontor förväntas därför preliminärt att sannolikt kräva mellan 150–200 kvadratmeter.

#### PLATSBEHOV FÖR FÖRSLAG PÅ NÄRINGAR EFTER FEM ÅRS TID I HALLUNDA

##### *Näringsar med sannolikt platsbehov på mellan 100–200 kvadratmeter*

Begravningsbyrå för alla trosinriktningar – preliminärt ytbehov: 80–150 kvadratmeter. Vid en jämförelse av mindre begravningsbyråer på olika orter i Sverige verkar ett vanligt ytbehov för denna form av service ligga på mellan 60–150 kvadratmeter.<sup>47</sup> Med hänsyn till Hallundas storlek föreslås därför preliminärt en yta på mellan 80–150 kvadratmeter för denna form av näring.

Café/ bageri – preliminärt ytbehov: 125–175 kvadratmeter. Café och restaurang har ett gränsvärde på 550 invånare per butik och generellt sett ett ytbehov på mellan 100–200 kvadratmeter.<sup>48</sup> Då förslaget involverar ett bageri och alternativt ett café med sittplatser föreslås därför preliminärt en yta på mellan 125–175 kvadratmeter för denna form av näring.

##### *Näringsar med sannolikt platsbehov på över 200 kvadratmeter*

Coworking-företag – preliminärt ytbehov: 300–350 kvadratmeter. Ett kontorsrum bör vara 15 kvadratmeter per person. Räknas sedan utrymmen som mötesrum och personalutrymmen in så stiger denna siffra till totalt

<sup>40</sup> Dollarstore, 2021

<sup>41</sup> Slimmad områdesanalys 2020, Botkyrka kommun

<sup>42</sup> Ramprogram för förskolans och skolans lokaler och miljöer 2019, Ale kommun

<sup>43</sup> Miljöavdelningens information om lokaler för undervisning 2015, Staffanstorps kommun, Burlövs kommun, Kävlinge kommun, Vellinge kommun, Lomma kommun, Svedala kommun; Nationell kartläggning och uppföljning av grundskoleelevers tillgång till friytor 2018, SCB

<sup>44</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

<sup>45</sup> Dagens handel, 2020

<sup>46</sup> Du&Jobbet, 2019

<sup>47</sup> Dagens industri 2017; Skillingaryd/Vaggeryd 2018; INFO-Bladet 2019

<sup>48</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

cirka 25 kvadratmeter per arbetsplats. Utöver detta bör 25 procent av totalytan vara kommunikationsytor som korridorer och toaletter.<sup>49</sup> Med hänsyn till Hallundas storlek och med hänsyn till att coworking spaces är ett relativt nytt koncept kan det vara bra att börja med en plats som kan tjäna cirka 15 personer. Därför föreslås preliminärt en yta på mellan 300–350 kvadratmeter för denna form av näring.

Systembolaget – preliminärt ytbehov: 350–450 kvadratmeter. Vid en jämförelse av Systembolagsbutiker på olika orter i Sverige verkar ett vanligt ytbehov för denna form av service ligga på mellan 400–1300 kvadratmeter.<sup>50</sup> Med hänsyn till Hallundas storlek föreslås därför preliminärt en yta på mellan 350–450 kvadratmeter för denna form av näring. Det är även viktigt att tänka på att butiksetableringar blir granskade av styrelsen för Systembolaget. Styrelsen beslutar om nyetableringar och ser till att etableringar följer deras fem riktlinjer.<sup>51</sup>

Biograf (med förbehåll) – preliminärt ytbehov: 1000–1400 kvadratmeter. Vid ett stickprov av biografier på olika orter i Sverige ser ytbehovet ut att variera relativt mycket för denna kommersiella service. Det finns biografier som är allt från 150 kvadratmeter och upp till hela 9000 kvadratmeter. 900 kvadratmeter kan göras om till ungefär tre biosalonger.<sup>52</sup> Med hänsyn till placeringen i ett bostadsområdescentrum föreslås därför preliminärt en yta på mellan 1000–1400 kvadratmeter för denna form av näring.

Sällanköpsvaruhandel som konkurrerar på pris – preliminärt ytbehov: 1500–2500 kvadratmeter. Sällanköpsvaruhandel har ett gränsvärde på mellan 1400–4500 invånare per butik och generellt sett ett ytbehov på mellan 100–200 kvadratmeter.<sup>53</sup> Kvadratmeterbehovet är dock större för kedjor i jämförelse med andra sällanköpsvarubutiker. Dessa affärer har vanligtvis ett ytbehov på mellan 3000–4200 kvadratmeter per butik.<sup>54</sup> Med hänsyn till Hallundas storlek föreslås därför preliminärt en yta på mellan 1500–2500 kvadratmeter för denna form av näring.


En sammanfattad version av avsnitt 3.1–3.3 går att finna i bilaga 5.


### 3.4 I Norsborg finns det främst områden med möjlighet för nybyggnation och i Hallunda finns det platser med potential för vidareutveckling

Efter att ha skapat en bättre uppfattning kring kvadratmeterbehovet för de föreslagna näringarna kan en bättre förståelse för lämpliga lägen som möter dessa kvadratmeterbehov utvecklas.

För att få en bättre förståelse för diverse lämpliga lägen för lokaler har vi bland annat gått runt i områdena och observerat hur marktillgängligheten ser ut i dagsläget. Baserat på denna dagslägesbild går det att peka ut ett antal potentiella platser med möjlighet till vidareutveckling samt nybyggnation. Nedan karta visar åtta sådana platser. På kartan indikeras:

 = gångstråket

 = plats för nybyggnation

 = plats för utveckling

 = områden Botkyrka kommun tidigare pekat ut som platser med potential att utvecklas<sup>55</sup>

<sup>49</sup> Du&Jobbet, 2019

<sup>50</sup> Fastighetsvärlden 2020; Mitti 2019; Göteborgsposten 2020; Systembolaget 2016; Expressen 2019; Dagens näringsliv 2019

<sup>51</sup> För mer information om Systembolagets fem riktlinjer: <https://www.omsystembolaget.se/om-systembolaget/foretagsfakta/policyer/policy-for-etablering/>

<sup>52</sup> Dagens industri 2017; Fastighetssverige 2012; Sydsvenskan 2017

<sup>53</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

<sup>54</sup> Dollarstore, 2021

<sup>55</sup> WS kultur och kreativitet, Botkyrka kommun





Figur 5. Överblick över de geografiska områden med potential för utveckling och byggnation längsmed Hallundavägen.

