



Centrumutredning

Henriksdalsbacken

NIRAS på uppdrag av Nacka kommun

Datum: 2024-01-09

Innehåll

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | Inledning | 3 |
| 1.1 | Bakgrund..... | 3 |
| 1.2 | Uppdrag | 5 |
| 1.3 | Begrepp och definitioner | 5 |
| 2. | Marknadsförutsättningar | 6 |
| 2.1 | Utbud | 6 |
| 2.2 | Efterfrågan – befolkning och bostadsutveckling | 6 |
| 2.3 | Efterfrågan – köpkraft..... | 6 |
| 3. | Analys | 8 |
| 3.1 | Marknadspotential | 8 |
| 3.1.1 | Dagligvaror | 8 |
| 3.1.2 | Sällanköpsvaror..... | 8 |
| 3.1.3 | Restaurang och café..... | 8 |
| 3.1.4 | Övrig kommersiell service..... | 9 |
| 3.2 | Sammanlagt behov av lokalytor | 9 |
| 3.3 | Lokalisering | 10 |
| 3.4 | Parkering..... | 11 |

1. Inledning

1.1 Bakgrund

En ny detaljplan ska göra det möjligt att bygga cirka 350 lägenheter samt verksamheter i bottenvåningarna längs befintlig gata. Henriksdalsbacken utvecklas till ett tryggt och levande gaturum och kopplingen till naturområdet i öster förstärks.

Bebyggelse föreslås på båda sidor av Henriksdalsbacken med cirka 350 bostäder, verksamheter och en förskola med fyra till sex avdelningar. Henriksdalsbacken får därmed en karaktär av stadsgata med byggnader som omger den på bägge sidor. Bebyggelsen föreslås få mellan två och nio våningar. På den västra sidan av Henriksdalsbacken planeras bebyggelsen runt två innergårdar, delvis med lokaler i bottenvåningarna. På den östra sidan av Henriksdalsbacken bryts bebyggelsen upp med flera släpp, både i form av allmän plats och kvartersmark som inte får bebyggas, detta för att skapa både fysiska och visuella kopplingar till naturområdet öster om bebyggelsen. Det befintliga torget föreslås få liv och rörelse genom att fler bostäder och lokaler öppnar sig mot platsen och befintliga utsiktsplatser föreslås utvecklas.

