LEVANDE GATUPLAN

– EN NY PLANERINGSMETOD

Nacka kommun
NIRAS
Svensk Handel

2019

INNEHÅLL

1 BAKGRUND OCH SYFTE 3

2 SAMMANFATTANDE SLUTSATSER 4

3 INLEDNING 5

4 PROCESS OCH ARBETSGÅNG I PLANERINGEN AV EN STADSDEL 7

4.1 Stadsdelens utvecklingsaktörer 7

4.2 Traditionellt arbetssätt 8

4.3 Nytt arbetssätt 8

4.4 En stadsdel i ständig utveckling 9

5 NY PLANERINGSMETOD 10

6 FLEXIBELT ÄR HÅLLBART 11

6.1 Staden är aldrig färdig 11

6.2 Handelns omvandling påverkar förutsättningarna 12

6.3 Marknadsunderlag – befolkning och arbetsplatser 14

6.4 Platsbildningar 15

6.5 Planera tidigt för varulogistik och parkering 15

7 BEDÖMNING AV OMSÄTTNING OCH YTOR 17

7.1 Ytor för handel, restaurang och kommersiell service 17

7.2 Ytor för kommunal service och vård 17

7.3 Ytor under utbyggnaden 17

8 PLATSBILDNINGAR 18

8.1 Flöden 18

8.2 Lägesberoenden och levande stråk 19

8.3 En trygg stadsdel 20

BILAGA 21

1 BAKGRUND OCH SYFTE

Med Sveriges relativt snabba befolkningsökning planeras och byggs det många nya stadsdelar. Andra befintliga stadsdelar förtätas. Det finns en stor samstämmighet om att en viktig del i en levande stadsdel är aktiva bottenvåningar med caféer, butiker, friskvård, kultur, nöjen m m. Ändå lyckas man ofta mindre bra med detta.

Först ska sägas att detta är en utmaning. Det är många parter som tillsammans ska skapa en levande stad. Det finns inga färdiga lösningar. Stadsutveckling är en ständigt pågående process. Många av de bästa stadskärnorna har utvecklats under hundratals år.

Handeln är en av få näringar som påverkar och berör alla aktörer i ett samhälle. Handeln är också den aktör som behövs för att skapa såväl urbana livskvaliteter som attraktiva platser. Då många kommuner idag står inför stora utmaningar både när det gäller nybyggnation och omställning av befintliga ytor är det viktigt att sätta sig in i den strukturomvandling som handeln genomgår. Bästa kunskapen besitter handeln själv och därför behöver dialogen och samarbetet i utvecklingen av våra städer, både med handeln och övrigt näringsliv, bli bättre och tydligare. Kommunens arbete med handeln behöver förändras från att ofta komma in sist i planprocessen till att komma in direkt i början och då gärna som medutvecklare av platsen. Endast på detta sätt kan vi långsiktigt bygga hållbart.

Vår huvudtes är att kommun, näringsliv och fastighetsaktörer måste arbeta tillsammans från början av planeringen, för att det ska bli levande gator och torg.

Denna skrift är ett samarbete mellan Nacka kommun, Svensk Handel och NIRAS i Sverige.

Vi vill tillsammans skapa en debatt och i slutändan ett nytt arbetssätt: Hur skapar vi en bra ”bottenplatta”, en grund som ger förutsättningar för en god stadsutvecklingsprocess?

Stadskärna och stadsdel används synonymt i denna rapport. Utmaningar och arbetssätt liknar varandra.

2 SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

Den fortsatt snabba befolkningsökningen och urbaniseringen av Sverige har lett till att det ständigt skapas nya stadsdelar av olika karaktär.

Det finns en gemensam vilja att skapa levande och hållbara stadskärnor, men ofta är det svårt att nå ända fram. Svårigheten ligger i att aktörerna ibland inte lyckas skapa rätt villkor för butiker, restauranger, kultur och annat som krävs i en levande stadsdel.

Dessutom tar planeringsprocessen ofta alldeles för lång tid.