#### PLATS FÖR NYBYGGNATION

Områdena markerade 1 och 2 i kartan ovan tillhör de platser som sannolikt har möjlighet att användas vid nybyggnationer. På dessa markområden finns det i dagsläget enbart parkeringsplatser och tom yta. Platsernas dagslägsbild visas i figur 6 och 7 nedan.



Figur 6. Område vid Norsborgs centrum markerat som nummer 1 i figur 5.

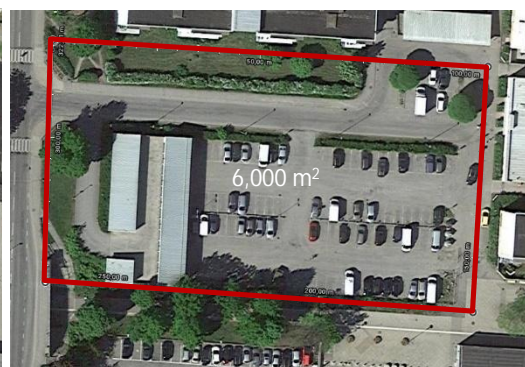


Figur 7. Område vid Botkyrkabyggen markerat som nummer 2 i figur 5.

Om det är möjligt att använda hela område 1 så finns det tillgång till totalt cirka 9,100 kvadratmeter. Går det även att nyttja parkeringsplatsen norr om gångstråket så får man tillgång till ytterligare cirka 6,000 kvadratmeter. Detta går att se i figur 8 och 9 nedan.



Figur 8. Område vid Norsborgs centrum markerat som nummer 1 i figur 5, söder om gångstråket.



Figur 9. Område vid Norsborgs centrum markerat som nummer 1 i figur 5, norr om gångstråket.

Finns det möjlighet att använda området märkt som nummer 2 i figur 5 ovan så finns det ytterligare tillgång till cirka 5,000 kvadratmeter.

Skulle det gå att använda samtliga tre ytor finns det preliminärt totalt cirka 20,100 kvadratmeter som sannolikt kan användas vid nybyggnationer.



Figur 10. Område vid Botkyrkabyggen markerat som nummer 2 i figur 5.

### PLATS FÖR UTVECKLING

Skulle kommunen även välja att använda existerande byggnader med potential för vidareutveckling så ökar Norsborgs kvadratmetertillgänglighet ytterligare. Området märkt 3 i figur 5 ovan pekar till Mimers väg 1. Där ligger enligt fasadskyltningen Botkyrka kommun Bryggan – RSMH Respons. Enligt RSMH:s hemsida ska RSMH Respons Botkyrka dock ligga på Hallunda Torg 1.<sup>56</sup> Har denna verksamhet flyttat, finns det alltså sannolikhet att nyttja denna existerande yta i Norsborg.



Figur 11. Mimers väg 1, Botkyrka kommun Bryggan – RSMH Respons sedd från utsidan.

Området märkt 4 i figur 5 pekar på Hallunda Centrum. Hallunda Centrum är ett köpcentrum på cirka 25,000 kvadratmeter.<sup>57</sup> I dagsläget verkar det finnas totalt mellan 1,600–4,000 kvadratmeter tillgängligt för uthyrning i köpcentret.<sup>58</sup>

### YTOR LÄNGSMED GÅNGSTRÅKET

Gångstråket är märkt med en blå streckad linje i figur 6 ovan och är en central punkt för lokalbefolkningen i Norsborg och Hallunda då detta stråk kopplar samman områdena via en bredare gång- och cykelbana. Gångstråket är i dagsläget kantat med en blandning av byggnader, grönområden, parkeringsplatser, kala ytor samt en lekplats. Samtliga obebyggda ytor längsmed gångstråket utgör totalt cirka 10,000 kvadratmeter. Det skulle därför finnas en möjlighet att använda vissa delar av denna yta åt näringar som inte har ett specifikt krav på en större byggnadsbredd. På bredare ställen är dessa ytor cirka 13 meter och på smalare ställen är dessa ytor cirka 6 meter.



Figur 12. Gångstråket mellan Norsborg och Hallunda.

<sup>56</sup> RSMH, 2020

<sup>57</sup> Sterner Stenhus, 2018

<sup>58</sup> Lokalguiden, 2021; Objektvision 2021

## 4. BEHOVET AV PARKERINGSPLATSER OCH DESS FINANSIERING

Det befintliga parkeringstalet (p-talet) för Hallunda och Norsborg är i dagsläget högre än Botkyrka kommunens p-tal i nybyggnation. Vid en vidareutveckling av stadsdelen och utökning av antal bostadshus innebär det att p-talet för befintliga bostäder och verksamheter behöver minska samt att nya bostäder får färre parkeringsplatser till sitt förfogande. Vid en förtätning av de centrala delarna i Hallunda och Norsborg kommer inte markparkeringar kunna användas i någon större utsträckning (om någon).

Vidareutvecklingen av bostadsfastigheter och kommersiella verksamheter ökar behovet av parkeringsplatser i närområdet. Parkeringsplatser kan anläggas i garage alternativt parkeringshus. Utmaningen med garage under en fastighet och parkeringshus är kostnaden som det medför.

För att underlätta finansieringen bör Botkyrka kommun och dess förvaltning utreda möjligheten att använda p-köp som metod för att finansiera stora delar av kostnaden för att bygga en parkeringsanläggning. P-köp innebär att verksamheter och bostadsfastigheter 'tvingas' köpa rättigheten att använda en parkeringsplats. Vanligtvis finansieras en parkeringsanläggning mellan 50–75 procent via p-köp. Flera kommuner och dess parkeringsbolag använder sig av denna metod för att erhålla finansiering av p-anläggningar.

