

Barkarby staden

Järfälla Kommun

**PM KOMMERSIELLA LOKALER I BOTTENVÅNINGARNA
18 MARS 2018, UPPDATERAD 30 NOVEMBER 2018**

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bakgrund	3
Uppdrag och syfte	5
Målsättning	5
Lokalisering och omfattning	6
Tillgänglighet och parkering	8
Varudistribution och sophantering	8
Upplåtelseformer generellt	8
Upplåtelseformer Barkarbystaden IV	9

Bilaga 1.

Beräkning av underlag och etappvis utbyggnad

Bilaga 2.

Avtal avseende centrumsamverkan

Sammanfattning

Barkarbystaden IV omfattar stora delar av det område som planeras som Barkarbystadens nya stadskärna. Två tunnelbaneuppgångar beräknas generera flöden som ger goda lägen för handel och service. Planeringen för lokaler i bottenvåningarna utgår från det framtida underlag som en fullt utbyggd Barkarbystad genererar. Det innebär att verksamheterna inledningsvis inte har det marknadsunderlag som krävs. Vissa lokaler kommer därför att upplåtas till verksamheter som hyr till en lägre hyra och vissa lokaler upplåts för tillfälliga verksamheter i kommunens eller privat regi. Detta måste beaktas vid försäljning och upplåtelse av byggrätter och tomträtter. En fullt utbyggd Barkarbystad ger underlag för totalt ca 20 000 kvm (LOA) handel och service enligt tidigare studie. Av dessa lokaliseras lämpligen ca 13 000 kvm i Barkarbystaden IV. Lokalerna bör koncentreras till kvarteren direkt gränsande till torgen vid tunnelbaneuppgångarna samt på båda sidor om huvudgatan mellan uppgångarna. I Barkarbystaden III planeras för en större dagligvarubutik om ca 3000 kvm. I Barkarbystaden IV föreslås ytterligare en dagligvarubutik om ca 2000 kvm i anslutning till den östra tunnelbaneuppgången. Kundunderlaget inledningsvis medger inte en fullstor butik varför det bör planeras för en etappvis utbyggnad alternativt en senare etablering. I övriga lokaler längs huvudstråken planeras för handel, service, restaurang och café. Vissa lokaler kommer nyttjas för kontorsverksamhet till dess att marknadsunderlaget och de ekonomiska förutsättningarna finns. De strategisk belägna kvarteren anvisas lämpligen till aktörer med erfarenhet av centrumhandel som bygger för egen förvaltning, alternativt att lokalerna bildar en eller flera 3d-fastigheter som anvisas en professionell aktör med kunskap om handel. Vid upplåtelse med äganderätt föreslås att köpeskillingen erläggs i två steg kopplat till antal färdigställda bostäder. Vid tillträdet erläggs ett mindre belopp. En tilläggsköpeskillning upp till fullt marknadsvärde erläggs när ett visst antal bostäder färdigställts. Vid upplåtelse med tomträtt föreslås motsvarande förfarande. Full tomträtt erläggs först vid ett visst antal färdigställda lägenheter. Intill dess utges en rabatt.

