



## Analys av kommersiella förutsättningar för handel, service och verksamheter i Kabelverket och Sandaletten i Älvsjö

5 juni 2012

Marcus Henrikson  
Anders Ling

UNITED  
BY OUR  
DIFFERENCE



# Innehållsförteckning



■ Uppdraget	3
■ Bostadsområdet	4
■ Biltrafik och kollektivtrafik	5
■ Dagligvarukonkurrensen	6
■ Tillgänglig yta i studerat område	8
■ Bedömt marknadsunderlag i studerat område	9
■ Övriga verksamheter	10
■ Barriärer och noder	11
■ Slutsatser	12

# Uppdraget



JM har för avsikt att under perioden 2014-24 låta bygga stadsdelen Kabelverket i Stockholms stad. Området är beläget cirka 500 meter norr om Älvsjö pendeltågstation.

I närområdet till Kabelverket finns det inga större arbetsplatser; men inom Kabelverket och Sandaletten kommer framför allt Kavli ostfabrik (Kabelverket 6) och kontoren i Kabelverket 2 (Klockhuset samt "Dragspelshuset") att finnas kvar. Tillsammans arbetar enligt uppgift drygt 1 200 personer på dessa arbetsplatser.

Kabelverket bedöms vid full utbyggnad omfatta cirka 1 000 lägenheter och Sandaletten 400 lägenheter, vilket innebär att det i området förväntas bo omkring 2 800 individer år 2024. De boende antas bestå av unga vuxna, "mitt i livet" samt aktiva seniorer och moderna barnfamiljer. De verksamheter som antas inrymmas i området vänder sig till dessa målgrupper samt till grundskolan norr om fotbollsplanen.

JM har gett WSP i uppdrag att belysa vilka verksamheter som kan tänkas inrymmas i Kabelverket givet konkurrensen i området, var dessa verksamheter bör placeras givet områdets och omlandets fysiska struktur och flöden samt hur mycket yta som JM bör planera för för de olika verksamhetstyperna. Särskilt fokus har lagts vid läget längs boulevarden.

Analysen genomförs i 2011 års marknad samt utgår ifrån att bostadsområdet redan är fullt utbyggt och att alla lägenheter är sålda och ägarna inflyttade.