## 5. SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER

### 5.1 Slutsatser av marknadsanalysen av bostadsmarknaden vid Hallundavägen

Genom inläsning av tidigare gjorda utredningar och enkätundersökningar hos de boende och genom diskussioner med bostadsutvecklare på marknaden samt andra viktiga aktörer som mäklare i stadsdelen och bostadsarkitekter har vi försökt skaffa oss en samlad bild av bostadsmarknaden vid Hallundavägen. Målbilden för stadsdelen som funnits i bakgrunden är den som förmedlats av Botkyrka kommun att man vill skapa en mer levande stadsmiljö som präglas av trygghet, liv och rörelse med bostäder och verksamheter, inkluderande offentliga rum och med fokus på fotgängare och cyklister. Den analys som vi gjort och som redovisas ovan har varit starkt begränsad i tid och omfattning men förhoppningsvis ger den ändå en bild av hur marknaden ser ut och hur man ser på stadsdelen. Vi rekommenderar starkt att för ytterligare insikter kontakter tas med ett antal intressanta bostadsutvecklare och andra aktörer på marknaden och att man till exempel arrangerar runda bordssamtal eller workshops med dessa. Vi är gärna med och ordnar eller medverkar vid sådana framtida diskussioner. Hallunda-Norsborg har många fördelar - tunnelbanan, goda vägförbindelser, närhet till Stockholm och Södertälje samt till utvecklingsområden i till exempel Flemingsberg och närhet till området vid Mälaren. Stadsdelen har också brister i form av en olycklig utflyttning av personer som skulle kunna stärka Hallunda-Norsborg, brist på vissa lägenhetsstorlekar, upplevd otrygghet och en viss tveksamhet till skolorna i stadsdelen.

Några av de slutsatser som dragits under arbetet redovisas nedan i punktform:

1. Det är tydligt att Hallundavägen har karaktären av en genomfartsled som, för att öka den upplevda tryggheten i stadsdelen, bör ändras/ förbättras i enlighet med det programförslag som ligger.
2. Det finns frågetecken om byggnation på båda sidor vägen och så nära tunnelbanan. Möjligtvis kan det man önskar uppnås på andra sätt. Ska det genomföras måste byggnadsmöjligheterna detaljstuderas.
3. Att bara "räkna hem förändringar av vägen" genom nybyggnationer runt vägen kan kanske vara att tänka för litet. Kanske ska man tänka större om Hallunda-Norsborg för att vara säker på att kunna göra de förändringar/ förbättringar på till exempel trygghet som eftersträvas.
4. Vid byggnation bör bristen på mindre lägenheter samt brist på villor och större lägenheter i Hallunda-Norsborg beaktas för att behålla de som har en anknytning till stadsdelen och som trivs där. Synpunkten om fler hyresrätter i Hallunda och fler bostadsrätter i Norsborg kan vara intressant.
5. Skolor och dagis i stadsdelen är oerhört viktiga för de boende och kan ibland idag vara anledning till flytt från stadsdelen och/ eller att man bussar sina barn från Hallunda-Norsborg.
6. Bebyggelse längs Hallundavägen är inte den enklaste ur byggnadsteknisk synpunkt. En möjlighet är att kroka arm med några bostadsutvecklare för att förstå deras situation om de ska vara med och exploatera. Tillsammans bör man kunna skapa den "rätta" bebyggelsen för stadsdelen som också kan genomföras.
7. Hur effektiva byggnaderna kan göras, garagekrav, suterräng, krav på lokaler etcetera är saker som kan fördyra byggnaderna. Det är viktigt att en avvägning görs för att kunna pressa priset på bostäderna och anpassa till den betalningsvilja/ förmåga som finns i stadsdelen.
8. Det är viktigt att bostadsutvecklare och kommunens alla instanser har en gemensam bild och vision när man bygger områden som Hallunda-Norsborg för att undvika att det bara blir punktinsatser och/ eller ej genomförbara projekt.
9. Möjligtvis kan nya koncept som ägarlägenheter, hyr-köp eller koncept av typen Raw vara värda att pröva i stadsdelen.
10. Det är mycket viktigt att trygghet för de boende skapas i stadsdelen. Sannolikt kan man använda bostadsutvecklarna för att bidra till den sociala tryggheten.
11. De kvadratmeterpriser som tillämpats generellt i Botkyrka kommun förefaller i dagens marknad och i just ifrågavarande område vara för höga.

## 5.2 Preliminära förslag på näringar och områden i Hallunda och Norsborg

### NORSBORG

Tabell 7 visar en preliminär bedömning av lämplig yta för föreslagna näringar i Norsborg. Eftersom Norsborg i dagsläget saknar många grundläggande näringar som ett apotek och en välsorterad livsmedelsbutik föreslås dessa som lämpliga tillägg kortsiktigt. Långsiktigt kan Norsborg gynnas av ett större fokus på kommersiell och offentlig service som en mindre vårdmottagning och ett grönområde.

Tabell 7. Sammanfattad preliminär uppskattning av lämpliga näringar och dess ytbehov i Norsborg.

Näring	Ungefärlig yta (i m <sup>2</sup> )
<i>Inom 5 år</i>	
E-handelsrelaterad logistiklösning	5–10
Take-away restaurang	75–100
Apotek	80–100
Café/ bageri	125–175
Välsorterad livsmedelsbutik	400–800
<i>Efter 5 år</i>	
Mindre vårdmottagning	70–100
Restaurang	125–175
Gym som attraherar breda målgrupper	250–350
Sällanköpsvaruhandel som konkurrerar på pris	1,000–2,000
Grönområde (fryta eller kvarterspark) med odlingsförening	1,000–6,000
Skola	11,000–12,000

Preliminära lämpliga lägen för dessa näringars lokaler hittas sannolikt kring Norsborgs centrum. Runt centrat finns idag tre större areor som består av parkeringsplatser och tom yta (se figur 9–11). Skulle det gå att använda samtliga tre ytor finns det preliminärt totalt cirka 20,100 kvadratmeter med möjlig potential att använda vid nybyggnationer.