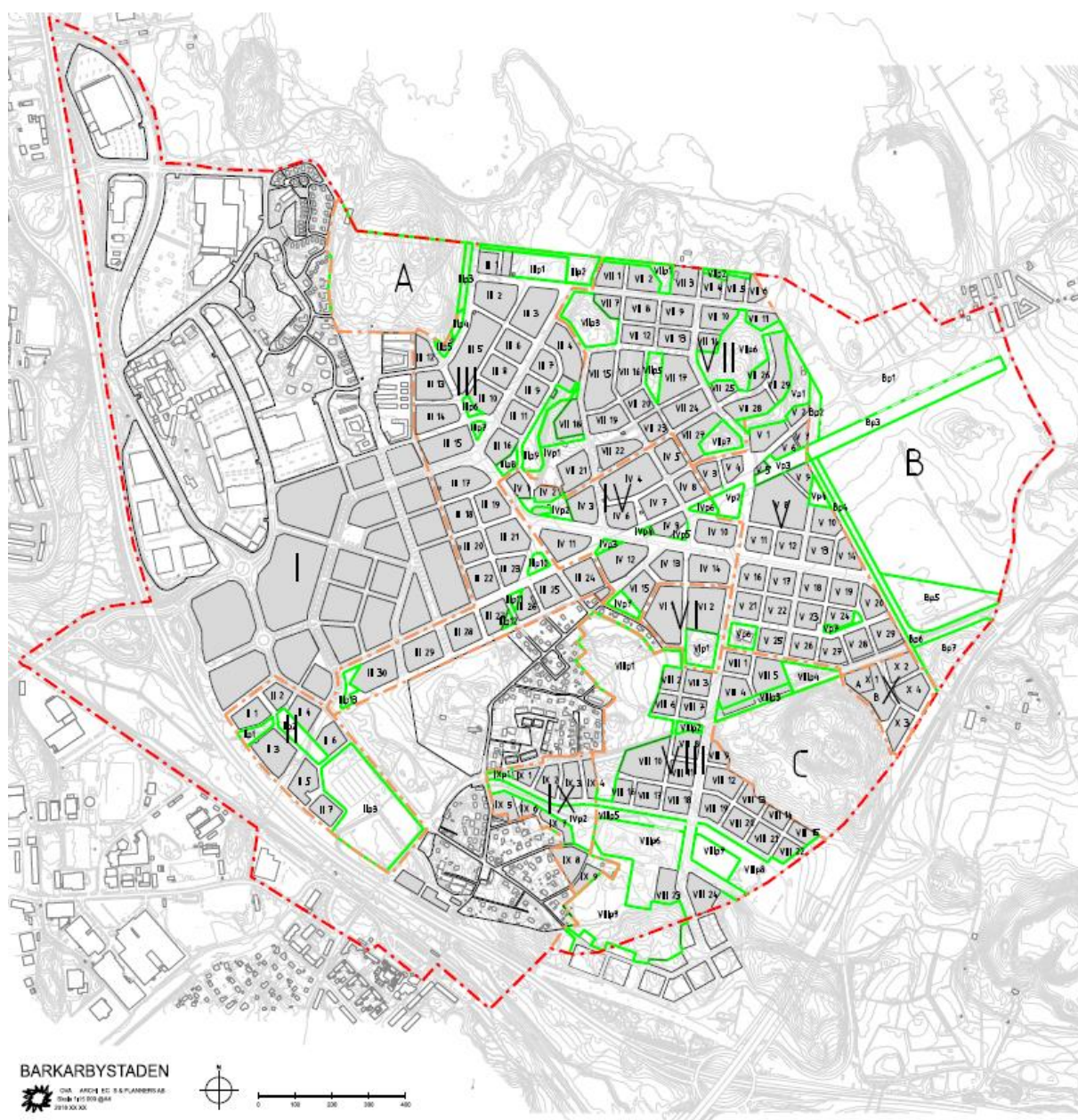
Bakgrund

I Stockholmsförhandlingen år 2013 åtog sig Järfälla kommun att bygga 14 000 bostäder i anslutning till den nya tunnelbanegrenen till Barkarby station. Barkarbystaden är nu det största utbyggnadsområdet i Stockholmsområdet. Här planeras en levande stad med 18 000 nya bostäder med 140 kvarter och 10 000 nya arbetsplatser. I Barkarbystaden kommer det att finnas bostäder, arbetsplatser, skolor, kultur och service. Ambitionen är att bygga blandstad med aktiva bottenvåningar och ett rikt stadsliv. I direkt anslutning till det nya området ligger Barkarby Handelsplats, en av landets största handelsplatser.

2017 genomfördes en utredning angående förutsättningarna för kommersiella lokaler i bottenvåningar i Barkarbystaden (Bo Bergman Fastighetsutveckling och Niras, 2017-03-15). Utredningen konstaterade att Barkarbystaden, fullt utbyggd kan ge underlag för drygt 20 000 kvm (LOA) handel, restauranger och kommersiell service i bottenvåningarna.

Barkarbystaden planeras i sju olika planetapper. Se karta med de olika planetapperna markerade. För närvarande pågår genomförandet av Barkarbystaden I. Detaljplanen för Barkarbystaden II vann laga kraft i januari 2018 och genomförandet inväntar en miljödom för vattenverksamhet. Detaljplanen för Barkarbystaden III antogs i mars 2018 och beslutet inväntar laga kraft.

Planetapp Barkarbystaden IV beräknas antas under våren 2019. Den omfattar det centralt belägna området som bedöms utgöra Barkarbystadens framtida stadskärna. Inom området lokaliseras de två uppgångarna till Barkarbystadens tunnelbanestation.