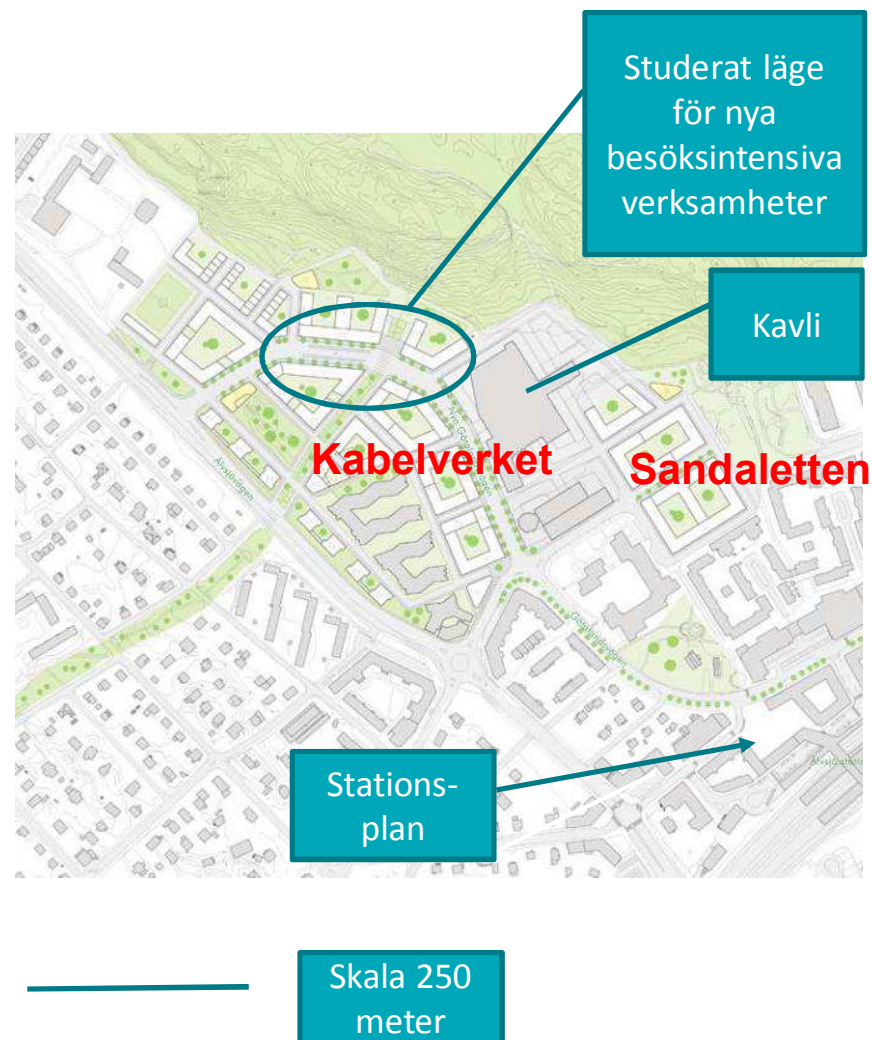
# Bostadsområdet



Bostadsområdet Kabelverket utgör i sig ett eget område. Sandaletten ligger vid sidan om och hör funktionellt närmare till verksamheterna kring Älvsjö station.

Älvsjövägen utgör en barriär i väster och Solbergaskogen i norr. Detta gör att flöden i huvudsak kan förväntas ske i nord-sydlig riktning då boende och arbetande söker sig mot Älvsjö stations bussterminal och pendeltåg.

Boende i de omkringliggande bostadsområdena antas besöka Kabelverket endast undantagsvis.



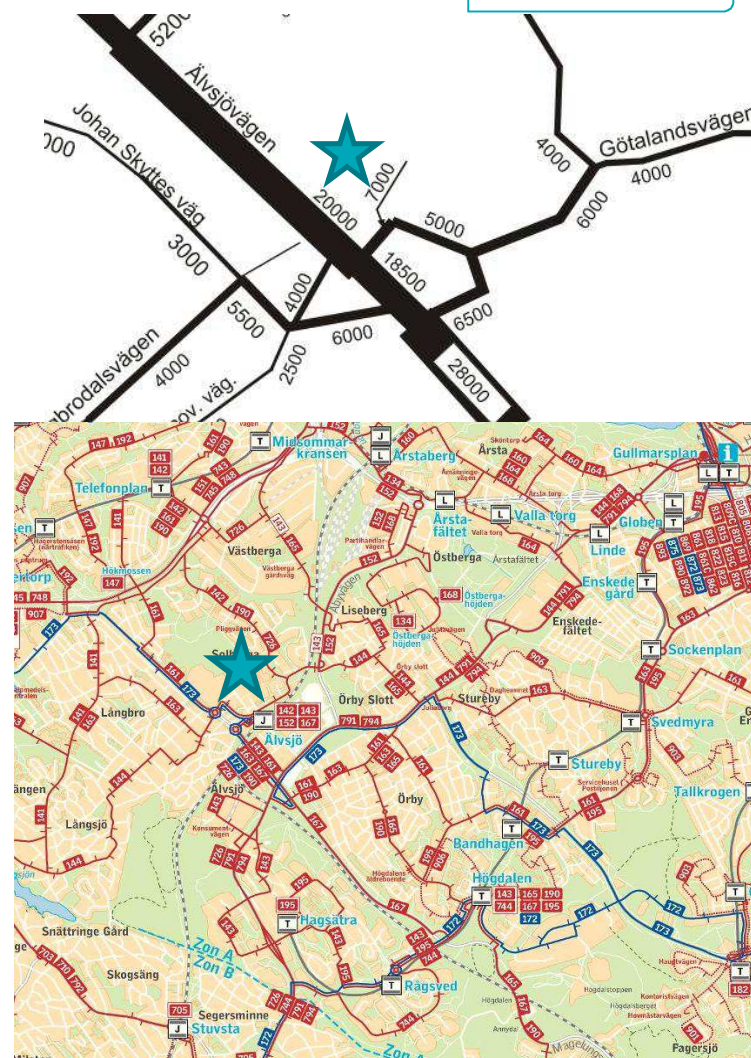


# Biltrafik och kollektivtrafik i närområdet

Älvsjövägen är den sträckning i anslutning till planområdet som har mest trafik under dygnet (ca 20 000 ÅDT). Götalandsvägen utmed planområdets södra gräns fungerar med sina 7 000 ÅDT som den lokala huvudgatan. Dessa två gator förbinder området stråkmässigt med Älvsö stationsplan.