### HALLUNDA

Tabell 8 visar en preliminär bedömning av lämplig yta för föreslagna näringar i Hallunda. Då Hallunda i dagsläget har 87 procent av alla näringar inom det studerade området är korttidsförslagen färre. Långsiktigt kan Hallunda gynnas av kommersiell service som ett coworking-företag och en begravningsbyrå.

Tabell 8. Sammanfattad preliminär uppskattning av lämpliga näringar och dess ytbehov i Hallunda.

Näring	Ungefärlig yta (i m <sup>2</sup> )
<i>Inom 5 år</i>	
E-handelsrelaterad logistiklösning	5–10
Bank	150–200
Kosmetikkedja	150–250
<i>Efter 5 år</i>	
Begravningsbyrå för alla trosinriktningar	80–150
Café/ bageri	125–175
Coworking-företag	300–350
Systembolaget	350–450
Biograf (med förbehåll)	1,000–1,400
Sällanköpsvaruhandel som konkurrerar på pris	1,500–2,500

Preliminära lämpliga lägen för dessa näringars lokaler hittas sannolikt på Hallunda Centrum. I dagsläget verkar det finnas totalt mellan 1,600–4,000 kvadratmeter tillgängligt för uthyrning i köpcentret.

### 5.3 Förslag till vidare arbete

#### DIALOG MED FASTIGHETSUTVECKLARE

Kommunen bör ta upp och fortsätta en dialog med fastighetsutvecklare för att utveckla och verifiera möjligheter till ökad fastighetsutveckling längs Hallundavägen. Den fortsatta dialogen bör inkludera inriktning och vision för Hallundavägen. Samtliga bostadsutvecklare som deltagit i undersökningen har varit positiva till att delta tillsammans med kommunen i en workshop eller rundabordsdiskussion som en startpunkt.

#### FÖRANKRA SLUTSATSER I PLANPROGRAM FÖR HALLUNDAVÄGEN

Slutsatserna i den här rapporten bör kommuniceras och förankras med planprogrammet för Hallundavägen. En viktig del i vidare arbete, baserat på återkoppling från bostadsutvecklare, är att etablera en gemensam helhetsvision och inriktning för stadsdelen. I det arbetet bör de viktigaste bidragande aktörerna i Hallunda-Norsborg delta.

#### UTRED ALTERNATIVA METODER FÖR FINANSIERING AV PARKERINGSANLÄGGNINGAR

För att underlätta finansiering av parkeringsanläggningar föreslås det att kommunen utreder möjligheten att använda p-köp som metod för att delfinansiera parkeringsanläggningar ovan eller under mark. Detta skulle kunna vara ekonomiskt fördelaktigt vid nybyggnation.

## BILAGOR

### BILAGA 1.

#### PERSONER SOM INTERVJUATS

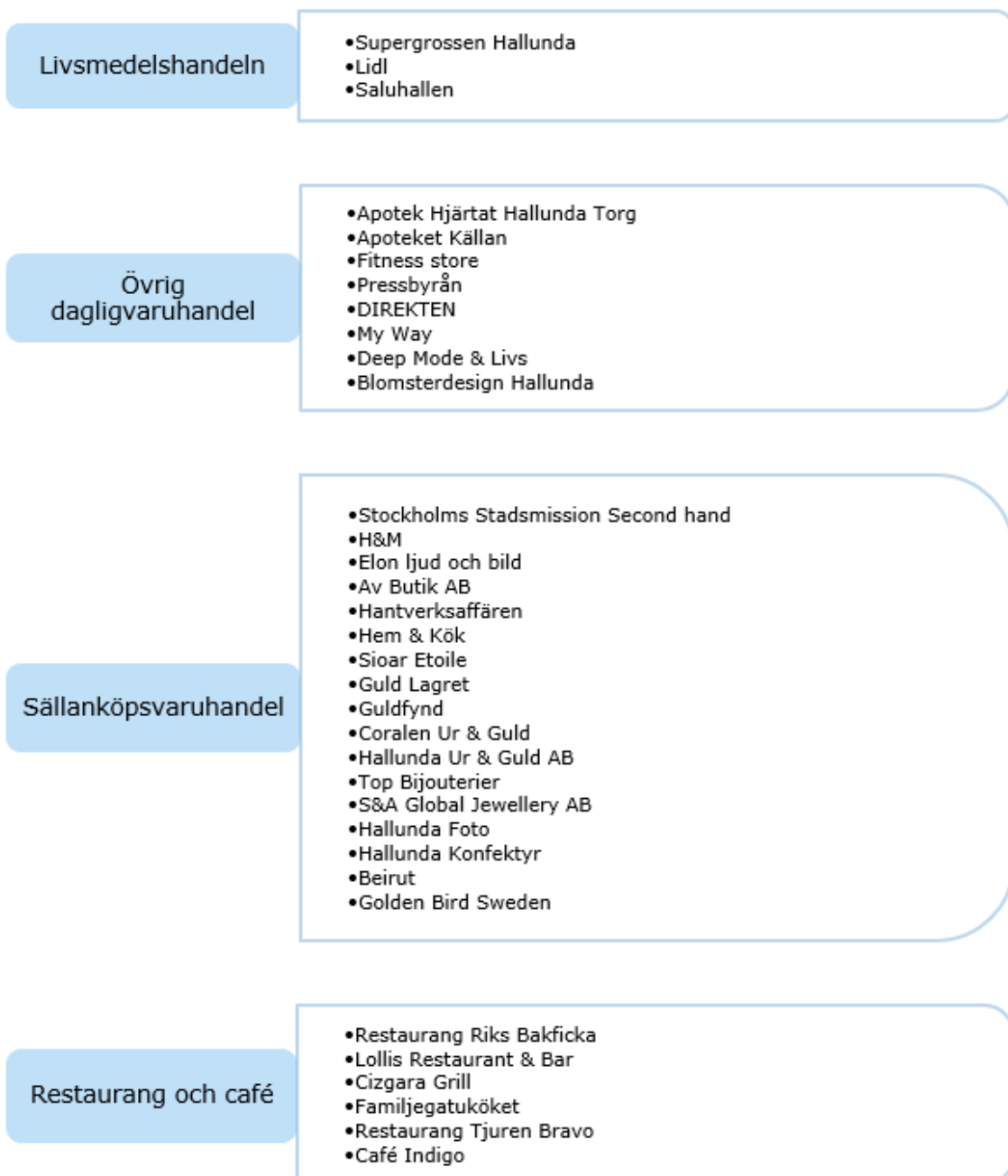
	Bostadsutvecklare	Kontaktperson	Titel
1	Aros Bostad	Fredrik Hjortsen	Projektchef
2	Nordr	Jonas Engelblom	Kommunikationschef
3	ByggVesta AB	Marcus Svensson	VD Development
4	Magnolia Bostad	Gurmo Endale	vVD/Chef Investment Officer
5	OBOS	Linda Brantemark	Affärsutvecklingschef
6	Bonava	Gunnar Hansson	Affärsutvecklare
7	Besqab/Raw Property	Carola Lavén	VD
8	SBB	Erik Hävermark	Project Develop Manager
9	Riksbyggen	Mathias Sandberg	Regional Marknads- och Försäljningschef
10	PEAB	Carl Johan Casserberg	Affärsutvecklare