Barkarbystadens planetapper

Uppdrag och syfte

Uppdraget omfattar en analys av förutsättningarna för kommersiella lokaler i tillkommande bebyggelse inom detaljplanen för Barkarbystaden IV samt förslag till strategi för hur kommunens uppsatta mål kan uppnås. Analysen ska utgå från den övergripande strategi som tagits fram för utveckling av kommersiella lokaler i Barkarbystaden. Syftet är att tydliggöra hur kommunen genom detaljplan, markanvisningar och marköverlåtelseavtal kan tillskapa välfrekventerade stråk och noder/platser samt redovisa hur och var olika kommersiella verksamheter bäst kan lokaliseras för att åstadkomma en önskad stadskärna centrerad runt tunnelbanestationen.

I uppdraget ingår att ta fram en plan för lämplig upplåtelseform för fastigheter med kommersiell verksamhet samt lämplig fastighetsindelning. Även frågor som berör logistik för verksamheterna som t ex varumottagning, behov av underjordiska lastfar och avfallshantering ska belysas inom ramen för uppdraget.

Målsättning

Järfälla Kommun har formulerat målsättningen för planering och genomförande av Barkarbystaden, och Barkarbystaden IV avseende de kommersiella lokalerna på följande sätt.

Från Program för Barkarbystaden 2016-01-27:

...möjliggöra för tillfälliga verksamheter som skapar variation och liv. Bottenvåningarna är utformade för verksamheter som bidrar till stadsliv och aktivitet. Detta gäller särskilt vid de viktigaste stråken.

Från projektdirektivet för Barkarbystaden IV:

...skall ges en täthet och gestaltning med goda stadskvaliteter som motsvarar dess läge. Bebyggelsen utförs som slutna kvarter med öppna/transparenta bottenvåningar med handel i de lägen som analyser påvisar är lämpliga.

Lokalisering och omfattning

Barkarbystaden IV utgör stora delar av det som planeras att bli Barkarbystadens nya stadskärna. Den handel och övriga kommersiella verksamheter som utgör utbudet i Barkarbystaden ska ges möjlighet att lokaliseras centralt kring tunnelbaneuppgångarna och längs huvudgatan genom området. Handel och service fungerar bäst om den koncentreras till de mest frekventerade stråken och noderna. Där ska också ges möjlighet till parkering och angöring för cyklar, bilar och transporter.

Att i detalj styra vilken typ av handel som ska etablera i de kommersiella lokalerna i detaljplan eller överlåtelseavtal är inte möjligt och heller inte lämpligt.

Dagligvaruenheter, systembolag och andra verksamheter som kräver stora lokaler och genererar stora flöden av varor och besökande bör dock beaktas redan i detaljplaneskedet.

Nedanstående kvartersvisa genomgång skall ses som ett stöd vid planering och i diskussioner med intressenter. Se karta på nästa sida för kvartersnumrering. Se bilaga 1 för beräkning av underlag och etappvis utbyggnad.

- Kv 1 Lämplig lokalisering av vård och liknande. Gärna en vårdcentral, tandläkare, fysioterapi och dylikt tillsammans med service i form av apotek, hälsokost mm. Kan med fördel kombineras med kategoriboende i de övre planen.
- Kv 2 Entré till bergrummet. Oavsett framtida användning av bergrummet är det mycket viktigt att lokalen mot torget får en publik användning, exempelvis café eller liknande.
- Kv 3 Mycket lämpligt för café och restaurang med möjlighet till uteserveringar på torget. Kompletteras med mindre servicebutiker.
- Kv 6 Mindre butiker och kommersiell service.
- Kv 7/8 Mindre butiker och kommersiell service. Svagare flöde än vid huvudgatan. Inledningsvis lär lokalerna i stor utsträckning nyttjas för kontor och småföretag.
- Kv 11 Lokalerna mot sydväst lämpar sig väl för café och restaurang, mindre väl för handel. Bra läge för ett gym mot huvudgatan. I övrigt små lokaler för kontor och service.
- Kv 12/13/14 Lokalerna har inte riktigt lika starka flöden som lokalerna på norra sidan huvudgatan. Dock rekommenderas att kvarteren ges samma planbestämmelse som på norra sidan. Detta för att på lång sikt kunna bereda plats för en viss sällanköpshandel när Barkarbystaden är fullt utbyggd. Inledningsvis lär lokalerna i stor utsträckning nyttjas för kontor och småföretag.
- Kv 9 Strategiskt läge som lämpligen nyttjas för en större restaurang, servicebutiker och gärna någon besöksverksamhet. Kan också vara aktuellt för en sällanköpsbutik med tex heminredning, gör det själv, eller liknande.
- Kv 10 Lämplig lokalisering för en dagligvarubutik och om möjligt, ett systembolag. Dagligvarubutiken når sin fulla potential först vid en fullt utbyggd Barkarbystad. Detta kan eventuellt lösas med en etappvis utbyggnad, alternativt att dagligvaruenheten etableras i ett senare skede. I kvarteret ordnas invändigt lastfar samt kundparkering, ca 100 platser under en upphöjd innergård.



