

# Framtida stadsdelscentrum – Kista Odde

Marknadsutredning

2016-03-23

Thomas Hellström

# Uppdrag

---

NIRAS har av Skanska fått i uppdrag att bedöma framtida stadsliv med handel, restauranger och service i området Kista Odde i Stockholm.

NIRAS använder beräkningsår 2025 då området i huvudsak väntas vara utbyggt.

All omsättning är i 2014 års priser och inkl moms om inte annat anges.

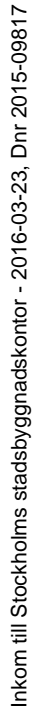
# Bakgrund

---

I januari 2015 ingick Areim och Skanska ett JV-samarbete i syfte att utveckla ett nytt bostadsområde i Kista i norra Stockholm, samarbetet innebär ägande av lika delar i ett Joint venture-bolag (JV-bolag). Samtidigt tecknade JV-bolaget ett SPA med IBM för köp av del av deras fastighet Odde 1. Köpet är villkorat av att ny detaljplan antas. Vidare tecknades i maj 2015 ett markanvisningsavtal med Stockholm stad gällande förvärv av mark i anslutning till IBMs fastighet från staden.

Enligt avsiktsförklaringen i markanvisningsavtalet ska området planläggas för ny bebyggelse med ca 2 000 bostäder varav ca 350 studentlägenheter i befintlig kontorsbyggnad som även ska inrymma förskola. Vidare beskrivs hur kvarteren längs Hanstavägen ska upplåtas med hyresrätt, resterande kvarter ska upplåtas med bostadsrätt.







# Vision

---

JV-bolaget arbetar med att definiera vision och idé för projektet. Tillsvdare gäller följande översiktliga visionsformuleringar.

## Visionen är...

- ... att bidra till en grön och socialt hållbar stadsdel i Stockholm.
- ... mer än 2 000 nya lägenheter för 6 000 Stockholmare.
- ... att omlokalisera IBM i Kista och göra studentlägenheter och förskola av det gamla huvudkontoret.
- ... att bygga för ökad integration och livslångt boende inom samma område.

# Trender inom stadsdelsservice

---

- Hushållen har ont om tid inte minst i storstad. Det driver upp efterfrågan på lokal service – om den är bra.
- Lokala dagligvarubutiker har en renässans.
- Restaurang och take away växer.
- Efterfrågan på friskvård växer (gym).
- Efterfrågan på ”skönhet” växer. Frisör, manikyr etc.

Närhet till park/torg/mötesplatser är en styrka.

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

**POWER OF TEN**, dvs tio skäl att besöka en plats skapar ”kritisk massa” för stadsliv. Butiker, restauranger, uteservering, park, lekplats, frisör, gym etc.

# NIRAS bedömning av upptagningsområde och marknad

---

## Upptagningsområde för dagligvaror, restaurang, gym, och övrig service

I visionen planeras det för 1 888 lägenheter (lgh) + 350 studentlägenheter i Kista Odde . Man siktar upp mot **6 000 boende**.

Dessutom kommer följande befintliga och planerade lgh ha gångavstånd till Kista Odde (max 500 m) De får sannolikt inte någon egen stadsdelsbutik (dels är underlaget för litet om/när det kommer en butik i Kista Odde och dels med tanke på närheten till Kista Galleria).

Kista höjden 180 lgh

Kv Skagarfjord 250 lgh

Kista gård 470 lgh

Summa 900 lgh, motsvarande **ca 1 800 boende**. NIRAS har räknat med ca två personer per lgh.

NIRAS räknar också med en del kunder från närbelägna delar av Husby.

**Totalt ca 8 000 boende. Jfr karta nedan. NIRAS bedömer att en nedre gräns för en dagligvarubutik är 4-5 000 personer inom 500 m (vid normal konkurrens).**





# Huvudsaklig konkurrens – dagligvaror

---

Det finns flera alternativ som Ica Kvantum i Sollentuna centrum, stormarknaderna mm i Häggvik samt Willys i Rissne.

Konkurrenter i närområdet:

Kista-Grossen

Kista Galleria

Ica i Husby centrum

## Möjlig försäljning - dagligvaror

---

NIRAS bedömer att de 8 000 personerna efterfrågar dagligvaror för 35 000 kr per person år 2025. Det ger 280 Mkr. NIRAS bedömer att en butik på 1 500 kvm i Kista Odde kan ta 25 %, upp mot 30 %, av detta om det inte kommer någon liknande (eller större) konkurrent i närområdet (inom ca 1 km). Det ger ca 70 Mkr eller drygt det.

