

Handel och Service

Alvik Östra

JM OCH VASAKRONAN

4 MAJ 2020

Innehåll

1	Uppdrag och förutsättningar	4
2	Sammanfattning	5
2.1	Verksamhetsytor	6
2.2	Lägen för verksamheter	6
3	Alvik idag	7
4	Stockholms stads förslag till strukturplan för Östra Alvik	10
5	Sitplan över östra Alvik	11
6	NIRAS bedömningar av framtida lokalbehov i östra Alvik	12
7	Dagligvaruhandeln	13
7.1	Konsumtionsunderlag och e-handels påverkan	13
7.2	Dagligvaruhandeln i Alvik år 2025	13
8	Sällanköpsvaror	14
9	Restaurang och café	15
9.1	Restaurang och café idag	15
9.2	Restaurang och café år 2025	15
10	Övrig service	17
11	Vård	17
12	Friskvård	17
13	Hunddagis	17
14	Små företag	17
15	Lägen för hunddagis, frisör och andra små företag	17
16	Parkering	17

17 Ytor

17

1 Uppdrag och förutsättningar

JM AB och Vasakronan AB har givit NIRAS i uppdrag att bedöma underlaget för handel, restauranger och kommersiell service i den östra delen av Alvik. Se karta nedan.

Beställare är Susanne Bäckström hos Vasakronan samt Gunnar Landing och Simon Backe hos JM.

Utredare hos NIRAS är Thomas Hellström och Emelie Krantz.

All omsättning är i 2018/2019 års priser och inkl moms om inte annat anges.

Lokalytor är LOA om inte annat anges.

Idag bor det enligt Stockholms stad ca 1 600 personer i Alvik. NIRAS bedömer att ca 1 400 av dem bor i den östra delen samt vid Alviks Torg.

Tranebergs strand har 305 lgh (Anders Bodins fastigheter). NIRAS bedömer att där bor ca 700 personer.

Således bedömer NIRAS att det bor ca 2 100 personer i området idag.

Vasakronan och JM planerar för 1 300-1 400 bostäder, NIRAS räknar med att de får knappt 3 000 boende. Se vidare Strukturplan i avsnitt 4.

Östra Alvik skulle således när området är utbyggt kunna få ca 5 000 invånare inkl Alviks torg och Tranebergs strand.

Andra fastighetsägare utreder ytterligare 300-400 bostäder men det är osäkert när dessa kan bli verklighet.

Enligt Stockholms stad finns det ca 5 000 arbetande i Alvik (dagbefolkning).

Vasakronan avvecklar ca 40 000 kvm kontor. Ca 20 % är vakant. Vasakronan möjliggör att ca 3 000 kvm kontor kan behållas som kontor eller konverteras till bostäder. NIRAS räknar nedan med att Vasakronan behåller ca 3 000 kvm kontor.

JM har ca 26 700 kvm kontor som är fullt uthyrda. JM behåller eventuellt vissa kontorsytor. NIRAS räknar med att JM behåller ca 4 000 kvm.

Utredningen behandlar enbart kommersiella lokaler, inte (i sig viktiga) verksamheter som förskolor, cykelgarage mm.

NIRAS kommer ta hänsyn till att det planeras en skola med ca 900 elever vid tvärbänestationen i Alvik.

2 Sammanfattning

Vasakronan och JM planerar för 1 300-1 400 bostäder, NIRAS räknar med att de får ca 3 000 boende. Jfr sitplan från 2020-04-23 nedan. NIRAS räknar med att 3 500 arbetsplatser försvinner.



2.1 Verksamhetsytor

NIRAS bedömer att det kommer finnas marknad för följande verksamhetsytor i det framtida östra Alvik, exklusive förskolor, cykelgarage, tvättstugor och liknande.