Vår bedömning avser det slutliga behovet och underlaget för kommersiella lokaler. Fastighetsägarna kommer under utbyggnadstiden i många lägen tvingas erbjuda låga hyror och ha en del tillfälliga verksamheter. Kommunen kan hjälpa till att överbygga detta genom att hyra lokaler för kultur eller kommunal service.

Vid försäljning av byggrätterna för bostadskvarteren får Kommunen initialt sämre betalt i och med kravet på lokaler i bottenvåningen. På sikt är dock en attraktiv stadskärna en god affär för kommunen, både socialt och ekonomiskt.

Stadskärnan kommer antagligen inte se ut som dagens stadskärnor. Inslaget av matställen och service kommer sannolikt vara större än idag.

Många kvarter är stora med mått kring 100 meter. Stor omsorg bör läggas på variation i fasader och utformningen av torg och gatumiljö, och det är viktigt med gröna inslag i gatumiljön.

Tillgänglighet och parkering

Vi bedömer att över 50 % av kunderna kommer till fots, med cykel eller kollektivt. Bra GC-stråk och bra placerade cykelparkeringar blir viktiga. Stadsdelen blir dock så stor att en betydande andel av kunderna kommer med bil. Korttidsparkering längs gatorna, är ett viktigt konkurrensmedel för att få kunderna att handla på hemmaplan och inte i omgivande stormarknader.

Ca 150 p-platser (korttid) för kunder och besökande kommer behövas i västra delen och lika många i den östra när den är helt utbyggd. Vid dagligvarubutikerna bedömer vi att gatuparkeringen inte kommer att räcka till. Där behövs en sammanhållen parkering i parkeringshus eller garage. Vi föreslår därför att ca 100 platser (beroende på antalet kantstensparkeringar) ordnas i kvarter 10 i gatuplan under en upphöjd gård. Vi förutsätter att det i Barkarbystaden III anordnas kundparkering i anslutning till dagligvaruenheter i motsvarande omfattning.

Varudistribution och sophantering

Varudistribution och sophantering för lokalerna ordnas i normalfallet från angöringsplatser på gatan. Dock krävs ett invändigt lastfar för kvarter 10. Varudistribution och sophantering till kvarter 9 ordnas lämpligast med angöringsfickor längs lokalgatan.

Upplåtelseformer generellt

Vid etablering av nya områden, markanvisas oftast byggrätterna till bostadsexploaterer med syfte att utveckla bostadsrätter för försäljning. Denna konstruktion ger i de flesta fall mest intäkter till kommunen. Förfarandet innebär dock att lokalerna i bottenvåningarna i ett område förvaltas av flera olika bostadsrättsföreningar, oftast med ringa kunskap om förvaltning av kommersiella lokaler.

Om målet med lokalerna i bottenvåningarna är att åstadkomma ett brett utbud av service och handel som är hållbart över tid bör ett annat tillvägagångssätt tillämpas. Det bör eftersträvas att lokalerna för handel och service utgör ett fåtal sammanhållna förvaltningsenheter som koncentreras till de mest frekventerade stråken och noderna. Dessa upplåts lämpligen till aktörer med kunskap om handel. Fördelarna med en sådan konstruktion är att lokalerna kan förvaltas av en professionell aktör. Man kan få en samordnad och attraktiv butiksmix.

Lokalerna kan avstyckas som 3d-fastigheter alternativt ingå i bostadsfastigheter som upplåts som hyresrätter eller i kontorsfastigheter.

Följande alternativa tillvägagångssätt rekommenderas där man önskar åstadkomma en samordnad professionell förvaltning av de kommersiella lokalerna i bottenvåningarna.