**I Kista äng** planeras 1 550 lgh motsvarande ca 3 400 personer. Kista äng planeras dock få en egen dagligvarubutik, så här får Kista Odde en lägre andel. Den planerade butiken är mindre än den i Kista Odde.

NIRAS bedömer att butiken i Kista Odde kan få en marknadsandel i Kista äng på 15-20 %, dvs det kan ge ca 20 Mkr.

Övriga kunder kan ge några Mkr.

Totalt kan det bli 90-100 Mkr inkl moms. Då räknar NIRAS med att butiken har varit igång ett par tre år och "fått upp ångan". Självklart måste butiken vara bra för att nå denna omsättning. Butiken behöver också bra tillgänglighet för alla.



# Restaurang

---

En huvudkonkurrent inom restaurang är Kista galleria.

På längre avstånd finns stora restaurangkluster främst i Stockholms innerstad och i Mall of Scandinavia.

NIRAS bedömer att restaurangefterfrågan per person i Kista idag är ca 11 000 kr. År 2025 bedömer vi att den är ca 14 000 kr.

8 000 personer ggr 14 000 kr ger en total efterfrågan på 112 Mkr. Med tanke på den hårda konkurrensen (se ovan) bedömer NIRAS att Kista Odde kan ta ca 15 % av detta, dvs 17 Mkr.

NIRAS bedömer att det är väl långt till Kista Odde från närbelägna arbetsplatser. Fem minuters gångväg enkel väg brukar vara en kritisk gräns vid bra väder (ej regn eller snö). Ett par Mkr per år borde luncherna ändå kunna ge om krogarna är värda promenaden.

**Totalt 20 Mkr.** Detta kan vara en mindre krog på ca 150-200 kvm och en större på ca 300 kvm. Vi får återkomma till dessa ytor mm. Det finns ju en möjlig lokal redan. Take away /hämtmat är en viktig del av marknaden.

## Restaurang (forts.)

---

NIRAS understryker betydelsen av att krogarna måste vara bra för att klara konkurrensen, främst från Kista Galleria som har ett stort utbud.

NIRAS har fått frågan om det kan gå att få till "någon typ av verksamhet" som knyter an till Kistas IT-historia i befintlig matsal, kombinerat med en servering. NIRAS bedömning är att det är svårt att få en restaurangägare att driva en utställning eller liknande. Har IBM något intresse av att visa sin historia i anslutning till en servering?

Det man annars kan göra är att resonera med en restaurangoperatör om att inreda krogen med bilder mm från IBMs historia i Kista.

## Gym och övrig service

---

NIRAS bedömer att det trots närheten till Kista Galleria kan finnas marknad för ett apotek samt litet gym. Det är ca 1 km till de närmsta stora konkurrenterna. Många vill helst "gymma" där de bor. Här finns det dock en osäkerhet: Gymmen i Kista kan ha ledig kapacitet på kvällarna, med tanke på att det finns många gym där.