Verksamhet	Ny yta kvm	Kommentar
Liten dagligvarubutik	400	Vid Stationstorget.
Blommor	0	
Sällanköp	0	
Restaurang och café	400	Plus befintliga Miami Strand
Frisör	50	Vid Stationstorget.
Naprapat	50	Vid Stationstorget.
Gym	300	
Hunddagis	200	
Små företag	200	
Totalt	1 600	

2.2 Lägen för verksamheter

Nya restauranger mm skulle kunna bli:

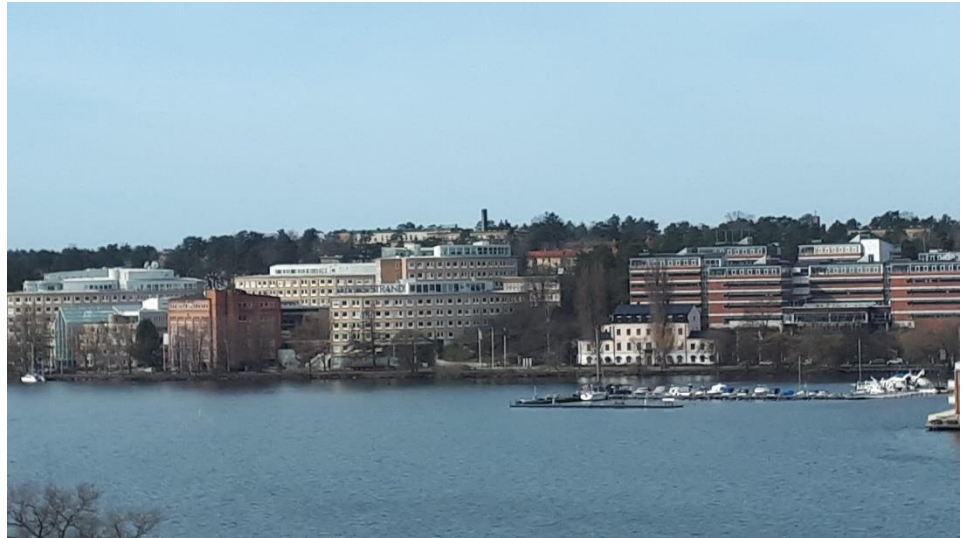
En strandkrog på ca 250 kvm plus uteytor vid strandpromenaden
Ett strandcafé på 50 kvm plus uteservering vid strandpromenaden
En bistro/café på ca 100 kvm plus uteservering vid Stationstorget.

Övriga verksamheter kan ligga vid Gustavslundsvägen från Stationstorget och ett till två kvarter norrut, till den planerade förskolan. Det kan bli fråga om en liten dagligvarubutik, frisör, hunddagis mm.

3 Alvik idag

I Alvik Östra finns som nämnts ca 5 000 arbetsplatser och ca 1 400 boende.

Vid Alviks torg finns närservice i form av apotek, pressbyrå, frisör, kemtvätt, bank, post och matvaruhandel (ICA). Det finns ett bra utbud av restauranger, bl.a. Gustavs Matsal, Sjöpaviljongen och Melanders. För träning finns flera valmöjligheter, SALK-hallen, SATS och WorldClass. Scandic Hotell Alvik kan erbjuda hotellrum.



Alviks Terrass och Alviks Strand



Strandpromenaden med Tvålfabriken



Strandpromenaden



Strandpromenaden fortsätter söderut från Alvik



Tranebergs Strand. Här fortsätter strandpromenaden norrut.