1. Anvisa ett eller flera kvarter som tomträtt eller äganderätt, till en etablerad bostadsutvecklare som bygger för egen förvaltning. Fördelen med tomträttsupplåtelse är att det ger kommunen möjlighet att förhindra en senare omvandling till bostadsrätt. Utforma detaljplanen så att en tredimensionell

fastighetsbildning av lokalerna är möjlig i ett senare skede. Vid överlåtelsen villkoras lämpligen att fastighetsägarna skall bilda och ingå i en centrumförening för samordning av marknadsföring, öppettider mm.

2. Samla lokalerna i de mer strategiska lägena i en 3d-fastighet. Anvisa ovanliggande bostäder till en eller flera bostadsexploatörer. Anvisa de kommersiella lokalerna till en aktör med kunskap om utveckling och drift av handel. Bostadsexploatören färdigställer lokalerna till en viss given standard. För detta erhåller bostadsexploatören en på förhand överenskommen ersättning från byggherren för lokalfastigheten. Lokalfastigheten sträcker sig lämpligen över flera kvarter. Förfarandet är komplext och kräver extra stor omsorg kring avtalstexter i exploaterings och förvärsavtal. De ekonomiska villkoren för lokalerna (möjligt hyresuttag och avkastning) ska ligga till grund för köpeskilling och ersättning till bostadsexploatören.
3. Som pkt 2 men där kommunen inledningsvis behåller 3d-fastigheten. Därefter står det kommunen fritt att utveckla lokal-fastigheten/fastigheterna med önskade verksamheter, alternativt sälja dessa. Detta förfarande tillämpas redan av andra kommuner men bör för säkerhets skull granskas av jurist med avseende på LOU. Även detta alternativ kräver extra stor omsorg kring avtalsuppläggen.

Upplåtelseformer i Barkarbystaden IV

Följande kvartersvisa genomgång är ett förslag på upplåtelseformer enligt alternativ 1-3 i stycket ovan. Alternativen kan också kombineras med varandra. Se kartan på sid 7 för numreringen av kvarteren.

Kvarter 1

Lämpligt för vård-verksamheter och föreslås anvisas med äganderätt i sin helhet till utvecklare av vård och samhällsfastigheter.

Kvarteren 3, 6, 7, 8, 11, 12, 13 och 14

Föreslås upplåtas med äganderätt eller tomträtt till bostadsutvecklare som bygger hyresrätter för egen förvaltning, gärna med erfarenhet av handel och centrumverksamhet. Bottenvåningarna i kvarteren kan också, genom 3-d fastighetsbildning bilda egen fastighet och upplåtas med äganderätt till byggherre med erfarenhet av handel och centrumverksamhet. För att åstadkomma en attraktivare och rationell volym kan 3d lokalfastigheterna regleras in i kv 9.

Kvarter 9

Är tänkt att upplåtas till kontor och handel varvid en försäljning med äganderätt kan vara lämplig.

Kvarter 10

Innehåller på sikt en stor andel handel och service i bottenvåningen varför det kan prövas att genom 3d-fastighetsbildning upplåta lokaldelen som äganderätt. En möjlighet är att reglera in den i kv 9 för att få erforderlig volym. Alternativt att fastigheten upplåts med äganderätt eller tomträtt till en fastighetsägare som bygger hyresrätter för egen förvaltning och med erfarenhet av handel och centrumverksamhet.

Köpeskillning och avgälder

Vid upplåtelse med äganderätt föreslås att köpeskillningen vid tillträdet rabatteras. En eller flera tilläggsköpeskillningar erläggs därefter kopplat till färdigställandet av Barkarbystadens utbyggnadsetapper.

Vid upplåtelse med tomträtt föreslås motsvarande förfarande. Full marknadsmässig tomträttsavgäld för lokalerna erläggs först vid ett visst antal färdigställda lägenheter. Intill dess utges en rabatt som stegvis upphör.

Vid beräkningen av köpeskillningen och tomträttsavgälden bör möjligt hyresuttag från lokalerna, baserat på marknadsunderlaget, vara vägledande.

NIRAS Sweden AB	BO BERGMAN FASTIGHETSUTVECKLING AB
Thomas Hellström	Bo Bergman
Thomas.hellstrom@niras.se	bo@bobfast.se
+46 8 503 844 75	+46 72 711 71 07