Figur 1. Planområdets avgränsning, ur planbeskrivning

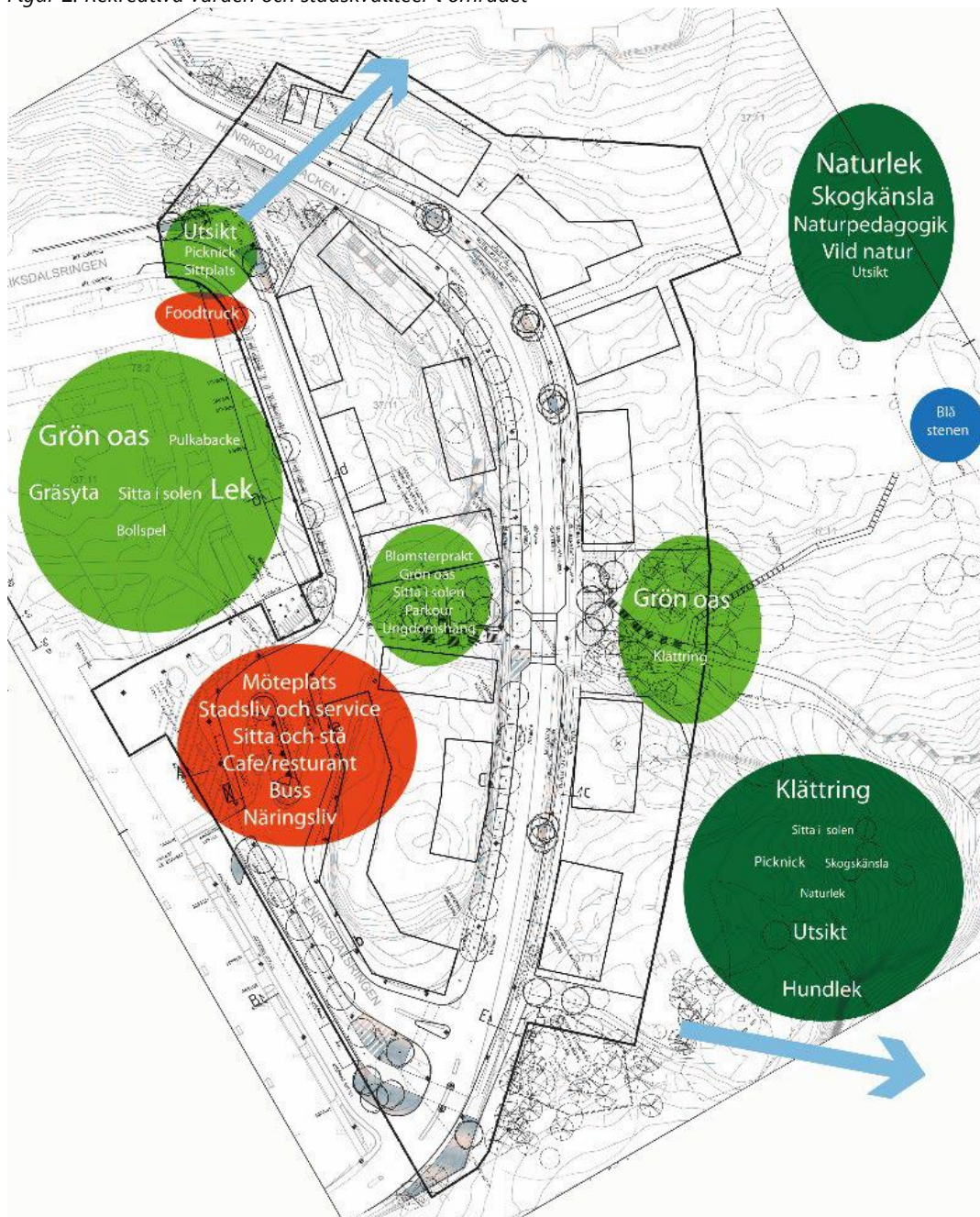


Källa: Planbeskrivning DP Henriksdalsbacken, Nacka kommun

För torgytor och stadskvalitéer anges i planbeskrivningen följande Torgytor, näringsliv, service och kollektivtrafik vid busshållplatsen vid Henriksdalsringen medför att människor stannar på platsen en längre stund, vilket ger en god möjlighet att skapa bättre stadslivskvaliteter om näringsliv kan knytas till platsen. Redan idag finns flera funktioner som postutlämning, livsmedelsbutik och restaurang med mera kopplade till platsen. I de nya

byggnaderna mot torgytan skapas bottenvåningar med lokaler för nya verksamheter. Fler platsbildningar/torgliknande ytor kommer att finnas på platsen än idag.

Figur 2. Rekreativa värden och stadskvalitéer i området



Källa: Planbeskrivning DP Henriksdalsbacken, Nacka kommun

Mot bakgrund av att en ny detaljplan tas fram vill Nacka kommun undersöka marknaden för kommersiella lokaler i området med hänsyn till fysiska förutsättningar, befintligt utbud och framtida köpkraft.

1.2 Uppdrag

Nacka kommun har givit NIRAS i uppdrag att genomföra en centrumutredning för Henriksdalsringen och de bostadsprojekt som pågår i området. Frågor som ska besvaras inom ramen för utredningen är:

- Kan 1000 kvm tillkommande kommersiell yta i centrum vara befogad?
- Vilken typ av service kan tänka sig komma till då ytorna och underlaget ökar (med runt 75%)
- Var är bästa lokaliseringen av dessa ytor, hur stora ska lokalerna vara?
- Ska man planera in svartplåtskanaler från början?
- Räcker kantstenparkeringen för att klara logistik och angöring

1.3 Begrepp och definitioner

Lokalarea (LOA): bruksarea (BRA) som har annat ändamål än boende. Exempel på lokalarea är kontor, butik, lager/förvaring, personal/grupputrymmen, teknik/verkstadslokaler och laborativa lokaler. Bruksarea är den sammanlagda arean av alla våningsplan och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida.