Alviks Torg

4 Stockholms stads förslag till strukturplan för Östra Alvik



- 1. Idrottsparken** En ny 7-spelsplan förelås inom befintligt parkområde. **2. Traneberg** Kompletterande bebyggelse med ca 120 bostäder föreslås mellan Tranebergsvägen och Drottningholmsvägen. **3. SALK-kvarteret** Ca 70 nya bostäder föreslås i en tillbyggnad på den nord-västra delen av hallen. Lokaler i bottenvåningen vänder sig mot Alviks Torg. **4. Tranebergsterrassen** Tre kvarter föreslås med ca 350 bostäder i söderläge varav en stor andel har utsikt mot Mälaren. En lokalgata / angöringsgata planeras norr om bebyggelsen med cykelpendlingsstråk. **5. Kalle Schröders Park** Parken föreslås att bättre kopplas ihop med Strandparken. **6. Gustavslundsslingan** Gustavslundsvägen förgrenar sig strax före Sjöpaviljongen och får en ny slinga upp till Tranebergsterrassen som kopplar samman Traneberg och Tranebergs Strand. **7. Solbryggan** Kajen nedanför bostadsområdet utökas med ett stort trädäck med kiosk för vistelse, bad och solbad. **8. Norra Alviksterrassen** Fyra kvarter med ca 500 bostäder byggs i terräng med gårdar och siktlinjer mot Mälaren eller Alviksbergets grönska. **9. Alviksberget** Grönområde med skogsbevuxen naturmark som samutnyttjas av skolan (skoltid) och allmänheten (utanför skoltid). **10. Gustavslundsvägen** Gatan fortsätter upp på berget och blir den nya ryggraden i bostadsområdet. **11. Alviks Strandskolan** En tomt på berget reserveras för en ny grundskola och skolgård. **12. Alviks Strands Idrottshall** Under bostadskvarteret föreslås en fullstor idrottshall som nyttjas både av skolan och allmänheten. **13. Stationstorget** I anslutning till tvärbanans hållplats anläggs ett torg med små butiker och service. Här finns även entré till

bibliotek och idrottshall. Strandparken nås via trappa och ett brett promenadstråk. **14. Södra Alviksterrassen** Sex kvarter med ca 800 bostäder byggs i terräng med gårdar och siktlinjer mot Mälaren. Ett högre bostadshus närmast Stationstorget ger området dess södra landmärke.

5 Sitplan över östra Alvik

Nedan ses en ny sitplan över östra Alvik (2020-04-23).



6 NIRAS bedömningar av framtida lokalbehov i östra Alvik

NIRAS har ca 20 års erfarenhet av att göra dessa bedömningar i små och stora stadsdelar.

NIRAS anser att det är viktigt att ha levande gatuplan i det framtida östra Alvik. Dock bör det alltid göras en noggrann analys för att bedöma:

1. Vilken typ av verksamheter som kan fungera
2. Hur många verksamheter det kan bli
3. Hur stora ytor som kan behövas
4. Var verksamheterna bör ligga.

Det är vidare en stor fördel om man redan från början kan planera för att så många lokaler som möjligt är flexibla, t ex att man kan slå ihop två små lokaler till en större, eller omvänt en stor lokal till flera små.

7 Dagligvaruhandeln

7.1 Konsumtionsunderlag och e-handels påverkan

Bedömningen av konsumtionsunderlaget baseras på en prognos som KPG (Konsumtions- och prisprognosgruppen) tar fram, och där NIRAS deltar tillsammans med andra konsultbolag, detaljhandelsaktörer samt HUI Research.

Prognosen innefattar den bedömda konsumtionen per invånare för olika varugrupper.

År 2019 köpte svensken dagligvaror för ca 30 000 kronor exklusive alkohol.

KPG:s bedömning är att e-handeln kommer att ta hela tillväxten och lite till per capita. I fasta priser blir det en negativ utveckling om -0,7 % per år. NIRAS bedömer dock att en del av e-handeln kommer att hämtas i butik och då tillfalla en fysiska butiken. Detta gör att butiker tappas något mindre. NIRAS samlade bedömning är att vi får nolltillväxt i fasta priser per capita. Det blir således endast befolkningstillväxten som driver tillväxten i dagligvarubutikerna.

Dagligvarubutikernas omsättning i fasta priser och per capita är stabil om butikerna är bra.

Många hushåll har brist på tid och vill handla nära hemmet (stormarknaderna finns dock kvar). Stadsdelscentra klarar sig således bra en stor del av försäljningen tillgodoser behov "just här och just nu".

7.2 Dagligvaruhandeln i Alvik år 2025

Idag bor det som nämnts enligt Stockholms stad ca 1 600 personer i Alvik. NIRAS bedömer att ca 1 400 av dem bor i den östra delen samt vid Alviks Torg. Med Tranebergs strand bedömer NIRAS att det bor ca 2 100 personer i närområdet idag. Det ger ett dagligvaruunderlag per år på ca 60 Mkr (2 100 pers ggr 30 000 kr). Ica i Alvik omsätter över 150 Mkr och har haft en stadigt ökande omsättning. Det innebär att Ica drar kunder både från omgivande stadsdelar och från de många arbetsplatserna i området. Det är en omvitnat bra butik.