Här finner vi Kabelverkets bästa skyltläge – dess entré – och följaktligen är det även det bästa läget för kommersiella verksamheter; och de bör koncentreras utmed detta avsnitt.

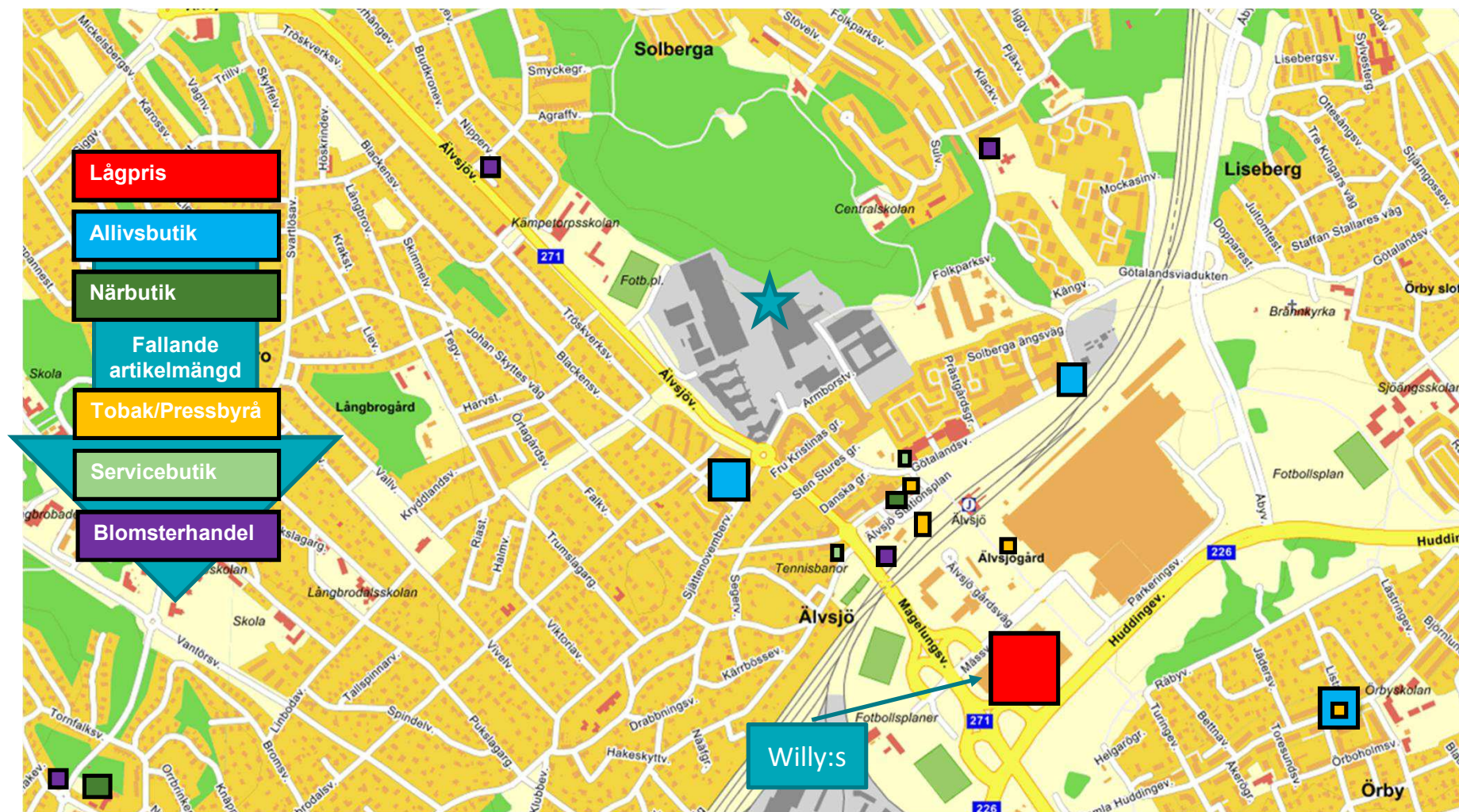
Älvsjövägen samt Götalandsvägen stöds även av ett antal lokala busslinjer. På mycket lång sikt kan det komma en ny spårväg (osäkert) som passerar området från Älvsjö station och på sin väg norrut utmed Älvsjövägen möjliggör ett antal hållplatslägen. Detta skulle i så fall stärka områdets entré ytterligare. Planerade bostäder bedömer vi kommer att alstra ca 2 500 fordon per ÅDT.