Ett viktigt steg på vägen är planering i samverkan. Idag börjar ofta hela processen med att kommunen, en fastighetsaktör eller någon annan har en idé till, eller till och med en vision för, den nya stadsdelen. Kommunen tar fram ett program och därefter ett förslag till detaljplan som går ut på samråd till sakägare, medborgare m fl. Det är inte alltid som de fastighetsaktörer och verksamheter som i ett senare skede ska bidra till att bygga - och verka i - stadsdelen, aktivt har deltagit i processen. I de fall där ägandet i ett område ligger på enbart en (eller ett par) fastighetsaktörer blir processen ofta enklare.

Vi föreslår istället en modell där kommunen tar fram ett förslag tillsammans med små och stora möjliga fastighetsaktörer, butiker, krögare m fl. Förslaget tas sedan successivt fram i samråd med kommuninvånarna och andra intressenter.

Till grund för vårt förslag ligger också att det görs analyser av möjliga ytor och lägen för restauranger, butiker, kultur och andra publika verksamheter. Det slutliga beslutet tas på sedvanligt sätt av förtroendevalda efter ett publikt samråd, precis som idag.

Vinsten i detta är att planen blir mer genomtänkt och att den snabbare kan genomföras, om medborgare och fastighetsaktörer står bakom förslaget. Inte minst sparas både tid och pengar på detta arbetssätt. Det som kostar en tusenlapp att ändra tidigt kan senare kosta tiotals miljoner kronor, eller ännu mer, att rätta till.

3 INLEDNING

Det råder inget tvivel om att stadens grundläggande axiom är funktionsblandning. År 2050 beräknas att 60% av jordens befolkning kommer att bo och verka i städer. Av detta följer en förväntan på stadens förmåga att skapa fysiska förutsättningar för god utveckling av service, attraktion och tillväxt.

Stadens princip är handel och personliga möten, som i denna kontext betyder ett aldrig sinande utbyte av varor, tjänster och arbetskraft. I detta perspektiv erbjuder staden mycket attraktiva alternativ för såväl boende som företag. Infrastrukturen är här rationellt skalbar och staden erbjuder därmed unika förutsättningar för företag att utveckla olika typer av affärsverksamheter, finna och rekrytera rätt kompetens, samt såklart bedriva handel och service.

En framgångsrik lokal utveckling av handel och service beror i hög grad på en mix mellan dag- och nattbefolkning där arbetsplatser också är en prioriterad angelägenhet för att handel och service ska kunna utvecklas på ett gynnsamt sätt.

Under den senaste 50-årsperioden har svensk stadsplanering till stor del präglats av funktionsuppdelning där boende, arbetsplatser och service skiljts från varandra. Fram till och med 1940-talet var städerna i huvudsak väl sammansatta av allehanda integrerade funktioner med bostäder, kontor, butiker, hantverkare, verkstä-

der och industrier om vartannat i samma stadsdel, eller rentav samma kvarter. Fördelarna med den täta integrerade staden kan sammanfattas i ordet närhet. Idag har detta stadsutvecklingsperspektiv fått en renässans och många kommuner brottas därför med att hitta metoder för hur dessa kvaliteter kan skapas och/eller återskapas.

I samband med att Nacka kommun tecknade en överenskommelse om utbyggd tunnelbana (tre stationer), åtog man sig också att skapa en stor mängd bostäder i de berörda tunnelbaneområdenas närområde, i de västra delarna av Nacka. Det bestämdes också att detta skulle ske i en stadsmässig kontext varför också handel, service och övriga verksamheter, primärt kontor, skulle ingå som en naturlig ingrediens.

Vid en av tunnelbanestationerna, nära stadshuset, där kommunen äger mycket mark, planeras det för en tydlig rutnätsstruktur där tät kvartersbildning ska skapa attraktiva bostäder och kontor med tillgång till handel och service i bottenvåningarna. Attraktiva plats- och gatumiljöer ska sedan binda samman bebyggelsen och dessutom skapa en generös arena för handel och service.

