

Översiktlig analys av handels- och servicebehov på Gjutmästaren 6 och 9 i Ulvsunda industriområde

Pia Chudi

2019-04-30

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Orgnr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Innehåll

1.	Inledning och bakgrund	3
2.	Syfte	3
3.	Läge och konkurrens	4
4.	Efterfrågan	5
5.	Lokalisering av handel och service	6
6.	Sammanfattning och rekommendationer	7

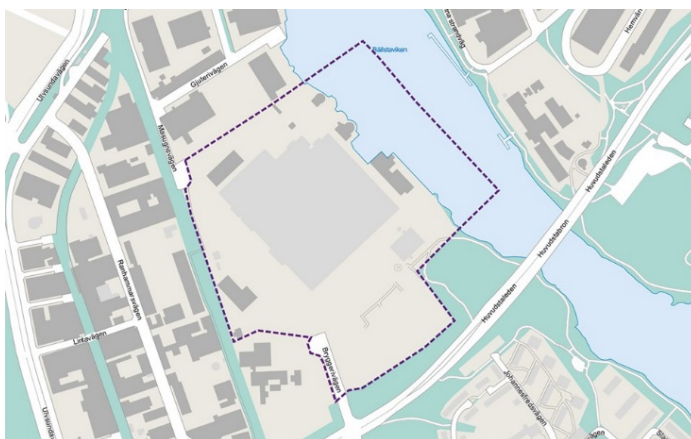
1. Inledning och bakgrund

Fastigheterna Gjutmästaren nr 6 och nr 9, i Norra Ulvsunda, Stockholm är föremål för ny detaljplan där i huvudsak Pripps och Carlsberg haft bryggeriverksamhet. Denna detaljplan utgör etapp 1 i Bällsta Hamns-områdets detaljplanering. Omkring år 2003 lades bryggeriet ned sin verksamhet, varefter det bedrivits bland annat volymhandel i anläggningen.

Förslaget innebär att stora delar av den gamla bryggerianläggningen bevaras och byggs om för idrotts- och kulturverksamheter samt bostäder. De gamla silosarna byggs om för bostäder. Nya byggrätter skapas för bostäder, kontor, hotell med mera. Planförslaget berör fastigheterna Gjutmästaren 6 samt Gjutmästaren 9. Förutom nya lokala parker, torg och stadsgator finns goda förutsättningar för en ny sammanhängande strandpark längs med Bällstaviken. Möjlighet finns också att utveckla området längs vattnet för rekreation och vattensporter. Mindre båtar ska kunna lägga till på befintliga kajområden. En av målbilderna för området är att skapa förutsättningar för levande bottenvåningar.

Detaljplanen bedöms gå på samråd under kv. 3 2019 och antagande av ny detaljplan 2021.

Fastigheten Gjutmästarfen 6 ägs av Stockholms Stadshus AB genom dotterbolag och Gjutmästaren 9 är upplåten med tomträtt. Avsikten är att avyttra dessa till lämplig investerare under planprocessen för att vidareutveckla idéerna och genomföra projektet.



Gjutmästaren 6 och 9 inom lila markering

2. Syfte

Syftet med uppdraget och detta PM, är att kortfattat belysa och delge synpunkter kring tänkbart utbud, omfattning och lokalisering för den handel och service som bedöms gångbar inom ramen för den planering som bedrivs för fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9.

3. Läge och konkurrens

Området Norra Ulvsunda är beläget mellan tvärbanan, Bällstaviken och Huvudstaleden.

Tvärbanan har hållplatsen Norra Ulvsunda, alldeles intill det aktuella området, med förbindelse till Alvik, Sundbyberg och Mall of Scandinavia.

Tvärbanans byggs för närvarande ut från Norra Ulvsunda via Bromma flygplats, Kista och vidare till Helenelund. (Se blå linjemarkering i bild till höger.) Trafikstarter planeras till Bromma Blocks, 2020, Bromma Flygplats 2021 och Helenelund 2023. Utbyggnaden innebär en smidig koppling till bland andra stadsutvecklingsområdet Solvalla och Kista. Restiden mellan Norra Ulvsunda och Kista Centrum blir ca 20 min.

Bromma flygplats ligger ca 1,5 km från Norra Ulvsunda.

Till Bromma Blocks är det ca 1 km, som erbjuder ett omfattande utbud inom mode, sport/fritid, hus/hem, skönhet och stormarknader för dagligvaror, apotek samt Systembolag. Planering pågår för en utbyggnad, vilket innebär att ytterligare 26 000 kvm tillförs till dagens 55 000 kvm.