# Dagligvarukonkurrensen i närområdet

(1/2)





Bilden på föregående sida visar hur dagsläget ser ut för befintliga dagligvarubutiker i området.

Kabelverket och Sandaletten har idag inga dagligvaruetableringar. De planerade bostäderna får dock tillgång till en stor dagligvaruenhet i form av lågprisdestinationen Willy:s. Vid några andra strategiska lägen i närområdet finns vidare några mellanstora allivsbutiker. Dessa butiker tar, genom sitt bredare utbud, hand om en relativt stor del av det dagliga inköpet.

Runt Älvsjö station finns närbutiker, pressbyråer och servicebutiker.

I övrigt saknas butiker i området (förutom några blomsterbutiker) på grund av den låga exploateringsgraden.

En liten torgbildning börjar skönjas där Götalandsvägen möter Stationsplan.



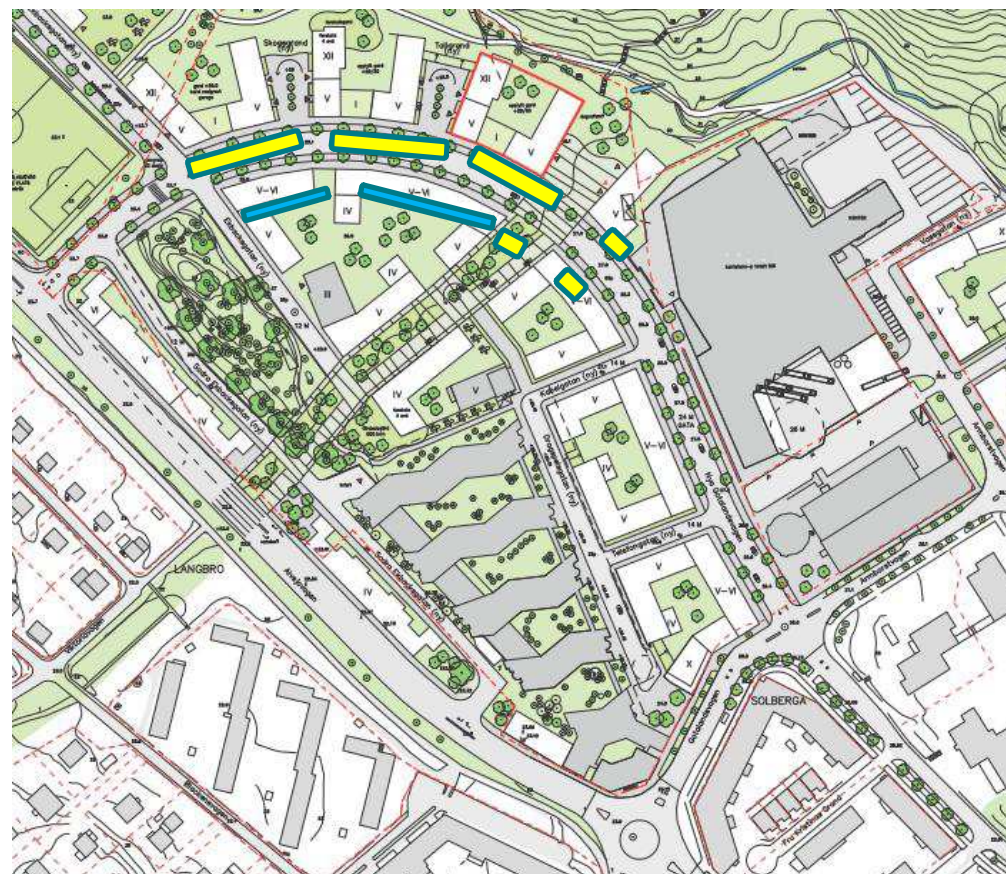
# Tillgänglig yta i bottenplan för studerat läge



Av bland annat byggtekniska skäl vill JM förlägga lokaler för besöksintensiva verksamheter på de platser som figuren till höger visar (gulmarkerat). Staden vill även öppna upp för lokaler på motstående sida av boulevarden (blåmarkerat).

WSP har uppskattat att fasadlängden för gult är ca 180 meter och för blått 130 meter.

Butiksdjupet har antagits till fem meter. Detta ger en total area för gult i dessa fastigheters bottenplan på ca 900 kvm; motsvarande total area för blått är ca 650 kvm.