För att detta ska kunna åstadkommas behövs det robust planering som tidigt tar till vara olika intressenters behov. Exempel på dessa är boende, besökare, fastighetsutvecklare/-ägare, handel, service, etc. Det är viktigt att initialt få fram en vision och ett koncept för platsen som tydliggör dess potential och förutsättningar. Det är också avgörande att förstå handel och service och dess kommersiella förutsättningar samt hur de påverkas av fysiska parametrar som flöden, avstånd, utformning av lokaler, logistik, etc. Såklart ingår också att ta reda på hur stort befolkningsunderlag, dag- och nattbefolkning, som det förväntas bli i närområdet.

I Nacka blev det tydligt att detta arbete krävde en annan typ av process än normalt. Enkelt uttryckt har kommunen inte rådigheten över den komplexa planering som krävs för att skapa bästa förutsättningar för verksamheter i bottenvåningarna. Inte heller är styrningen och direktiven i kommunens planprocess tillräckligt tydliga för att bringa ordning och skapa rationell process, där olika intressen kan tillgodoses på bästa sätt.

Kommunens ansvar att företräda olika intressen blir också särskilt komplicerat eftersom de aktörer som sedan ska driva verksamhet i kommande lokaler normalt inte finns närvarande i ett tidigt skede.

Ett arbete sattes därför igång i syfte att direkt i början bjuda in olika intressen för att i dialog söka överbrygga de rådighetshål som planeringsprocessen i detta perspektiv har. Kommunens planerare och exploateringstjänstemän, tillsammans med berörda fastighetsaktörer och representanter för handels- och servicenäringen, har därför deltagit i ett ambitiöst workshop-program där det har varit möjligt att pröva olika idéer för att skapa bästa förutsättningar för kommande verksamheter i bottenvåningarna.

Till hjälp har det funnits en mängd olika utredningsmaterial, som till största delen redan fanns tillgängligt på kommunen. Slutligen resulterade också arbetet i att ett gemensamt koncept togs fram för platsen, om beskriver dess identitet och kommande funktion.

4 PROCESS OCH ARBETSGÅNG I PLANERINGEN AV EN STADSDEL

4.1 Stadsdelens utvecklingsaktörer

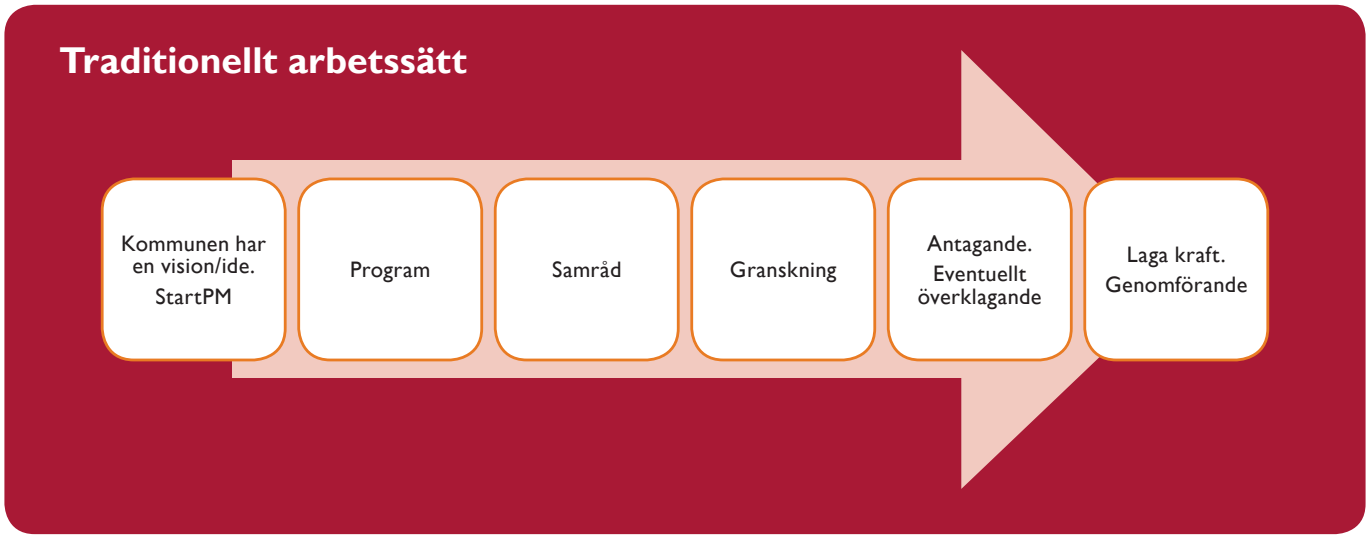
Följande aktörer spelar oftast huvudrollen i utvecklingen av gator och platser. De olika intressentgrupperna kan och bör ha olika roller. Allas bidrag är avgörande för en framgångsrik stadsutveckling.