Bruttoarea (BTA): Ytor kan även anges i bruttoarea (BTA) som är den sammanlagda arean av alla våningsplan men begränsas av de omslutande byggnadsdelarna utsida.

Omsättning: Försäljning inklusive moms i kronor, i löpande priser om inget annat anges.

Dagligvaror: Sammanfattande begrepp för allivs- och speciallivsbutiker, service- och jourbutiker, blommor, tobak, tidningar och kioskvaror samt systembolag och apotek.

Sällanköpsvaror: Sammanfattande begrepp för handel inom beklädnad, fritidsvaror och hemutrustning.

Detaljhandel/Detaljhandelsvaror: Det samlade begreppet för både dagligvaror och sällanköpsvaror.

Centrumverksamhet: Verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, med mera.

Logi samt café/restaurang: Avser logiverksamheter (såsom hotell, vandrarhem, stugbyar, camping) samt restauranger eller caféer. Innefattas ej i begreppet detaljhandel.

Kommersiell service: Vinstdrivande serviceverksamheter såsom tvätteri, hår-/kroppsvård, massage, mäklare, gym, paketutlämning, biluthyrning med mera.

Offentlig service: Skattefinansierad verksamhet såsom skola och offentlig vård. Finansiären är offentlig (stat, region och kommun), medan utförare av offentlig service kan vara både offentliga och/eller privata aktörer.

Konsumtion per capita: Det genomsnittliga belopp som en konsument spenderar på detaljhandelsvaror, café/restaurang samt annan kommersiell service. Kan anges i både digital och fysisk (i butik) konsumtion.

Köpkraft/Konsumtionsunderlag: Den samlade köpkraften för ett angivet område, det vill säga marknadens storlek utifrån efterfrågan.

2. Marknadsförutsättningar

2.1 Utbud

I dagsläget finns en livsmedelsbutik i form av Ica Nära vid befintligt torg vid entrén till Henriksdalsringen, med en totalyta om cirka 400-500 kvm.

Här finns också en restaurang/krog, en pizzabutik, en liten servicebutik med kemtvätt samt en frisör.

Totalt omsättning för samtliga konsumentnära verksamheter i området är idag cirka 32 mkr.

2.2 Efterfrågan – befolkning och bostadsutveckling

Henriksdalsbergets befolkning uppgick till 1717 invånare år 2022¹.

Inom ramen för detaljplan Henriksdalsbacken planeras 350 lägenheter på båda sidor av Henriksdalsbacken. Bostäderna kan enligt tidplan i planprogrammet för Henriksdal stå klart cirka 2031.

Utöver detta planeras även nya lägenheter i Henriksdalshöjden, beskrivet inom ramen för planprogrammet för Henriksdal (del av etapp 2A). Dessa 50 lägenheter planeras på en bostadsrättsförenings mark på Henriksdalsringens stora innergård.

Därtill planeras av bostadsrättsföreningar i Henriksdalsringen ombyggnation av takförråd till lägenheter i befintlig bebyggelse, som skulle kunna innebära cirka 85 ytterligare lägenheter utöver idag befintliga i Henriksdalsringen.

Längs Kvarnholmsvägen planeras ett antal nya bostäder likt beskrivet i planprogrammet för Henriksdal. Detta underlag bedöms dock ej kunna tillgodoräknas Henriksdalshöjdens centrumverksamheter i betydande omfattning.

Sammantaget skulle dessa projekt innebära en total befolkningsökning om 1 000 invånare i området vid färdigställande, utifrån ett boendetal om 2,1 personer per bostad. I denna utredning görs köpkraftsberäkningarna utifrån färdigställande av samtliga bostäder i området till hypotetiskt horisontår 2031. Beräkningarna avser att spegla ett läge då samtliga byggnationer är färdigställda och horisontåret är alltså indikativt.