NCC har förvärvat kv. Trafikflyget 8 för att låta etablera bland annat en ICA Maxi. Avståndet dit blir ca 500 m.

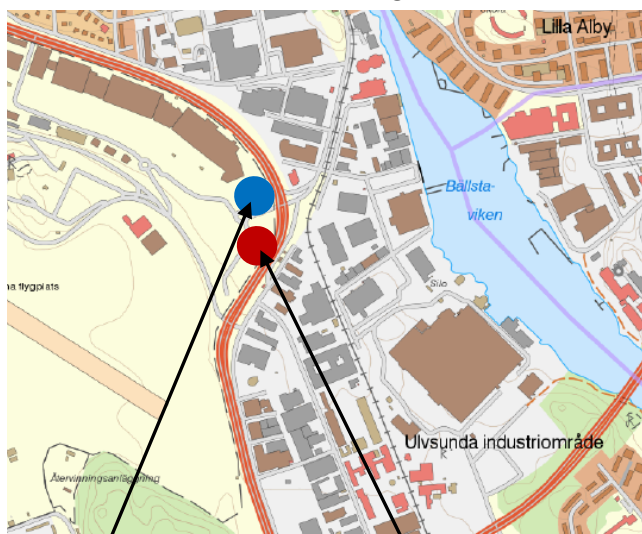
Området mellan Ulvsundavägen och tvärbanan, kring Ranhammarsvägen, innehåller blandade verksamheter inom lätt industri, proffs- och konsumenthandel, bil och bilrelaterade företag.

Kopplingen till Sundbybergs centrum är enkel via tvärbanan (på ca 6 min) där ett omfattande service- och kulturutbud finns.

Norra Ulvsunda blir således mycket välförsett av såväl dagligvaruhandel som sällanköpshandel genom närheten till Bromma Blocks och närliggande stormarknader för hem och fritid samt byggmarknader.

En ny GC-bro planeras över Ulvsundavägen i höjd med ICA etableringen, som kopplar ihop Norra Ulvsunda med Bromma Blocks.

Vårdcentral finns i Alvik (ca 4 min med tvärbanan) och olika Apotek finns i Bromma Blocks samt Alvik.



Utbyggnad Bromma Blocks Ny ICA MAXI

4. Efterfrågan

Med ovan i åtanke bedöms underlag för etablering av handel och service inom kv. Gjutmästaren 6 och 9 i Norra Ulvsunda begränsas till restauranger och caféer för "kontorsfolket" och de boende samt mindre dagligvarubutik och viss service. För utbud inom idrott och kultur finns ett stort underskott i området Ulvsunda-Mariehäll, i takt med att områdena utvecklas till bostadsområden.

Efterfrågan bedöms utifrån den köpkraft och behov som uppstår i och med att området utvecklas och omdanas enligt beskrivning ovan. Det antas inte tillkomma köpkraft utifrån till kvarteren, från hitresta eller passerande, annat än av marginell betydelse i detta tidiga skede. Det kan förändras i fall exempelvis idrottsutbudet conceptualiseras och utgör en särskild attraktion och anledning för utomstående med stark köpkraft att besöka området. Motsvarande gäller ifall en stark kulturell magnet skapas. De flöden sådana attraktioner skapar bedöms i första hand innebära potential åt verksamheter inom mat och dryck och ev. stödfunktioner och /eller merköp i samband med huvudattraktionerna. Därför utgår efterfrågan i detta PM från det antal människor som den nya bebyggelsen inom området genererar för de olika kategorierna bostäder, kontor och hotell samt vidare antagande om vad som kan efterfrågas och hur mycket som omsätts. Genom överslagsmässiga nyckeltal har detta sedan räknats om till uppskattade ytor.

Utifrån situationsplan daterad 2019-03-05 med kompletterande information sammanfattas antalet personer till följande:

- Bostäder, totalt ca 500 lägenheter => 1 000 boende
- Kontor, nytt ca 104 100 BTA samt befintligt om ca 8 200 LOA => 6 900 personer
- Hotell, ca 700 rum => 500 personer (hänsyn till belägningsgrad)
- Idrott och kultur, antal arbetstillfällen => 50 personer

Detta summeras till ca 8 500 personer.

Till ovan kommer besökare, företrädesvis skolungdom för att nyttja idrottsfaciliteterna. Hänsyn har ej tagits till eventuell etablering av idrottsgymnasium, utan analysen utgår från kontor i dessa kvarter, så som det framställts i situationsplanen.