1. **Kommunen;** ser till att balansera allas intressen nedan. Detta i förhållande till övergripande funktion, attraktion, lagstiftning, etc.
2. **Byggare/exploatör/arkitekt/konstruktör;** bygger och skapar kvalitet till en bra kostnad. Rationella hus som är effektiva att förvalta och som har effektiva uthyrningsbara ytor. Lokaler i attraktiva lägen.
3. **Fastighetsägare;** (om det inte är samma som ovan) förvaltar långsiktigt, vilket ger stabila intäkter.
4. **Handel/krögare/serviceaktörer;** driver bra, långsiktiga verksamheter i effektiva lokaler som är optimala för affärsmodellen och kundmötet.
5. **Kund/allmänhet;** handlar, äter och gör platsen levande.

Det är viktigt att skapa en samsyn bland intressenterna om stråk och platsers potential (torg, parker, etc.) I ett mycket tidigt skede kan gator och stråk anpassas för att skapa optimala förutsättningar för handel och service. Även utformning och gestaltning av gatan (såsom bredare trottoarer i söderläge, kantstensparkering, hörn på bottenplan i hus vid korsningar, etc) kan påverkas och förändras.

Kommun och fastighetsaktörer/näringsliv kan spara tid och stora belopp på att planeringen är genomtänkt från början.

Det som kostar en tusenlapp att ändra tidigt kan senare kosta tiotals miljoner kronor, eller ännu mer, att rätta till.



4.2 Traditionellt arbetssätt

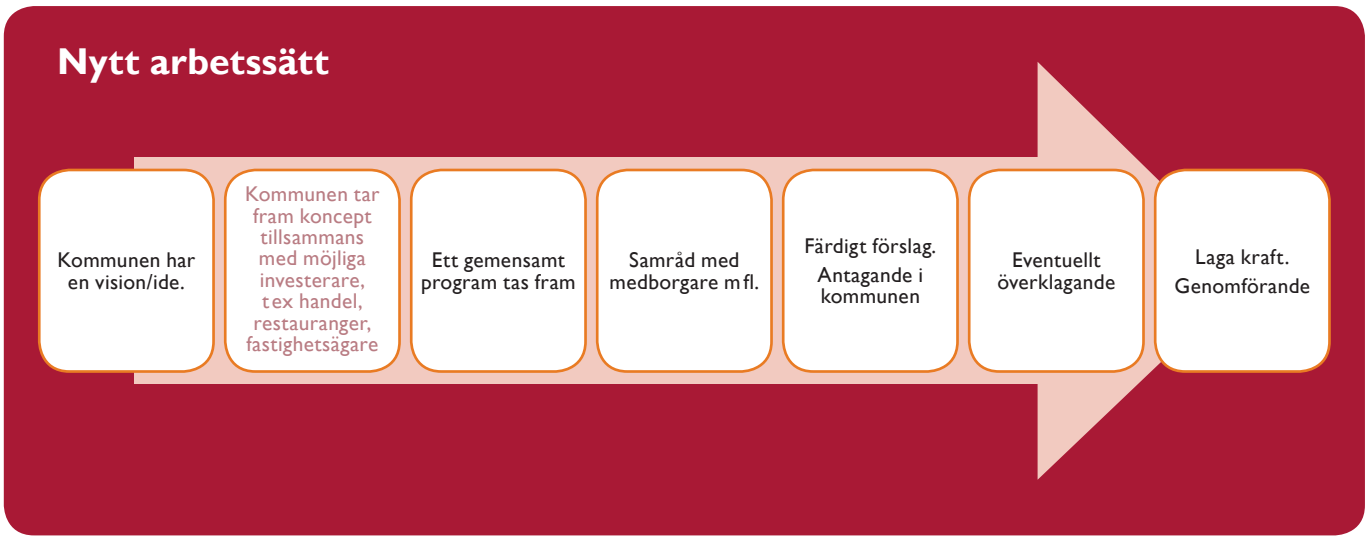
Det traditionella arbetssättet är att kommunen gör ett program och en eller flera detaljplaner som sedan går ut på samråd bl a till berörda sakägare.