## BILAGA 2. NUVARANDE NÄRINGAR I NORSBORG

Livsmedelshandeln	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nasr Matcenter AB (postnord utlämningscenter i affären)</li></ul>
Övrig dagligvaruhandel	<ul style="list-style-type: none"><li>• MyWay Norsborg T-bana</li><li>• MyWay Mimers väg</li></ul>
Restaurang och café	<ul style="list-style-type: none"><li>• Norsborgsgrillen</li><li>• Forno Emilio - Orient koncept (avhämtning/ catering)</li><li>• Carte Blanche (festvåning)</li><li>• Norsborg Pizzeria</li></ul>
Kommersiell service	<ul style="list-style-type: none"><li>• SALONG ROMANCE</li><li>• Mtr Tech AB - Norsborgsdepån</li></ul>
Offentlig service	<ul style="list-style-type: none"><li>• Karsby International School</li><li>• Kärsbyskolan Särskolan</li><li>• Tandea Norsborg, Hallunda</li></ul>
Föreningar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Arameisk-Syrianska kultur- och idrottsföreningen</li></ul>
Trossamfund	<ul style="list-style-type: none"><li>• Koptisk-ortodoxa kyrkan S:T Markus Aposteln kyrkan</li></ul>



### BILAGA 3. NUVARANDE NÄRINGAR I HALLUNDA



### Kommersiell service

- Mekonomen Bilverkstad Norsborg / Autosal Teknik AB
- AD Bilverkstad RF Bilservice
- Fitness24Seven
- Senz massage
- Laserkliniken
- Fastighetsbyrån Hallunda
- Officium Fastighetsbyrå AB
- Södermäklarna AB
- Pantbanken Sverige Hallunda
- Small World FS
- ChangeGroup Sweden AB
- Solexpress Hallunda C
- Nails of Sweden
- Afrika Afro Cosmetics
- Hallunda Hårstudio
- Lindas Salong
- Synsam
- Tonys Mode Hallunda Skrädderi & Kemtvätt
- Clean Express
- Hallunda Sko & Nyckelservice
- Din Körskola i Hallunda & Botkyrka
- Aimo Park
- Lilla Edessa Ab
- Bellas Solskydd & Montage i Stockholm AB
- Tele2 Sverige AB
- Provtagning.com (Doktorgruppen)
- Arbetskonsulterna

### Offentlig service

- Riksteatern
- Botkyrka Ungdomsmottagning
- Folkets Hus Hallunda
- Hallunda bibliotek
- Arbetsförmedlingen Botkyrka Salem
- Hallunda vårdcentral
- Prima Barn- och Vuxenpsykiatri Stockholm AB
- Hallunda Bumm
- Folktandvården Hallunda
- Försäkringskassan Hallunda
- Skatteverket
- S:t Botvids gymnasium
- Botkyrka folkhögskola
- Logopedbyrån Dynamica Ab Hallunda
- Gynekologmottagning Hallunda
- Aleris Rehab Hallunda
- Medborgarkontor
- Hallunda Daglig Verksamhet

### Trossamfund

- Hallundakyrkan
- Ljusets kyrka
- Sankt Petrus och Sankt Paulus kyrka, Hallunda

## BILAGA 4.

### DEMOGRAFI, POPULATIONSUTVECKLING OCH OMSÄTTNING

Tabell 1. Relevant demografisk information för invånare i Norsborg och Hallunda.<sup>59</sup>

	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>
<i>Kön (2018)</i>	48,7%	51,3%
<i>Medelålder (2019)</i>	38 år	37 år
<i>Medelårsinkomst (2018)</i>	215,000 kr	270,000 kr
<i>Medelårsinkomstsnitt för länet (2018)</i>	345,000 kr	445,000 kr
<i>Utbildningsnivå - högskoleutbildning (2017)</i>	30%	24%
<i>Totalt antal invånare (2019)</i>	21,082 personer	
<i>Ursprung (2018)</i>	81% utrikesfödda eller utrikesfödda föräldrar	

Tabell 2. Prognos för antalet invånare i Norsborg och Hallunda mellan 2020 och 2029 (2019).<sup>60</sup>

<i>År</i>	<i>Antal invånare</i>
2020	21,220
2023	22,155
2026	23,830
2029	25,015

Tabell 3. Omsättning i MSEK för olika näringar i Norsborg och Hallunda (2016).<sup>61</sup>