Enligt planerna kan det tillkomma ca 3 000 boende och försvinna 3 000-4 000 arbetande i östra Alvik, NIRAS räknar med att 3 500 försvinner.

NIRAS bedömer att de 3 000 boende kommer efterfråga dagligvaror för ca 90 Mkr per år.

Då kommer vi till frågan om detta ger en möjlighet att etablera ytterligare en dagligvarubutik i Alvik. NIRAS bedömer att det är precis på gränsen. Antag att en butik etableras vid tvärbanestationen. NIRAS bedömer då att ca 1 800-1 900 av de 3 000 nya boende *ibland* skulle handla där. De sista ca 1 200 boende skulle få gå "åt fel håll" och väljer nog Alviks Torg.

De närmast boende 1 800-1 900 personerna skulle kunna lägga uppskattningsvis 20 % av sina inköp i den nya butiken, med ett optimalt sortiment av färdigmat, bra bröd etc upp mot 25 %, dvs ca 15 Mkr. Flöden från stationen till Äppelviken, Tranebergs strand mm skulle kanske ge ytterligare ett par miljoner kronor. Personal och elever i den planerade skolan skulle kunna ge ytterligare någon miljon.

Sammanfattningsvis skulle en mycket välskött butik kunna omsätta i storleksordningen 15-20 Mkr. Det är möjligt att mindre koncept såsom Tempo (inom Axfood) skulle vara intresserade.

Det finns en blomsterbutik vid Alviks torg. NIRAS bedömer inte att underlaget räcker till för ytterligare en butik.

8 Sällanköpsvaror

Sällanköpshandeln är idag koncentrerad till köpcentrum, centrala Stockholm samt e-handel.

Inom sällanköpshandeln förväntas konsumtionen i butik inom beklädnad samt hem- och fritidsvaror minska med 0,1 % per capita per år på grund av e-handeln.

NIRAS bedömer att marknaden i östra Alvik är för liten för att etablera t ex kläder eller inredning. Sedan kan en entreprenör lyckas ändå i Alviks strand. Sådant går inte alltid att räkna på.

9 Restaurang och café

9.1 Restaurang och café idag

Restaurang Miami Strand ligger i ett eget hus nere vid stranden har ca 170 kvm plus ett uterum i glas med öppningsbart tak ca 100 kvm.

"Alvik Strand café" vid entrén i 141an, mot vattnet, har ca 80 kvm och uteservering med ca 30 platser. Entré både inifrån huset och utifrån.

Gustafs Matsal har ca 750 kvm. Verksamheten är luncher samt viss eventverksamhet och catering.

Sammantaget har Vasakronan och JM ca 1 100 kvm inklusive Miami Strands utedel.

9.2 Restaurang och café år 2025

NIRAS bedömer att restaurangerna och caféerna i hela Alvik år 2018 omsatte över 100 Mkr. Detta är exklusive Mc Donalds. Hela efterfrågan från boende och arbetande i Alvik, bedömer NIRAS till ca 80 Mkr. NIRAS bedömer således att Alvik har ett inflöde från omgivande stadsdelar.

Av denna omsättning bedömer NIRAS att krogarna ut mot Alviks Terrass och Alviks Strand omsätter 50-60 Mkr inklusive Sjöpaviljongen, Gustafs Matsal, Poke Burger och några mindre enheter.

Café- och restaurangnäringen har haft en positiv tillväxt under många år och uppvisat högre tillväxttal än detaljhandeln i stort. Caféernas och restaurangernas närvaro har stor betydelse på dagens handelsplatser och stadsdelscentrum. De bidrar till att det, utöver handel, finns andra sorters mötesplatser. Utvecklingen har under de senaste åren inneburit en ökning av caféer och restauranger i olika miljöer generellt, också i bostadskvarter. En annan tydlig utveckling är att det kommer allt fler koncept, en större bredd och variation som attraherar olika målgrupper vid olika tillfällen.

Efterfrågan på restaurang och café ökar med ca 2% i volym per capita och år, bedömer NIRAS.