Det största behovet bedöms bli inom mat och dryck, restauranger främst lunch, frukost, fika etc men även viss del kväll. Områdets underlag bör generera ett lokalbehov om ca 3 000 kvm för detta. Utöver utbud inom restaurang och café är dagligvarubutik för kompletteringshandel motiverat i formatet 600-1000 kvm. Ett serviceutbud skulle kunna vara kiosk, paketutlämningsställe, kemtvätt, frisör, naprapat, massör, blommor, ev apotek och liknande och omfatta 2 – 300 kvm.

Generellt sker en förskjutning mellan olika segment och exempelvis kan frukost, kaffe och "fika" serveras av såväl lunchrestaurang som renodlat café eller i matbutik, enklare luncher serveras även på caféer. Andelen take-away mat ökar och utbud med färdigmat finns inom samtliga segment. Traditionella personalrestauranger är det segment som tydligt backar.

Kvällsöppna restauranger är intressant i hotellet och vid "Sjökrogen" vid vattnet. Möjligen kan ytterligare någon vara framgångsrik och kanske med mikrobryggeri för att knyta an till platsens historia. Allt detta kräver medvetna val i konceptutvecklingen och i uthyrningsarbetet. Man ska räkna med att det tar flera år, innan områden "sätts på kartan" och att verksamheter slår rot och fungerar över tid. För en (eller flera) större restaurang(er) vore det mycket värdefullt om den kan omfatta fler verksamhetsgrenar än enbart servering, t ex större bageri, mikrobryggeri, catering, delivery etc.

I området norr om Norra Ulvsunda, kv. Masugnen 5 och 7, Bällstahamn, planeras det för ca 370 bostäder, förskola med mera samt allra närmast Norra Ulvsunda (kv. Masugnen 1, Gjutmästaren 3 och Valsverket 10) ytterligare bostäder, kontor samt en ny grundskola för ca 900 elever. I kvarteren Archimedes 1 och Betongblandaren 2, 10, 13 belägna mellan Ulvsundavägen och Karlsbodavägen, planeras för ca 1 400 bostäder. Efterfrågan från dessa tillkommande projekt är utöver vad som genereras inom Gjutmästaren 6 och 9. När planeringen kommit längre bör närmare studier göras och då beakta såväl ytterligare efterfrågan som tillkommande konkurrens. Sammantaget bedöms inte efterfrågan från dessa närområden påverka det kommersiella utbudet inom Gjutmästaren 6 och 9 i någon nämnvärd utsträckning. Dock är de viktiga för annat utbud så som idrott, kultur och mat och dryck.

Exempel på tänkbart segment inom mat dryck (inom Gjutmästaren 6 och 9):

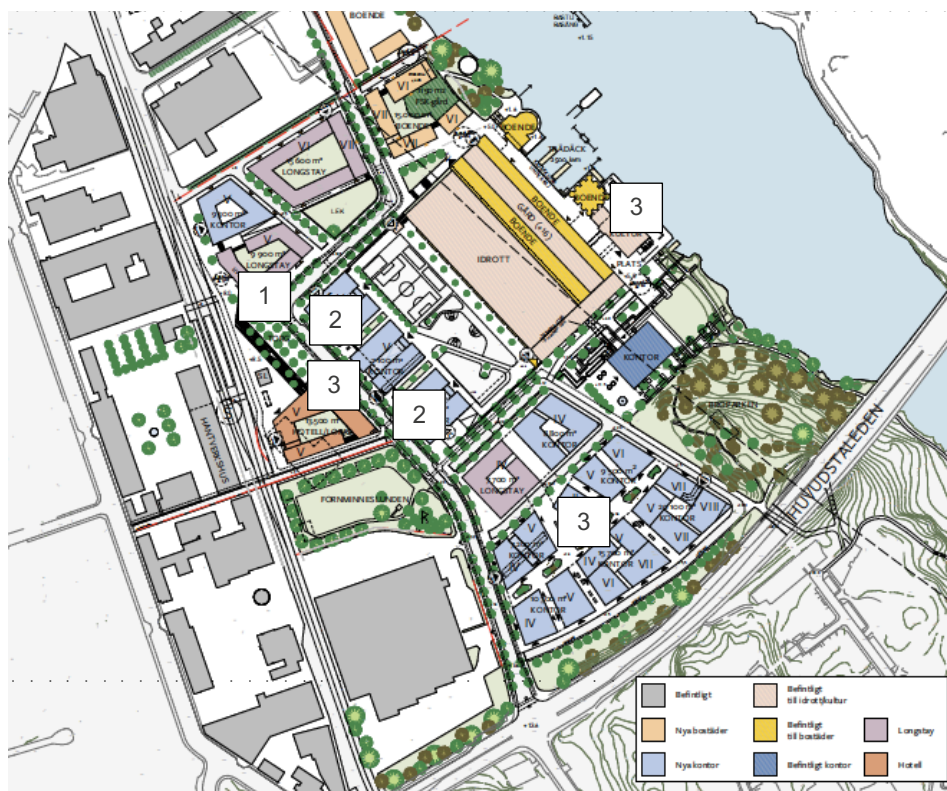
3-5 större restauranger, 3-700 kvm	italienskt, indiskt, premiumburger, gastropub, "sjökrog"
5-8 mellanstora 80-300 kvm	thai/asian, pizza/fastfood/burger, hälsa/sallad, juice
6-10 små 40-70 kvm	caféer, sushi, bröd, bageri, konditori, juice, glass, smörgås