Köpkraften bland boende i hela området Henriksdalsberget är lägre än motsvarandevis för övriga delar av närområdet och Nacka kommun som helhet. Detta då inkomstnivåerna är cirka 25 procent lägre än nivåerna i Nacka kommun i övrigt. NIRAS gör mot bakgrund av detta justeringar i köpkraft per capita utifrån konsumtionsmönster inom olika inkomstgrupper. På sikt väntas inkomstnivåerna förbättras, både i befintlig bebyggelse men även via tillkommande bebyggelse, vilket tas hänsyn till i analysen.

2.3 Efterfrågan – köpkraft

I denna del beräknar NIRAS köpkraft för olika konsumtionskategorier som kan kvantifieras utifrån lokala behov. Detta inbegriper dagligvaror, sällanköpsvaror, restaurang och café samt övrig kommersiell service (konsumenttjänster som exempelvis tvätteri, hår-/kroppsvård, massage och gym).

Köpkraften storlek beror av flera faktorer, men främst hur mycket konsumtion som görs på individnivå (konsumtion per capita) och marknadsunderlagets omfattning (vanligtvis befolkning men kan även innefatta

¹ Nacka kommun, befolkningsstatistik delområden 2022-12-31

arbetande och besökare). Konsumtionen på individnivå i olika konsumtionskategorier är starkt kopplad till hushållens inkomster och olika demografiska gruppers behov.

Köpkraften för **dagligvaror** väntas utvecklas positivt till 81 mkr år 2031. Köpkraften som anges här inkluderar utöver försäljning i fysisk butik även försäljning som väntas gå via digitala försäljningskanaler, dvs e-handel. Detta eftersom en betydande majoritet av dagligvaruförsäljningen via internet sker via fysiska butiker. Dagligvaruhandelns försäljningsvolym har minskat under senaste två åren, främst som ett resultat av att pandemins förändrade konsumtionsvanor (då fler måltider bereddes och åts hemmavid) har återgått till ett normalläge efter pandemin. NIRAS prognos parerar dock för dessa kortsiktiga marknadschocker och tar istället hänsyn till konsumtionens långsiktiga trend.

Köpkraften för **sällanköpsvaror** väntas också utvecklas positivt till år 2031. Denna köpkraft räknar inkluderar ej digital försäljning, dvs e-handel. Detta då en mycket liten andel av köp via internet hanteras och/eller hämtas upp i fysisk butik inom sällanköpsvaruhandeln.

Köpkraft dedikerad till **café- och restaurangvaror** utvecklas kraftigt till 36 mkr år 2031. Detta då den långsiktiga trenden att fler väljer att köpa färdiglagade måltider istället för att laga själv väntas fortsätta. Andelen digitala försäljning inom restaurangbranschen bedöms vara fortsatt liten eller svagt ökande framåt. Samtidigt kan viss köpkraft via måltidsappar och hemleverans gå till lokala restauranger och således gynna det lokala utbudet även framåt. Restauranghandeln, och delvis även sällanköpshandeln, har påverkats mycket kraftigt av den kraftiga inflationsökningen som inneburit urholkad köpkraft på kort sikt. Även detta tar NIRAS konsumtionsprognos hänsyn till genom att ekonomin och konsumtionen inom kort väntas återgå till ett mer normalt läge.

Den köpkraft som konsumenter lägger på **övrig kommersiell service** väntas även den växa betydligt till att uppgå till 11 mkr år 2031. Handeln med konsumentnära tjänster har växt under lång tid och väntas så fortsätta. Samtidigt sker tillväxten i mångt och mycket i olika handelsplatser vilket gör att potentialen för lokal verksamhet inte blir fullt lika stor.

Marknaden för **lättare vård** finansieras till stora delar av skattemedel och påverkas till viss del även av politiska beslut, varför denna marknad skiljer sig något gentemot övriga. Främst primärvård och tandvård inkluderas i denna kategori. Behovet av konsumentnära vård ökar och den politiska riktningen talar för detta likaså. Konsumtionen av lättare vård väntas uppgå till 15 mkr år 2031.