# Bedömt marknadsunderlag och ytbehov i studerat läge



Konsumtionen per capita för handel och för några exempel på servicenäringsar uppgår till omkring 73 000 kronor (2011 års köpkraft), vilket ger en total köpkraft om knappt 150 miljoner kronor för de boende i Kabelverket.

Det lilla underlaget medför att de boende i snitt kommer att ha en låg köptrohet, som bedöms vara högst för dagligvaror. I övriga branscher eller servicenäringsar skattas köptroheten till ca fem procent. Generellt låg hyresbetalningsförmåga är att vänta.

Utmed boulevarden i det studerade läget i Kabelverket bedömer WSP att JM behöver reservera en yta om ca 350 kvm i bottenplanen för handel, café/restaurang samt hår-, skönhetsvård.

Eventuellt köpkraftstillskott från kontoren i området har inte medtagits. Tillskottet bedöms som marginellt i studerat läge.

Kabelverkets köpkraft och ytbehov för handel och några servicenäringsar

	Per capita	Total köpkraft, mkr	Köptrohet, %	Bedömd omsättning, mkr	Max BTA, kvm
Dagligvaror	29 500	59	ca 10	ca 6	200
Sällanköpsvaror	27 000	54	ca 0	> 0	-
Café/restaurang	14 000	28	5?	1,5	100
Hår-, skönhetsvård	2 300	5	5-10?	< 0,5	< 50
Totalt	72 800	146	5?	8	ca 350

Dagligvaror: Livsmedel, blommor, kem.tekn ., tobak och tidningar

# Övriga verksamheter



Utöver behovet av dagligvaror, café/restaurang och hår-, skönhetsvård tillkommer ett eventuellt behov av andra verksamheter. Hur stora ytor detta kan röra sig om är svårt att bedöma. Den totala verksamhetsytan enligt gul area (JM) och blå area (staden) enligt ovan är 1 550 kvm vid ett lokaldjup om fem meter.

Drar man av ytbehov för handel, restaurang och hår-, skönhetsvård behöver en yta om 1 200 kvm fyllas med andra kommersiella och ickekommersiella verksamheter. Efterfrågan bedöms dock vara lägre – mer i nivå kring några hundratal kvadrat.

Lokalerna bör vara små och ha en låg hyresnivå för att locka småföretag.

Exempel på verksamheter:

## Övrig närservice

- ✓ Mäklare
- ✓ Möbelreparation
- ✓ Skor/Nyckel
- ✓ Film / Video

## Andra verksamheter

- ✓ Revisionsbyrå
- ✓ Byggkonsult/Arkitekt
- ✓ Idéella föreningar
- ✓ Second hand

# Barriärer och noder: Kabelverkets samband med omgivningen



Önskar man öka potentialen för mer handel, restaurang och närservice med mera i området än här beskrivet, behövs bättre hänsyn tas till existerande naturliga stråk, mötesplatser och entrén till området. Klockhuset utgör ett landmärke, här finns redan en pralinbutik och "Kaffefabriken", och kopplingen till pendeltågstationen sker via gatustråk med stadsmässiga kvalitéer. Detaljhandeln, som är beroende av stråk, väljer gator som har starka stråk med mycket människor i rörelse för att fånga in förbipasserande konsumtion. Om man ska planera yta för handel, så är det i dessa lägen den har bäst möjlighet att induceras och frodas.





# Slutsatser kommersiella lokaler i Kabelverket



- Marknaden för kommersiella butiks- och verksamhetslokaler i området Kabelverket får betecknas som relativt svag
- I det studerade området längs med boulevarden där lokaler av byggnadstekniska skäl är att föredra, bedömer WSP att utrymme finns för ca 300- 350 kvm handel och service riktat till området
- Övriga lokaler bör lämpligen rikta in sig till företag som använder lokalen som utgångspunkt för en verksamhet som vänder sig till boende i ett större upptagningsområde, som t ex byggkonsulter, hantverkare, hemservice, ideella föreningar etc.
- Områdets främsta kommersiella förutsättningar är där flödena kommer att vara starkast, dvs längs Älvsjövägen och Götalandsvägen
- Det relativt starkaste läget av dessa är Götalandsvägen, innan korsningen med Älvsjövägen i anslutning till Klockhuset. Älvsjövägens styrka som kommersiellt stråk är beroende av hur kollektivtrafikangöringen till området utformas