

25 februari 2016

**MARKNADSANALYS - ULLERÅKERS
STADSKÄRNA**

PROJEKT

Marknadsanalys - Ulleråkers stadskärna
Sweco/Uppsala kommun

Utarbetat av TH
Granskat av CB

NIRAS Sweden AB
Besöksadress: Fleminggatan
14, 9 tr - 112 26
Boxadress: Box 70375
107 24 Stockholm, Sverige

556175-6197
www.niras.se

T: +46 0850384400
F: +460850384492
E: info@niras.se

D: +46 8 503 844 75
M: +46 70 726 03 24
E: thomas.hellstrom@niras.se

INNEHÅLL

1	Uppdrag och definitioner	1
2	Förutsättningar	2
3	Alternativ 1. 7 000 lägenheter i Det framtida Ulleråker	4
4	Alternativ 2. 6 000 lägenheter i Det framtida Ulleråker	5
5	Utbyggnadsfaser - stegvis utveckling - temporära funktioner på vägen till färdigbyggt?	6
5.1	Utvecklingen av Ulleråker fram till 2030. Etapper.	6
6	En ny stadskärna i Ulleråker.....	7
6.1	Viktiga parametrar för framgångsrika handelsetableringar	7
6.2	Ett inrednings- och designkluster?	7
6.3	Möjliga lokaliseringar av verksamheter kring torget	8
6.4	Ulleråkers norra hållplats	9

1 UPPDRAG OCH DEFINITIONER

NIRAS har av Uppsala kommun fått i uppdrag att utreda långsiktig marknad för kommersiell service i Ulleråker, en framtida stadsdel i södra Uppsala. Kontaktperson hos kommunen är Michael Hallberg. Ansvarig utredare hos NIRAS är Thomas Hellström.

NIRAS skall utreda marknadsförutsättningarna i två alternativ; om det blir 6 000 lägenheter (lgh) resp 7 000 lgh i Ulleråker.

I Ultuna, Bäcklösa och Sunnersta planeras dessutom 4 000 lgh men kommunen pekar i den Fördjupande Översiktsplanen (Föpen) för Södra staden på möjligheten för ytterligare 4 000 lgh, dvs totalt 8 000 lgh.

Dagligvaror är det man finner i en stor livmedelsbutik inkl blommor och hälsokost.

Sällanköpsvaror är mode, sport, mobiltelefoner, heminredning, byggvaror mm.

Mode (kläder, skor mm) samt små butiker med inredning, telefoner, sport och liknande kallas också shopping. Shopping är således en del av sällanköp.

Ytbedömningar avser uthyrbar yta (LOA).

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

2 FÖRUTSÄTTNINGAR

NIRAS använder här år 2030 som beräkningsår. Vi räknar med att efterfrågan i fasta priser årligen ökar enligt följande efter avdrag för e-handel.

- Dagligvaror 0,5 %
- Sällanköp 1 %
- Restaurang 2-3 %

NIRAS bedömer att vi måste se Ulleråker i ett större sammanhang. Boländerna ligger nära, men har en annan typ av handel än ett stadsdelscentrum. Det är även nära till Uppsala centrum och till Gränby centrum, men skall Uppsala växa från drygt 200 000 inv idag till 350 000 inv om några decennier, kommer trycket på etablerade centra öka kraftigt.

Södra Uppsala (sydöstra + sydvästra stadsdelarna) har idag ca 50 000 boende och 10 000 arbetande. För hela Södra staden menar man i Fördjupande Översiktsplanen (Föpen) att det kan bli ca 25 000 nya bostäder och ca 60 000 nya invånare och arbetande.

Idag bor det ca 1 800 personer i Ulleråker. Där arbetar ca 650 människor. Ulleråker planeras i ett scenario få ca 7 000 bostäder och en ny befolkning på ca 14 000 människor. NIRAS utgår i sin analys från 16 000 boende och 1 000 arbetande år 2030.

I ett andra scenario planeras Ulleråker få ca 6 000 bostäder och en ny befolkning på ca 12 000 människor. NIRAS utgår här från 14 000 boende och 1 000 arbetande år 2030.

Det är bra om det blir ännu fler arbetande, så att stadsdelen blir levande även dagtid.