Tabell 1. Total köpkraft vid Henriksdalsringen

| Konsumtionstyp | Köpkraft år 2022 | Köpkraft år 2031 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Dagligvaror | 49 | 81 |
| Sällanköpsvaror | 57 | 90 |
| Café och restaurang | 19 | 36 |
| Övrig kommersiell service | 6 | 11 |
| Lättare vård | 9 | 15 |

Källa: NIRAS. Försäljning anges inkl. moms i fasta priser

NIRAS bedömer inte att någon betydande omfattning av kontor är aktuellt att etablera inom utvecklingsområdet.

3. Analys

Inom ramen för analysdelen beräknas potentialen för centrumverksamhet i området utifrån potentiell försäljning. Därtill bedöms ytbehov för kommersiella ytor i området utifrån identifierad potential. Därtill analyseras lämplig lokalisering av verksamhetslokaler utifrån nuvarande och framtida fysisk struktur. Avslutningsvis diskuteras fysiska förutsättningar för lokaler och parkering. Lokalytor anges i kvadratmeter LOA.

3.1 Marknadspotential

Potentialen för centrumverksamhet beräknas för dagligvaror, sällanköpsvaror, restaurang och café samt övrig kommersiell service (konsumenttjänster som exempelvis tvätter, hår-/kroppsvård, massage och gym).

3.1.1 Dagligvaror

Befintlig livsmedelsbutik i området hade år 2021/2022 en ungefärlig marknadsandel på något över 50 procent. Då marknadsandelen för många mindre butiker legat högre än normalt under pandemiåren räknar NIRAS här med en marknadsandel i ett "normalt" marknadsläge på 45-50 procent. Konkurrenten för dagligvaror kommer främst från Ica Maxi i Nacka samt från Sickla, och i betydligt mindre utsträckning från närliggande butiker med liknande koncept och format som Ica Nära Henriksdal.

Till år 2031 räknar NIRAS med en möjlig marknadsandel om 45 procent. I detta är även hänsyn tagen till en något lägre köptrohet bland de tillkommande boende i början av Henriksdalsbacken jämfört med övriga Henriksdalsringen. Samtidigt kan närliggande bostadsutveckling längs Kvarnholmsvägen ge ytterligare några procent marknadsandel, men köptroheten bedöms avta ganska tydligt efter Henriksdalsbacken vidare längs Kvarnholmsvägen. En framtida marknadsandel om 40-45 procent för hela Henriksdalsringen (inkl. Henriksdalsbacken) bedöms därför vara rimlig.

Sammantaget innebär ovanstående att potentiell försäljning av dagligvaror efter färdigställande skulle kunna vara cirka 35 miljoner. Då befintlig butik redan idag bedöms vara yteffektiv skulle det i sin tur kunna innebära ett utökat ytbehov om cirka 200 kvm utöver befintlig butiksytta. En större yta kan vara önskvärd, men investeringen i ny lokal är samtidigt betydande.

3.1.2 Sällanköpsvaror

Konkurrenten från främst Nacka och Stockholm medför att det knappast finns förutsättningar för sällanköps-handel här. Enstaka entreprenörer kan ändå lyckas men detta går inte att räkna på.

3.1.3 Restaurang och café

För restaurang, och även kommersiell service kommer konkurrenten dels från olika handelsplatser i Stockholm och Nacka dels från krogar och service i anslutning till arbetsplatser i regionen. Arbetspendlingen från Henriksdal är betydande.

En kommentar bör lyftas om att det finns vissa indikationer på att underlaget för restaurangverksamhet i dagsläget är något svagt. Dessutom innebär den lägre köpkraften per capita i området att försäljningspotentialen är något lägre överlag. Den något låga försäljningen (i kronor och ören) i befintligt utbud i dagsläget gör att NIRAS ser svårigheter för verksamheter att uppnå en kritisk massa i försäljningen som krävs för att driva långsiktigt och upprätthålla ett attraktivt erbjudande gentemot konsument.