<i>Typ av näring</i>	<i>Norsborg</i>	<i>Hallunda</i>
<i>Dagligvaror</i>	75	220
<i>Sällanköpsvaror</i>	NA	55
<i>Restaurang och café</i>	8	18

<sup>59</sup> Områdesanalys 2019, Botkyrka kommun; Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP; WS kultur och kreativitet, Botkyrka kommun

<sup>60</sup> Slimmad områdesanalys 2020, Botkyrka kommun

<sup>61</sup> Handelsutredning Tullinge centrum 2018, WSP

## BILAGA 5.

### SAMMANFATTNING AV FÖRSLAG PÅ FRAMTIDA NÄRINGAR I NORSBORG OCH HALLUNDA

Förslag på näringar - Norsborg - inom 5 år			
	Kvm	Krav	Drivkraft
<b>Livsmedelshandel</b>	400-800		
Välsorterad livsmedelsbutik som konkurrerar på pris	400-800	2500-4000 invånare inom 400-500 m, butiksstorlek 400-800 kvm, sällyta 150-700 kvm, tomtyta max 2500 kvm. Gränsvärde för livsmedel - 1100 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018)	En välsorterad livsmedelsbutik som drar breda målgrupper finns inte i området i dagsläget/ livsmedelshandel som närservice förväntas gå väl trots e-handel/ matchning av lokal köpkraft och generösa öppettider går att uppnå/ tillfredställer de boendes vardagsbehov/ bidrar till en levande stadsmiljö och agerar som en knutpunkt för invånarna
<b>Övrig dagligvaruhandel</b>	70-130		
Apotek	80-100	Antalet apotek fortsätter att öka och följer befolkningsutvecklingen. Apoteksbranschens utmaning är bristen på legitimerade farmaceuter. Gränsvärde för övrig dagligvaruhandel - 2250 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018)	Inget apotek finns i dagsläget i området/ apoteksbranschen växer fortfarande/ viktig närservice som kan erbjuda personliga råd och därför konkurrera med e-handeln av läkemedel/ bostadsområdescentrum är mindre utsatta för e-handelskonkurrens eftersom det främsta konkurrensmedlet är närhet och tillgänglighet.
<b>Sällanköpsvaruhandel</b>	100-200	Gränsvärde för sällanköpsvaruhandel - mellan 1400-4500 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018)	NA
<b>Restaurang och café</b>	100-200		
Café/ bageri	125-175	Gränsvärde för cafe och restaurang - 550 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018)	Bidrar till en levande stadsmiljö/ ett bra bageri kan tillfredställa de boendes vardagsbehov och samtidigt locka nya besökare till centrum/ det kan bidra till att bygga centrums varumärke/ utvecklingen för restaurang och café är starkare än vad den är för detaljhandel i bostadsområdescentrum/ bostadsområdescentrum visar den största procentenheten café och restaurangservice på 30% (i jämförelse med stadsdelscentrum på 25% och köpcentrum på 14%/ ett café klarar av ökad digitalisering då det fokuserar på att skapa en sk "third place"/ caféförslaget kan ytterligare stärkas genom att rikta in sig mer mot ungdomar, detta skulle även öka områdets upplevda trygghet.
Take away restaurang	75-100	Gränsvärde för cafe och restaurang - 550 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018)	Utvecklingen för restaurang och service är starkare än vad den är för detaljhandel i bostadsområdescentrum/ i dagsläget finns enbart pizzeria och korvkiosk som alternativ och introduktionen av ett hälsosammare takeaway alternativ främjar områdets allmänhälsa/ takeaway är i linje med samhällstrender och den snabbare livsstilen/ takeaway kräver betydligt mindre kvm, detta drar ner hyreskostnader och ökar sannolikheten att restaurangen går runt i ett område som traditionellt kämpar med sämre resultat från restaurangbranschen/ takeaway alternativet klarar av att överleva betydligt bättre än vad den traditionella restaurangbranschen gör under en pandemi/ bostadsområdescentrum visar den största procentenheten café och restaurangservice på 30% (i jämförelse med stadsdelscentrum på 25% och köpcentrum på 14%/ restaurangbranschen klarar digitalisering bättre och kan även dra nytta av den.
<b>Kommersiell service</b>			
E-handelsrelaterad logistiklösning	5-10		Nasr har i dagsläget enbart ett utlämningsställe för paket som skickas med PostNord, majoriteten av PostNords paket hamnar ändå på Hallunda centrum (Direkten) som blir överbelastade av områdets alla paket. En e-handelsrelaterad boxlogistiklösning hade därför underlättat för invånarna såväl som näringsidkarna/ onlineshopping fortsätter att öka och vi måste bättre anpassa samhället utefter den logistik som krävs för ökad digitalisering/ denna logistiklösning är i linje med samhällstrender och den snabbare livsstilen/ onlineshopping möjliggör för invånarna att handla sällanköpsvaror mer prismedvetet/ med en lägre medelinkomst är lösningar som dessa ofta ett billigare och mer överkomligt frakialternativ/ lösningen kräver betydligt mindre kvm och finns oftast inuti mataffärer, det kan därför med fördel integreras i existerande eller ny livsmedelsbutik.

