

Barkarby staden

Bilaga 1 till PM kommersiella lokaler i
bottenvåningarna

Beräkning av underlag och etappvis
utbyggnad

JÄRFÄLLA KOMMUN

2018-03-18

UPPDATERAD 2018-11-30

Innehåll

1	Marknadsområden för handel	3
2	Möjligt underlag och marknadsandelar	4
3	Kommunens förslag till lokaler i bottenvåningar	5
4	Skedesvis beräkning av omsättning och ytor	6
5	Summering kommersiella lokaler i etapp IV	8

1 Marknadsområden för handel

Följande karta visar vår bedömning av marknadsområdena för handel och service kring de två t-baneuppgångarna. I väster skärs marknaden av främst genom Ica Maxi.

I takt med att Barkarbystaden byggs ut kommer det på sikt att finnas underlag för handel centrerade kring de två t-baneuppgångarna. En viktig "motor" i dessa centra är dagligvarubutiker. I denna analys räknar vi med att dessa butiker etableras i kvarter III 21 resp. IV 10.

De två tunnelbaneuppgångarna bildar två noder. Noderna länkas samman av verksamheter utmed huvudgatan och bildar tillsammans en stadskärna.



Det västra marknadsområdet avgränsas av rektangeln till vänster på kartan.

Vi har bedömt att ca en tredjedel av de framtida boende i etapp IV har närmast till den västra uppgången.

Det östra området omfattar de östra delarna av område IV. Vi har bedömt att ca två tredjedelar de framtida boende i etapp IV har närmast till den östra uppgången.

Etapp V, VI, och VII har närmast till den östra uppgången. Den kan också omfatta område VIII och X.

2 Möjligt underlag och marknadsandelar

Dagligvarukonsumtion

Boende

En genomsnittlig stockholmare köper dagligvaror för ca 34 000 kr inkl. moms. Av detta är 1-2 % näthandel. E-handeln växer dock och vi räknar därför inte med någon tillväxt i butikerna per capita.

Vi bedömer marknadsandelen för dagligvarubutikerna i Barkarby stadskärna till 27-30 %. Det innebär att Barkarbystadens ca 40 000 personer kan efterfråga ca 1 400 Mkr, varav ca 400 Mkr i Barkarbystadens framtida centrum.

Arbetande

Vi bedömer att varje arbetande i centrala Barkarbystaden köper mat för ca 3 000 kr per år, dvs knappt 10 % av de totala inköpen per person.

Restaurangkonsumtion

Vi bedömer restaurangkonsumtionen i Barkarbystaden enligt följande:

Boende

11 000 kr per capita år 2016 + 20 % i tillväxt till ca år 2025. Vi antar ca 20 % lokal marknadsandel.

Arbetande

7 000 kr per år dvs 70 luncher inkl. take-away. Det motsvarar ca 1,5 luncher per vecka.

3 Kommunens förslag till lokaler i bottenvåningar



Vi har beräknat lokalytan i kv. 10 till ca 2 700 kvm (utöver parkering och lastfar). Det ger en tillgänglig lokalyta om totalt ca 16 000 kvm BTA. Se följande tabell.

	Fasadmeter	Djup m	Kvm BTA
"Fasader"	805	13	10 465
Kv 10			2700
Kv 9			3 000
Totalt			16 165

4 Skedesvis beräkning av omsättning och ytor

Västra uppgången när III och IV är inflyttade

Vid den västra uppgången kommer det att finnas underlag för en stor dagligvarubutik och ett halvdussin restauranger och caféer när område III och närbelägna delar av område IV är

inflyttade. En stor dagligvarubutik är planerad i Barkarbystaden III varför dagligvaror inte ingår i summeringen nedan.

- Restaurang 1 200 kvm
- Gym 1 500 kvm
- Sällanköpshandel 1 000 kvm
- Kommersiell service 300 kvm
- Cykelverkstad, eller liknande 500 kvm
- Apotek 200 kvm

Rekommenderad omfattning lokalytor baserat på underlag vid västra uppgången: 4 700 kvm LOA

Övriga möjliga ytor i gatuplan

- Vård och hälsa, BVC mm
- Små kontor

Östra uppgången när etapp IV är inflyttad

Vid den östra uppgången är underlaget innan Barkarbystaden är fullt utbyggd mindre.

Möjligen kan en närbutik med dagligvaror öppna i slutet av etapp IV, i kv 10. Låg hyra initialt.

- Restauranger 350 kvm.
- Gym 350 kvm.
- Kommersiell service 200 kvm
- Dagligvaror 700 kvm

Rekommenderad omfattning lokalytor baserat på underlag när etapp IV är inflyttad ca 1 600 kvm LOA

Övriga möjliga ytor i gatuplan

- Vård och hälsa
- Kultur
- Små kontor

Etableringarna ovan kommer att underlättas om det finns konkreta planer i närtid för en vidare utbyggnad av etapp VII eller V. Yta bör reserveras för en expansion av dagligvarubutiken till ca 2 000 kvm, vartefter Barkarbystaden byggs ut i öster.

Östra uppgången när etapp VII är utbyggd

På grund av att bergkrossen kommer att störa sitt närområde har vi antagit att etapp VII blir nästa etapp efter etapp IV.

- Dagligvaror 1 500 kvm
- Sällanköp 1 000 kvm
- Restaurang 700 kvm
- Gym 800 kvm
- Kommersiell service mm 200 kvm
- Apotek 200 kvm

Rekommenderad omfattning lokalytor baserat på underlag när etapp VII är utbyggd ca 4 400 kvm LOA

Övriga möjliga ytor i gatuplan

- Vård och hälsa
- Kultur
- Små kontor

Det betyder att när etapp VII är inflyttad har vi ett underlag för ett relativt komplett stadsdelscentrum vid den östra uppgången.

Om det skulle bli etapp V som byggs istället för VII, blir underlaget ungefär lika stort.

Östra uppgången när hela Barkarbystaden är utbyggd


- Dagligvaror 2 000 kvm
- Sällanköp 2 000 kvm
- Restaurang 1 500 kvm
- Gym 1 500 kvm
- Kommersiell service mm 800 kvm
- Apotek 200 kvm
- Systembolag 600 kvm

Rekommenderad omfattning lokalytor i etapp IV, baserat på underlag när hela Barkarbystaden är utbyggd ca 8 600 kvm

Övriga möjliga ytor i gatuplan

- Vård och hälsa
- Kultur
- Små kontor

5 Summering kommersiella lokaler i etapp IV

- Västra uppgången 4 700 kvm LOA
- Östra uppgången 8 600 kvm LOA
- Totalt etapp IV 13 300 kvm LOA.
- 13 300 kvm LOA  ca 15 000 kvm BTA

Därutöver finns utrymme för etablering av kontor, vård och hälsa, kultur mm.