Befintligt restaurangutbud har idag en marknadsandel om cirka 15 procent i området. NIRAS ser att denna har potential att utvecklas till uppemot 20 procent vid områdets färdigställande. Detta delvis på grund av befolkningens rörlighet och demografisk förändring på sikt som kan innebära högre köpkraft per capita. Utifrån en marknadsandel om 20 procent kan en potentiell försäljning om 7 mkr i området vara möjlig. En sådan nivå skulle innebära en fördubbling av försäljningen i området jämfört med idag, och borgar dels för ett bättre underlag för långsiktig verksamhet i befintliga lokaler, men även etablering av ytterligare en restaurang.

Med hänsyn tagen till ovanstående samt identifierad framtida försäljningspotential om 7 mkr ser NIRAS att befintliga verksamheter kan stärkas och även borga för etablering av ytterligare restaurang. Detta kräver dock ett koncept i form av en mindre restaurang med prisvärt erbjudande.

Egentligen har befintliga restauranger redan en hygglig marknadsandel i området. När området växer är en väg att gå att bara låta befintliga verksamheter få växa. Alternativt kan man *utöver nuvarande utbud* ha ytterligare en restaurang med hämtmat, t.ex. hämtmat med kolgrill, indiskt eller thai med en relativt liten lokal, ca 50-100 kvm. En sådan hämtrestaurang är svår att räkna på, men NIRAS ser ändå en potential för sådan verksamhet sett till det växande underlaget.

Dock bedömer NIRAS *inte* att det då också finns underlag för en food truck som antyds på sid 23 i planbeskrivningen.

Potential för installation av svartplåtskanal

För att det utifrån ett marknadsperspektiv ska finnas underlag för restaurang med behov av svartplåtskanaler i tillkommande kommersiella lokaler ser NIRAS att antingen en större grillrestaurang om cirka 150-200 kvm alternativt en mindre hämtmatsrestaurang om runt 50 kvm skulle behöva vara aktuell för etablering. Utifrån analysen görs bedömningen att försäljningsunderlaget för en sådan mindre restaurang/krog förvisso bör finnas totalt sett, men att befintligt utbud gör att potentialen minskar något.

Om det etableras en restaurang enligt analysen ovan kan det vara en bra idé att sätta dit svartplåt redan från början. Kan lokalen utrustas med svartplåtskanaler innebär det en bredare massa av restaurangkoncept som kan lockas till platsen för att driva verksamhet och minska tröskeln ekonomiskt för mindre entreprenörer att driva verksamhet.

3.1.4 Övrig kommersiell service

Utbudet och omfattningen av övrig kommersiell service i området är idag begränsat genom frisör och kemptvätt (inom befintlig servicebutik). Marknadsandelen är låg men bedöms kunna höjas till åtminstone 15 procent vid områdets färdigställande. Detta skulle i sin tur innebära en möjlig försäljning om 2 mkr för sådant som frisör, hud-/hårvård m.m. Här ser NIRAS potential för hudvårdssalong med lokal om 50 kvm.

Underlaget för gym bedöms vid områdets färdigställande fortfarande vara för svagt i relation till privata alternativ, dvs egna gym i lokala bostadsrättsföreningar eller i anslutning till arbetsplatser.

3.1.5 Lättare vård

Idag finns inga verksamheter med lättare vård såsom vårdcentral eller tandvårdsmottagning inom området. På sikt kan underlag finnas för en mindre tandvårdsmottagning, om cirka 50 kvm. Trots att befolkningen växer kraftigt ser NIRAS att underlaget för en mindre vårdcentral är för svagt, därtill finns vårdinrättningar redan etablerad i närliggande Danviken och i Sickla.