Byggstart för Ulleråker kan tidigast ske år 2016 eller 2017 och utbyggnadstakten planeras till ca 600 lgh per år. Utbyggnadstiden kan bli 10-15 år, dvs Ulleråker kan vara utbyggt år 2030.

Om Södra Staden på sikt ska få 60 000 nya invånare kommer vi behöva ett nytt stadsdelscentrum – en stadskärna – någonstans. NIRAS bedömer att Gottsunda inte kommer att räcka till – dessutom ligger det ganska långt ut i sydväst och kan därför inte fånga upp hela efterfrågan. Se vidare nedan.

Ulleråker är en logisk plats för en ny stadskärna. Här kommer det att byggas mest och det ligger centralt i Södra Staden.

Den totala efterfrågan från 60 000 invånare är idag ca 1 900 Mkr dagligvaror, ca 1 800 Mkr sällanköpsvaror och för restaurang och café drygt 600 Mkr.

År 2030 bedömer vi att den är:

- Drygt 2 000 Mkr dagligvaror,
- Drygt 2 000 Mkr sällanköpsvaror
- Restaurang upp mot 800 Mkr.

Observera att detta är ny efterfrågan. De ca 50 000 människor som redan bor i södra Uppsala efterfrågar nästan lika mycket.

3 ALTERNATIV 1. 7 000 LÄGENHETER I DET FRAMTIDA ULLERÅKER

NIRAS börjar med att bedöma shopping (kläder, skor mm). När Södra staden är utbyggd kommer man att ha en sammanlagd befolkning på ca 100 000 människor. Marknaden skulle då vara tillräcklig för ett medelstort stadsdelscentrum i Ulleråker med ett basutbud också inom shopping. Detta även om underlaget är på gränsen storleksmässigt, med tanke på konkurrensen från Uppsala city, Gränby centrum och Boländerna. Det finns viss shopping i Gottsunda centrum.

En sådan shoppingsatsning i Ulleråker skulle få främst två konsekvenser:

- Ulleråker skulle få en stor del av södra Uppsala som upptagningsområde. Även med en väntad framtida minskad bilanvändning, bedömer NIRAS att Ulleråker med en shoppingsatsning skulle få ökad biltrafik och ökat behov av besöksparkering (däremot skulle en satsning på shopping i Ulleråker leda till ett minskat behov av att åka från södra Uppsala till city, Boländerna och Gränby centrum).
- Gottsunda centrum skulle få ökad konkurrens.

Kommunen har uttryckt tveksamhet till att få en betydande biltrafik in till Ulleråkers kärna. NIRAS bedömer utifrån detta att en satsning på shopping i Ulleråker blir alltför osäker. Dock kan det ändå etableras någon enstaka kläd- eller skobutik som är så stark på den lokala marknaden att den klarar sig ensam i sin bransch (i princip inom ramen för de 3 000 kvm sällanköp i uppställningen nedan).

Möjlig försäljning år 2030 för ett centrum i Ulleråker är preliminärt 200 Mkr dagligvaror, 60-80 Mkr sällanköpsvaror och 35 Mkr restaurang och café.

NIRAS föreslår följande sammansättning och ytor för Ulleråker:

Ungefärligt ytbehov år 2030. Uthyrbar yta dvs LOA:

Dagligvaror, blommor	2 500 kvm
Service (apotek, frisör, skräddare/kemtvätt mm)	500 kvm
Systembolag	600 kvm
Sällanköp: sport, heminredning, telefoner mm	3 000 kvm
Restaurang	900 kvm
Summa uthyrbar yta	7 500 kvm
Gym, vård och bibliotek tillkommer med grovt skattat	4 500 kvm
Totalt LOA	12 000 kvm
Totalt BTA, ca	12 500 kvm

NIRAS har valt bort gallerilösningar. Skillnaden mellan LOA och BTA är därför liten.