Restaurangefterfrågan år 2025 i Alvik kan då bli ca 15 000 kr per boende. Med totalt ca 3 000 nya boende skulle det ge en total efterfrågeökning på ca 45 Mkr. Gör man strandpromenaden riktigt bra med serveringar i sollägen (så långt väderstrecken tillåter) skulle man där kunna ta ca en fjärdedel till tredjedel av detta, dvs 10-15 Mkr (vi måste räkna med ett stort utflöde till centrala Stockholm med sitt stora utbud samt starka lokala aktörer såsom Sjöpaviljongen, Melanders m fl).

Dessutom skulle man kunna få ett inflöde av "strandflanörer" från Äppelviken, Traneberg, övriga Alvik mm på ca 5 Mkr. Men då måste krogarna vara mycket bra.

Om antalet arbetsplatser minskar med ca 3 500, kan det leda till en minskad omsättning med uppskattningsvis 30 Mkr (NIRAS räknar här med 2 uteluncher och take away) per vecka och anställd under 45 veckor per år). Av detta tappar krogarna i Alviks strand och Alviks Terrass uppskattningsvis 10 Mkr.

En viktig skillnad är att kvällsmarknaden är ännu mer konkurrensutsatt än lunchmarknaden.

Avgörande är att man får till en attraktiv strandpromenad.

Vidare kan ett bra solläge vid det planerade Stationstorget passa bra t ex för en liten bistro/café med uteservering.

Sammantaget skulle krog- och caféomsättningen kunna bli 15-20 Mkr i fasta priser år 2025, med en kraftig omfördelning från luncher till kvällar och helger. Detta är inklusive Miami strand (ytorna nedan är exklusive Miami Strand.

För detta behövs ca 400 nya kvm i så bra sollägen det går. Det skulle kunna bli:

En strandkrog på ca 250 kvm plus uteytor vid strandpromenaden
Ett strandcafé på 50 kvm plus uteservering vid strandpromenaden
En bistro/café på ca 100 kvm plus uteservering vid Stationstorget.

10 Övrig service

En bra frisörsalong klarar sig bra på ett underlag om 3 000 nya boende. Det finns en kemtvätt vid Alviks torg. Det finns knappast utrymme för en till.

11 Vård

Alvik har redan en vårdcentral.

Det finns en naprapat vid Alviks torg. Det kan ändå finnas utrymme för ytterligare en sjukgymnast/naprapat/massör etc.

12 Friskvård

World Class finns i Alviks strand, ett litet men omtyckt gym. SATS finns på Alviks torg. Det är inte säkert det behövs flera gym, möjligen kan World Class behöva mer yta. Det kan också vara bra kolla med t ex Puls och Träning om de tror på ytterligare en etablering, de går ofta in på några hundra kvm.

Det finns vidare ett Be Sporty Center för dans mm.

13 Hunddagis

Närmaste hunddagis finns i Traneberg och i Stora Mossen. Det bör med 3 000 nya boende finnas ett underlag för ett hunddagis i Alvik.

14 Små företag

Det bör finnas underlag för ett par små företag, tandläkare, ekonomisk/juridisk byrå etc. Det finns redan ett par fastighetsmäklare vid Alviks torg.

15 Lägen för hunddagis, frisör och andra små företag

Verksamheterna kan ligga vid Gustavslundsvägen från Stationstorget och ett till två kvarter norrut, fram till den planerade förskolan. Ett gym kan ligga i det befintliga läget i Tvålfabriken eller närmare Stationstorget.

16 Parkering

Även om flertalet besökare kommer att gå eller cykla behövs besöksparkering (korttid 15-20 minuter) på gatan utanför. Vissa verksamheter kommer inte fungera utan parkering, t ex hunddagis.

17 Ytor

Verksamhet	Ny yta kvm	Kommentar
Liten dagligvarubutik	400	Vid Stationstorget.
Blommor	0	
Sällanköp	0	
Restaurang och café	400	Plus befintliga Miami Strand
Frisör	50	Vid Stationstorget.
Naprapat	50	Vid Stationstorget.
Gym	300	
Hunddagis	200	
Små företag	200	
Totalt	1 600	