Mixen ska vara genomtänkt för ett varierat utbud avseende dygnets försäljningstimmor (morgon, lunch, eftermiddag, kväll) och koncept utifrån målgrupperna. Utbudet inom mat och dryck utvecklas i snabb takt och bör studeras särskilt inför uthyrningsarbetet för att bli relevant och aktuellt. Etableringen av handel och service hänger givetvis ihop med inflyttningstakten i området. Livsmedelsbutiken bör man dock få i drift i tidigt skede.

5. Lokalisering av handel och service

Utifrån situationsplanen noteras nedan rekommendationer var verksamheterna bör förläggas. Generellt gäller att etablering ska vara i det naturliga flödesstråket och samlat för att dra åt varandra och med god tillgänglighet. Exponering och visibilitet är viktigt, liksom omsorg om utemiljön och att skapa attraktiva platser så väl inne som ute för serveringsytor och beakta väderstreck och sollägen. Planbestämmelserna bör vara flexibla och inte begränsa funktioner eller ytor, för att fungera över tid.

Lokalisering av dagligvarubutik är lämplig enligt markering (1) som dels är nära tvärbanans hållplats och dels är i stråket mot bostäderna. Servicebutiker och vissa koncept inom mat och dryck bör förläggas intill och/eller utmed gatan mellan hotellet (2). Restauranger samlas runt kontorsområdets torg (3), i hotellet samt vid vattnet.



6. Sammanfattning och rekommendationer

- Norra Ulvsunda är bra beläget med goda kommunikationer via tvärbanan som förbinder området med tunnelbanan och pendeltåg. Det blir enkelt att nå till några av landets största handelsplatser med omfattande bredd och djup i sortimenten av både dagligvaror och sällanköpsvaror.
- Underlaget i Norra Ulvsunda utgör närmare 9 000 personer, boende och arbetande på kontor. Till detta kommer besökare till idrotts- och kulturanläggningarna.
- Utveckling i närområdet med bostäder och kontor kan innebära än större underlag.
- Med ett genomarbetat starkt koncept för hela området, blir det desto mer intressant att besöka och stanna i, varvid ytterligare köpkraft kan förväntas.
- I området bedöms en dagligvarubutik för kompletteringshandel kunna fungera, 600 -1000 kvm.
- Utbud inom mat och dryck kommer att dominera och kunder bör finnas för såväl flera större restauranger som flera mindre koncept för café, snabbmat med mera med olika profil. Särskilda studier bör göras i senare skede för rätt mix. Lokalbehovet uppskattas totalt till ca 3000 kvm.
- Lokaler för service bedöms begränsas till 2-300 kvm.
- Utbud av skilda slag bör samlas till fåtal stråk och noder. De genererar flöde och köpkraft till varandra. Ju fler anledningar att besöka desto bättre.
- Platser och exteriöra stråk bör ägnas stor omsorg i planeringen för att skapa en trivsamt och inbjudande miljö där folk vill vara och som erbjuder flera olika funktioner.
- Tillgänglighet, logistik och exponering är A och O för handel och service, vilket är viktigt att beakta tidigt i planeringen.
- Undvik snäva planbestämmelser, de ska ge förutsättningar för olika verksamheter över tid.
- Det tar tid att få igång ett nytt område och ovan angivna för lokalbehov utgår från att det är fullt bosatt och uthyrt. Man måste särskilt beakta att etableringar taktar med inflyttningar av såväl boende som arbetande.