Förslag på näringar - Norsborg - efter 5 år			
	Kvm	Krav	Drivkraft
<b>Livsmedelshandel</b>			
<b>Övrig dagligvaruhandel</b>			
<b>Sällanköpsvaruhandel</b>			
Sällanköpshandel som konkurrerar på pris	1000-2000	Gränsvärde för sällanköpsvaruhandel - mellan 1400-4500 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018). Vanligtvis 3000-4200 kvadratmeter per butik (dollarstore).	Sällanköpshandel bättre anpassad till den lokala köpkraften/ kompletterar livsmedelshandel väl och blir inte direktkonkurrent/ möjlighet till generösa öppettider/ kan dra breda målgrupper/ bidrar till en levande stadsmiljö/ agerar som en knutpunkt för invånarna
<b>Restaurang och café</b>			
Restaurang	125-175	Gränsvärde för cafe och restaurang - 550 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018)	Bidrar till en levande stadsmiljö/ utvecklingen för restaurang och service är starkare än vad den är för detaljhandel i bostadsområdescentrum/ bostadsområdescentrum visar den största procentenheten café och restaurangservice på 30% (i jämförelse med stadsdelscentrum på 25% och köpcentrum på 14%)/ restaurangbranschen klarar digitalisering bättre och kan även dra nytta av den
<b>Offentlig service</b>			
Grönområde (friyta/ kvarterspark) med odlingsförening	1000-6000	Friyta är mindre än 0,5 hektar (5000 kvm). Kvarterspark är 0,5-5 hektar (5000-50,000 kvm)	Bidrar till folkhälsan/ skapar trivsel/ hjälper ekosystemet och säkerställer livsmiljöer för djur och växter i stadsmiljöer/ skapar samhällsnytta/ bidrar till social och ekologisk hållbarhet/kan dra breda målgrupper för lek, picknick, promenad, rofylldhet och grönska/ bidrar till en levande stadsmiljö/ agerar som en knutpunkt för invånarna. En friyta/ kvarterspark gör även en odlingsförening och stadsodling möjligt, vilket hade bidragit till gemenskap samtidigt som det berikat stadsmiljön. Det gynnar även biologisk mångfald och kan ge ökad förståelse för ekologiska processer.
Skola	11,000-12,000	Antalet barn i åldern 7-12 förväntas öka med 285 personer mellan 2020 och 2029 i Norsborg och Hallunda. Vid nybyggnation av skolor är riktvärdet för antal kvadratmeter inomhusyta 10 kvadratmeter per elev (LOA). Det ska dessutom finnas minst 30 kvadratmeter utomhusmiljö per elev. Med hänsyn till Norsborgs och Hallundas befolkningstillväxt föreslås därför preliminärt en yta på mellan 11,000-12,000 kvadratmeter för denna form av service.	Antalet invånare i åldern 0-18 förväntas öka med 1060 personer mellan 2020 och 2029 i Norsborg och Hallunda. En skola skulle därför kunna bidra till bättre närservice för framtidens lokalbefolkning. I dagsläget är Norsborg och Hallunda de stadsdelar där störst antal föräldrar och elever väljer en annan skola än sin närmsta. Dessutom uttrycker 13 procent av lokalbefolkningen att de inte är nöjda med skolorna som finns idag. Etableringen av en bra och attraktiv skola hade därför kunnat gynna Norsborg och Hallunda.
<b>Kommersiell service</b>			
Gym som attraherar breda målgrupper	250-350	Genomsnittsantal, medlemmar per gym: 1321 personer (2018), ökad disponibel inkomst är fördelaktigt	Det finns i dagsläget ingen kommersiell service som främjar fysisk hälsa/ tillskottet skulle ge ungdomar i åldern 13-18 ett samlingsställe som främjar hälsa och välmående samt bidra till områdets trygghet/ kan dra breda målgrupper via tjejgrupper och pensionärgympa/ bidrar till en mer levande stadsmiljö och har ofta generösa öppettider/ 71% av svenskar tränar minst en gång i veckan (2020)/ Svenskar äger högst andel gymkort i hela Europa (2018).
Mindre vårdmottagning via digitala vårdgivare	70-100	Platseffektiv	Det finns i dagsläget ingen klinik eller vårdcentral i Norsborg/ det är en kommersiell service som främjar fysisk och psykisk hälsa/ bidrar till en mer levande stadsmiljö och har ofta generösa öppettider/ bidrar till folkhälsan/ är i linje med samhällstrender och den snabbare livsstilen/ har integrerat digitalisering i sin modell och är därför mer sannolik att överleva digitaliseringen av samhället/ med en lägre medelinkomst är lösningar som dessa ofta ett mer överkomligt alternativ till privatvård, samtidigt som det erbjuder samma fördel (snabbare vårdkontakt och enklare tillgång till vård).

Förslag på näringar - Hallunda - inom 5 år			
	Kvm	Krav	Drivkraft
<b>Livsmedelshandel</b>	400-800	2500-4000 invånare inom 400-500 m, butiksstorlek 400-800 kvm, sällyta 150-700 kvm, tomtyta max 2500 kvm. Gränsvärde för livsmedel - 1100 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018)	
<b>Övrig dagligvaruhandel</b>	70-130	Gränsvärde för övrig dagligvaruhandel - 2250 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018)	
<b>Sällanköpsvaruhandel</b>	100-200		
Kosmetikkedja	150-250	Gränsvärde för sällanköpsvaruhandel - mellan 1400-4500 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018). Kosmetikkedjor kan ha en butiksyta på allt mellan 200-1500 kvadratmeter.	Området har ett större antal företag inom hälsa och skönhet, men ingen affär som huvudsakligen säljer varor (snarare än tjänster) i denna kategori/ områdets stora representation av bolag som erbjuder tjänster inom hälsa och skönhet kan tolkas som att populationen har ett intresse för just hälsa och skönhet, och att en affär som erbjuder varor inom samma kategori kan möjligtvis förväntas gå bra.
<b>Kommersiell service</b>			
E-handelsrelaterad logistiklösning	5-10		Hallunda har i dagsläget enbart ett utlämningsställe (Direkten) som blir överbelastade av områdets alla paket. En e-handelsrelaterad boxlogistiklösning hade därför underlättat för invånarna såväl som näringsidkarna/ onlineshopping fortsätter att öka och vi måste bättre anpassa samhället utefter den logistik som krävs för ökad digitalisering/ denna logistiklösning är i linje med samhällstrender och den snabbare livsstilen/ onlineshopping möjliggör för invånarna att handla sällanköpsvaror mer prismedvetet/ med en lägre medelinkomst är lösningar som denna ofta ett billigare och mer överkomligt frakialternativ/ en lösning som denna kräver betydligt mindre kvm och finns oftast inuti mataffärer, det kan därför med fördel integreras i existerande livsmedelsbutiker.
Bank	150-200	Med minst tre kontor - 15 kvm per kontor, 25% av totalyta bör vara kommunikationsytor (korridorer, toaletter, städtrum), större offentligt utrymme för kunder 40-50 kvm	Hallunda har i dagsläget inget bankkontor utan enbart kontor som fokuserar på transaktioner till utlandet/ med ökad digitalisering förväntar sig bankkunder användarvänliga digitala verktyg, men förtroendet för banken byggs fortfarande via den mänskliga interaktionen på fysiska kontor (banker säljer förtroendet)/ vissa kundkategorier, såsom äldre personer, har fortfarande inte anammat bankdigitaliseringen och är i behov av fysisk bankhjälp (76% av pensionärer vill ha fysiska bankkontor, 2018)/ vissa tjänster kan du bara få hjälp med via fysiskt möte på bankens kontor/ det finns ingen bank närvarande i varken Hallunda eller på Norsborg, en utveckling av området utvecklar även den individuella köpkraften och skapar därför ett större behov för ett bankkontor för tjänster som sparande och lån/ ett representativt bostadsområdescentrum bör inkorporera en bank/ någon form av ekonomisk rådgivning.