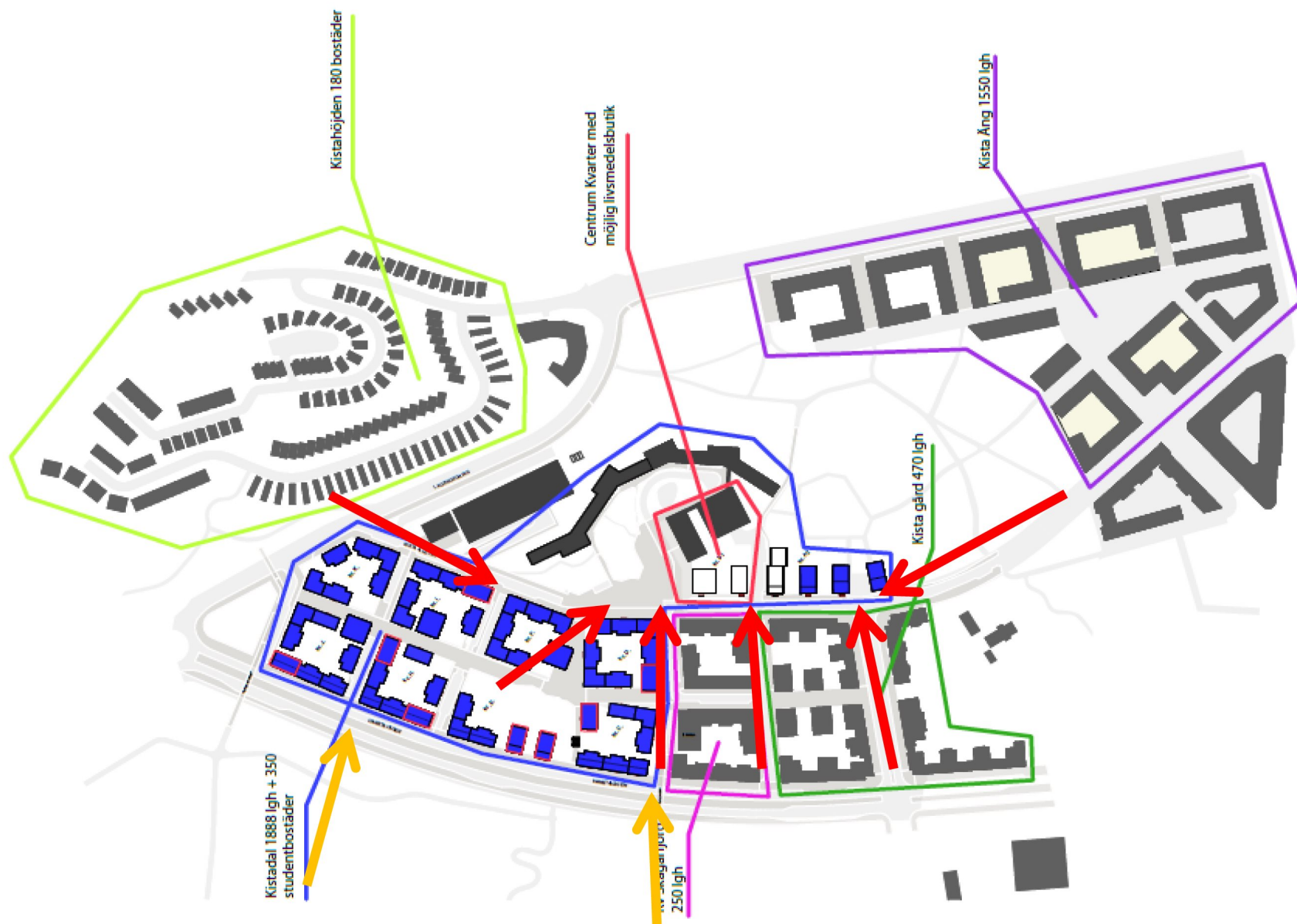
Gym-yta i Kista Odde: 300-500 kvm.

Det finns också underlag för en frisör 50-100 kvm.

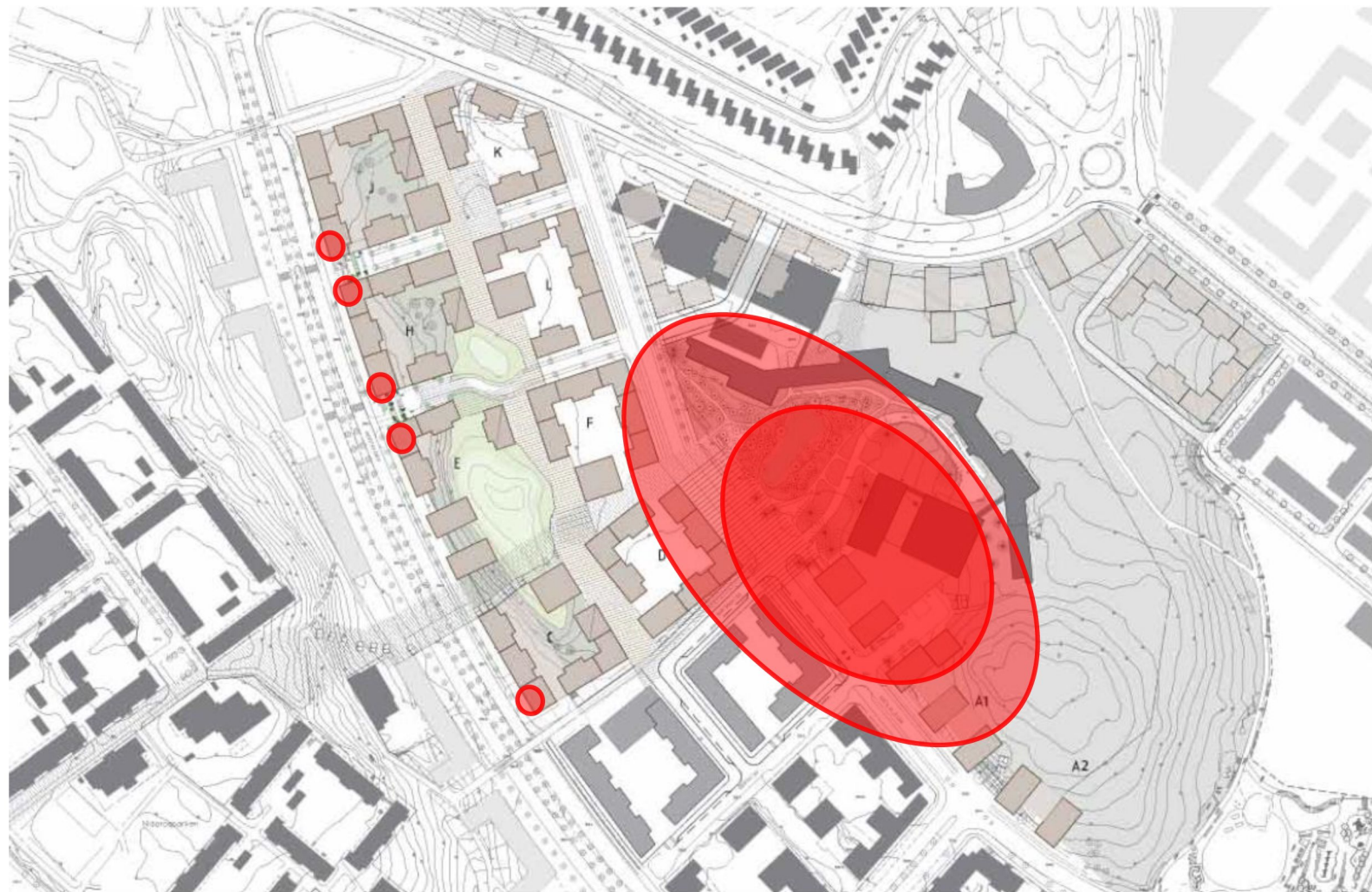
Möjligen en skraddare/kemtvätt på 50-75 kvm. Det är nära till Kista Galleria, men en bra skraddare kan skapa sin egen marknad med ett så stort underlag som vi har här.