3.2 Sammanlagt behov av lokalytor

Identifierad marknadspotential enligt analysen ovan finns för ytterligare 200 kvm för dagligvaror, 50-100 kvm för restaurang och 100 kvm för övrig kommersiell service och lättare vård. Således skulle det finnas ett behov av ytterligare cirka 350 kvm (LOA) kommersiella lokaler efter områdets färdigställande. Detta kan ställas i relation till dagens lokalytor om cirka 800-900 kvm. Därtill kan finnas underlag för sådan verksamhet som inte går att räkna på, vilket NIRAS i detta fall skattar till uppemot 100 kvm. Underlaget för detta är dock osäkert.

3.3 Lokalisering

Om kommersiella lokaler tillskapas i den nya bebyggelsen så bör lokalerna placeras i bottenvåning. NIRAS rekommendation är att identifierade 350 kvm kommersiella lokalytor bör placeras i de nya byggnaderna mot befintlig torgyta (se röd markering i figur nedan) och alltså inte spridas ut längs med backen. I ett litet centrum behöver den kommersiella kärnan stärkas på detta sätt. Möjligen att en lokal tillskapas i kurvan Henriksdalsbacken-Henriksdalsringen (södra delen av röd markering) för att tydligt indikera att man som konsument anlärt till centrum. Överlag behöver området ett lyft till mer modern stadsmiljö.

Lokaler om 100 kvm för annan verksamhet som ej går att räkna på lokaliseras till samma byggnader som ovan.

Figur 3. Illustrationsplan Henriksdalsbacken



Källa: AIX Arkitekter, Nacka kommun, bearbetad av NIRAS

Angående lokaler i början av Henrikdalsbacken (nere vid Kvarnholmsvägen). Lokaler i detta läge kan givetvis fungera, beroende på vilka lokaler som är påtänkta i övriga bostadsprojekt längs Kvarnholmsvägen. Men troligen är inte detta läge starkt nog att bära kommersiella lokaler, och bedöms inte kunna locka konsumenter boende på höjden i samma utsträckning som uppe vid befintligt centrum. Det är då bättre att koncentrera tillkommande lokalytor till torget uppe på höjden.

3.4 Parkering

NIRAS bedömer att Ica i dag behöver ca 8-10 platser under maxtimmarna. Då har vi räknat med en låg bilkundsandel, under 20 procent av besöken. Restaurangerna, frisör och servicebutik kan behöva 4-6 platser tillsammans. Totalt 12-16 platser, dvs det som finns idag.

Platserna är avgiftsbelagda och begränsade till en timme. Det är bra med en tidsbegränsning till en timme men NIRAS bedömer att avgiften skrämmer bort många kunder. Kanske så mycket som 10 procent, vilket kan vara skillnaden mellan lönsamhet och förlust för verksamheterna. Betänk att de stora konkurrenterna har fri parkering. I ett sånt här litet centrum och med hänsyn till framtida utveckling av det kommersiella utbudet (exempelvis genom hämtmat), så är det mycket hämmande att som konsument behöva betala per timme för ett kort besök.

NIRAS bedömer att det efter utbyggnaden kan behövas 8-10 nya p-platser för besökare. Nya lokalytor om 300-400 kvm behöver normalt ca 7-8 platser. De nya verksamheterna stärker hela platsen så totalt behövs troligen ett par utöver det, men om det samtidigt blir färre boendeparkeringar i de nya bostäderna kan dock behovet bli i linje med ovan, dvs 8 platser. Om kommunen avser att fortsätta med avgifter för besökare till centrum så bedöms inte mer än några enstaka ytterligare platser behövas.

Det är bra med kantstensparkerings direkt utanför befintliga och tillkommande verksamheter, men här är avståndet så korta att det också går bra att ha parkering på torget istället och tillskapa enligt förordat ovan. Här ser NIRAS att det är mycket viktigare med en timmes fri parkering snarare än själva sträckan konsumenten rör sig. Däremot kan det vara praktiskt med kantstensparkering för besökande till bostäderna i backen.

Angående lastplatser kan det vara bra med en enstaka lastplatsficka för leveranser på förmiddagar under vardagar. Övriga tider kan denna möjligtvis vara vanlig besöksparkering.