Förslag på näringar - Hallunda - efter 5 år			
	Kvm	Krav	Drivkraft
<b>Livsmedelshandel</b>	400-800	2500-4000 invånare inom 400-500 m, butiksstorlek 400-800 kvm, sällyta 150-700 kvm, tomyta max 2500 kvm. Gränsvärde för livsmedel - 1100 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018)	
<b>Övrig dagligvaruhandel</b>	70-130		
Systembolaget	350-450	Styrelsen för Systembolaget beslutar om nyetableringar. Etableringar ska följa fem riktlinjer. Gränsvärde för övrig dagligvaruhandel - 2250 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018). Vanligt ytbehov för denna form av service - mellan 400-1300 kvadratmeter.	I dagsläget har varken Norsborg eller Hallunda ett systembolag/ I takt med att området växer och diversifierar ytterligare kan behovet av ett systembolag även öka/ systembolaget kan förväntas dra en större publik till Hallunda centrum.
<b>Sällanköpsvaruhandel</b>	100-200		
Sällanköpshandel som konkurrerar på pris	1500-2500	Gränsvärde för sällanköpsvaruhandel - mellan 1400-4500 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018). Vanligtvis 3000-4200 kvadratmeter per butik.	Sällanköpshandel bättre anpassad till den lokala köpkraften/ kompletterar livsmedelshandel väl och blir inte en direktkonkurrent/ möjlighet till generösa öppettider/ kan dra breda målgrupper/ bidrar till en levande stadsmiljö/ agerar som en knutpunkt för invånarna.
<b>Restaurang och café</b>	100-200		
Bageri	125-175	Gränsvärde för cafe och restaurang - 550 invånare per butik (Befolkning Hallunda-Norsborg=20,944 personer, 2018)	Bidrar till en levande stadsmiljö/ ett bra bageri kan tillfredsställa de boendes vardagsbehov och samtidigt locka nya besökare till centrum/ det kan bidra till att bygga centrums varumärke/ utvecklingen för restaurang och café är starkare än vad den är för detaljhandel i bostadsområdescentrum/ bostadsområdescentrum visar den största procentenheten café och restaurangservice på 30% (i jämförelse med stadsdelscentrum på 25% och köpcentrum på 14%/ ett bageri överlever ökad digitalisering.
<b>Kommersiell service</b>	100-200		
Begravningsbyrå (för alla trosinriktningar)*	80-150	Vanligt ytbehov: 60-150 kvadratmeter.	En begravningsbyrå finns inte i dagsläget i Hallunda-Norsborg/ ett representativt bostadsområdescentrum bör inkorporera en begravningsbyrå/ begravningsbyråer överlever digitaliseringen av samhället/ en byrå för alla trosinriktningar passar medelinvånarens behov bättre. *Tydliga kompletterande branscher finns tillgängliga: en blomsterbutik kan med fördel startas vägg i vägg, likaså en juristbyrå (testamente).
Biograf (*med reservationer)	1000-1400	Ökad disponibel inkomst är klart fördelaktigt. 900 kvadratmeter kan göras om till ungefär tre biosalonger.	Bidrar till en levande stadsmiljö med fler människor i rörelse under kvällstid, vilket i sin tur ökar områdets trygghet/ agerar som en knutpunkt för invånarna/ möjlighet till generösa öppettider. *Fem år från nu förväntas biobesök vara färre och biljetterna dyrare. Ökad disponibel inkomst kommer därför att bli ännu viktigare för att kunna driva denna typ av service. Biografer är en känsligare bransch som dessutom påverkats mycket negativt av pandemin.
Coworking företag*	300-350	Kan få plats med 10-20 personer - 15 kvm brutto per person (arbetsmiljöverket). 25% av totalyta bör vara kommunikationsytor (korridorer, toaletter, städtrum).	Efter covid-19 kommer kontoret bli mer av en mötesplats, detta skapar en lokal entrepreneurial mötesplats där ideer och samarbete kan froda/ fördelaktigt ur ett hållbarhetsperspektiv eftersom coworking företag försöker nyttja annars tomma lokaler/ i linje med medelinkomsten eftersom entreprenörer och små bolag kan hyra billigare och på adresser de annars inte hade haft råd med/ attraktiv lösning för arbetsgivare - arbetsgivare som kan erbjuda flexibilitet, ex. via coworking spaces, attraherar i sin tur bättre och mer lojala medarbetare/ dagspass för anställda kan göras tillgängliga och på så sätt attrahera en konsumentmarknad. *Coworking företag som fokuserar på skapandet av en hälsosam kontorsmiljö som niche, som är progressiva och sätter tonen för bra arbetsmiljöer och en trygg plats, förväntas göra extra bra ifrån sig efter covid-19 (Harvard Business School).