Röda pilar = starka flöden. Gång, cykel och bil. Gula pilar svagare flöden.  
En dagligvarubutik som omsätter 90-100 Mkr har över 1 000 kunder per dag.



**Lokalisering:** Mörkrött = handel, krog, service. Ljusrött = gym, vård mm.  
Utmed Hanstavägen kan det vara hämtmat, frisör och ett par små kontor.



# Shopping

---

Med tanke på närheten till Kista galleria, Barkarby, Mall of Scandinavia mm, bedömer NIRAS att det inte finns förutsättningar för shoppinghandel, med tex kläder, skor, inredning etc.



# Möjliga ytor

---

## **Kommersiell service:**

Dagligvaror 1 500 kvm

Gym 300-500 kvm

Restaurang 500 kvm

Övrig service: Frisör, skräddare/kemtvätt, övrig service: 150 kvm

3-5 små lokaler vid Hanstavägen, totalt ca 300 kvm

**Totalt ca 2 800 kvm**

# Stadskvaliteter, stråk och tillgänglighet

---

NIRAS bedömer att Kista Odde har förutsättningar att bli en levande stadsdel, med tanke på ett ökande antal närboende.

All erfarenhet visar att det är en fördel om butiker och krogar ligger samlade. Huvudskälet är det då är lätt för besökare att hitta utbudet, och då ökar den gemensamma attraktiviteten.

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

Några små verksamheter kan ligga i hörnlägen utmed Hanstavägen. NIRAS har preliminärt pekat ut fem möjliga lägen.

# Cykel, buss mm

---

Huvuddelen av kunderna till centrum förväntas komma till fots och på cykel. och kollektivt.

Det är viktigt med bra och säkra gångstråk, cykelbanor och bra cykelparkering.

Det är bra om biltrafikens fart är låg.

En busshållplats i centrum är en styrka.

# Besöksparkering

---

NIRAS räknar med låga p-tal för att vara ett stadsdelscentrum. NIRAS räknar som nämnts med att huvuddelen av kunderna går, cyklar eller åker buss till centrum. Parkering behövs främst för de som handlar mycket och som bor i utkanten av hela upptagningsområdet, jfr kartor sid 8 och 14.

Dagligvaror 1 500 kvm. Ca 50 p-platser (33 platser per 1 000 kvm).

Övriga verksamheter ca 1 000 kvm. Ca 20 platser (20 platser per 1 000 kvm).

Totalt besöksparkering, för handel och service ca 70 platser. Detta är exkl parkering utmed Hanstavägen.

I ett stadsdelscentrum krävs det att parkeringen ligger inom 50-100 meter från verksamheterna. Besöksparkeringen i ett eventuellt garage måste således ligga direkt vid butikerna, särskilt gäller det dagligvaror .

Det är en fördel om besökare med bil lätt kan förstå var det finns parkering, dvs det är bra om infarten ligger nära butikerna och är tydligt skyltad.

Kantstensparkering vid centrum är en tillgång, korta ärenden är viktiga för butikerna. Dessa platser bör vara tidsbegränsade till t ex 20 minuter.