4 ALTERNATIV 2. 6 000 LÄGENHETER I DET FRAMTIDA ULLERÅKER

I princip gäller samma bedömningar som i alternativ 1 men ytorna blir något mindre. Möjlig försäljning år 2030 för ett centrum i Ulleråker är preliminärt 180 Mkr dagligvaror, 50-70 Mkr sällanköpsvaror och 30 Mkr restaurang och café. NIRAS föreslår följande sammansättning och ytor för Ulleråker:

Ungefärligt ytbehov år 2030. *Uthyrbar yta dvs LOA:*

Dagligvaror, blommor	2 300 kvm
Service (apotek, frisör, skräddare/kemtvätt mm)	500 kvm
Systembolag	600 kvm
Sällanköp: sport, heminredning, telefoner mm	2 500 kvm
Restaurang	800 kvm
Summa uthyrbar yta	6 700 kvm
Gym, vård och bibliotek tillkommer med grovt skattat	4 300 kvm
Totalt LOA	11 000 kvm
Totalt BTA, ca	11 500 kvm

5 UTBYGGNADSFASER - STEGVIS UTVECKLING - TEMPORÄRA FUNKTIONER PÅ VÄGEN TILL FÄRDIGBYGGT?

Dagligvaruhandeln arbetar allt mer sällan med provisorier. Kraven har blivit högre både från myndigheter och kunder. Det gäller även övrig handel. Därför rekommenderar NIRAS att man bygger "riktiga" butiker i etapper.

5.1 Utvecklingen av Ulleråker fram till 2030. Etapper.

NIRAS räknar här med att planerna inte överklagas.

2017-2020

Utbyggnadstakten styrs av hur snabbt bostäderna blir klara. Restaurang och café. Byggnadsarbetare m fl kommer att vilja ha någonstans att äta redan 2017. Det bör finnas plats för 200-300 kvm.
Övrig service: Frisör mm ca 100 kvm.

Kommunen vill undersöka möjligheten till att etablera en dagligvarubutik tidigt i Ulleråker.
År 2020-2021 kanske vi kan ha 1 500 kvm. Frågan är hur vi gör under tiden 2020 till 2030. Skall vi ta till en stor butik direkt? Det bedömer NIRAS är klok strategi. Det är en utmaning att tidigt etablera 2 000 eller tom 2 500 kvm tidigare än vad efterfrågan klarar av. Troligvis får man erbjuda en låg hyra i början. Butiken kommer behöva bra parkering så att man kan fånga kunder utifrån, när den egna efterfrågan ännu så länge är liten.

2021-2026

Övrig service. Apotek 200 kvm. Systembolag 600 kvm.
Skräddare/kemtvätt 100 kvm

Restaurang. År 2025 kan behövas ytterligare 200-300 kvm

Ett stort gym eller t.ex. Friskis&Svettis på 1 500-2 000 kvm

Heminredning, sport mm 2 500-3 000 kvm

2026-2030

Heminredning, sport mm 2 500-3 000 kvm

6 EN NY STADSKÄRNA I ULLERÅKER

6.1 Viktiga parametrar för framgångsrika handelsetableringar

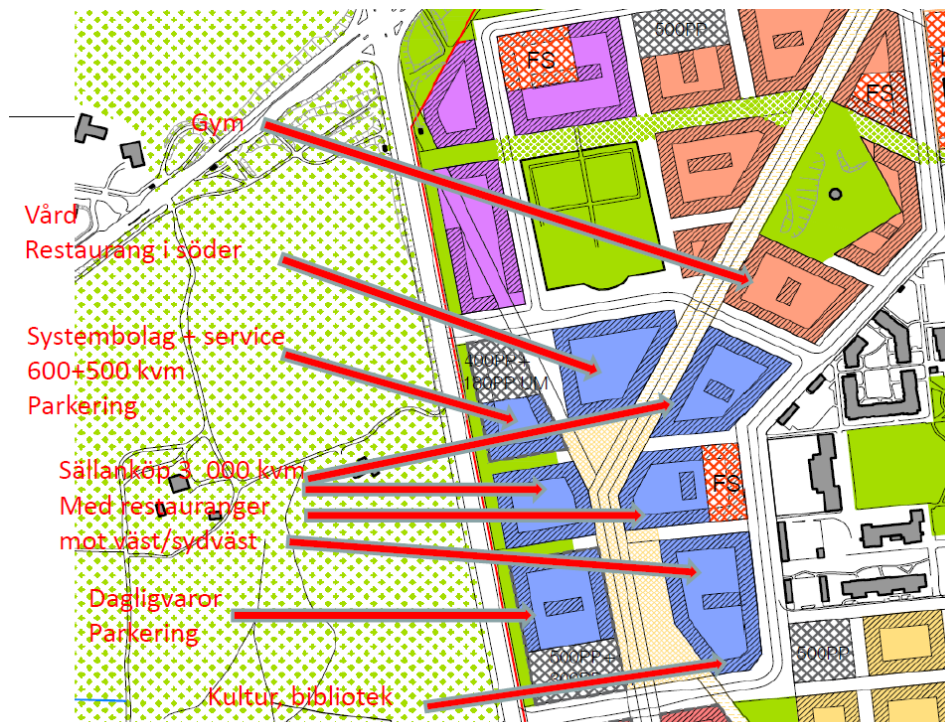
1. Handel, service och restauranger vinner på att ligga samlade. De stimulerar varandra. Det är även bra för besökaren att utbudet är samlat.
2. Tillgänglighet för alla är centralt, gående, cyklister, kollektivresande och bilkunder. Avståndet till verksamheterna från hållplats och parkering får gärna vara max 100 m, och det får inte överstiga 200 m i en liten stadskärna.
3. Ulleråker har som nämnts idag ca 650 arbetande. Det vore som nämnts bra om Ulleråker får många fler arbetande, så att stadsdelen blir levande även dagtid.
4. Kvaliteten och arkitekturen på gatu- och torgmiljöer är viktiga för handel och restaurang.
5. Soliga lägen bör prioriteras för restauranger och caféer.
6. Logistik med varumottag mm är viktiga för de flesta verksamheter inom handel och restaurang. Miljöbalken styr också detta. Krav på stråk för att gynna handels- och serviceetableringar.
7. Det är bra om gång- och cykelstråk, parker etc strålar samman i den södra hållplatsen.

6.2 Ett inrednings- och designkluster?

Det kan byggas 10 000 till 15 000 lgh bara i Ulleråker och Ultuna. I hela Södra staden planeras upp mot 25 000 lgh. Det bör finnas ett behov av inredning och design. City är alltid en svår konkurrent med goda flöden (folk på gatorna) hela dagen och hela veckan. Ett litet designkluster med tapetserare, tyger och andra hantverkare/designers norr om torget i Ulleråker kan ändå vara en idé värd att utreda närmare. De kan inte betala höga hyror men de har glädje av ett stort flöde kring torget om de ligger inom nära synhåll.

6.3 Möjliga lokaliseringar av verksamheter kring torget

Handel, service, vård och restauranger bör som nämnts hållas ihop kring den södra hållplatsen för att bilda en stadsmässig nod för Ulleråker och för Södra Staden. Se skiss nedan.



Det är viktigt att alla butiker syns från torget. Restauranger och caféer bör ligga i söder/västerlägen. Solstudier är gjorda.

Gym kan läggas i B-läge men bör ligga nära torget.

Bibliotek har lags i söder nära skolor. Observera att detta är en grov planering. Det är nödvändigt att göra en ordentlig och professionell utformning av stadskärnan.

Verksamheter som är beroende av parkering är dagligvaror, systembolag och vård. Glöm inte cykelparkering.

En dagligvarubutik på 2 500 kvm kan ha en fasad på ca 50 m. Dock kan 40 m gömmas bakom små butiker, se bild nedan från Dalagatan i Stockholm, med Icas entré till höger.



6.4 Ulleråkers norra hållplats

Vi bedömer att den norra hållplatsen kan/bör få en kiosk/servicebutik med dagligvaror och en liten restaurang/bistro inkl take away/hämtmat. Det kan röra sig om totalt 200 kvm.

När Ulleråker börjar bli färdigutbyggt (2030-2035?) kan det finnas underlag för en större dagligvarubutik, ca 1 000 kvm. Om möjligt bör man reservera plats för den. Huvuddelen av butikens framtida kunder kommer sannolikt till fots, med cykel och med buss, men det kommer ändå att behövas ca 20 p-platser (korttid) till en sådan butik.

Exempel på verksamheter som kan ligga i gatuplan mellan de två hållplatserna är cykelverkstad, mäklare, veterinär och kontor.