Med detta arbetssätt finns det en uppenbar risk att möjliga fastighetsaktörer, kontor, restauranger, butiker etc, - som behövs för att skapa en bra stad och som kan tillföra värdefull kunskap - alltför sent får möjlighet att yttra sig och bidra till projektet.

4.3 Nytt arbetssätt

Arbetet inleds med att kommunen (eller ibland en annan aktör) presenterar en idé eller vision.

Kommunen, inte sällan med utgångspunkt i rollen som markägare, tar därefter fram ett koncept tillsammans med befintligt och intresserat näringsliv (t ex service, handel och krögare) och fastighetsaktörer. Inbjudan till konceptarbetet sker öppet exempelvis i form av en eller flera workshops.



Ett sådant arbetssätt medför att deltagande företag blir medansvariga för att driva arbetet framåt.

Arbetet sammanfattas i ett koncept med slutsatser och rekommendationer till kommunens fortsatta planarbete.

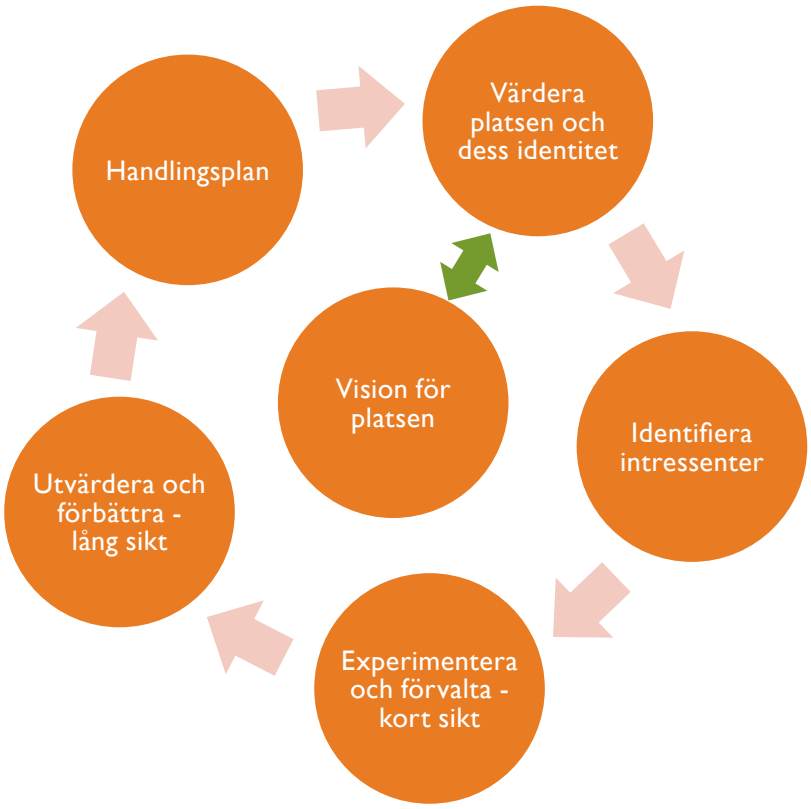
Resultatet blir ett gemensamt förslag/program. Allmänheten, näringslivet med flera kan bjudas in för att tycka till om förslaget. Det kan ske både via öppna möten eller i en formell samrådsprocess, precis som idag.

Ett färdigt förslag tas fram och antas av kommunen. Förslaget vinner laga kraft och genomförs (om det inte överklagas).

Kommunen har fortfarande det yttersta ansvaret för planprocessen och helheten samt den slutliga avvägningen av olika intressen.

4.4 En stadsdel i ständig utveckling

Förvaltningen av en plats eller en stadsdel är ett ständigt pågående arbete som utöver tekniskt underhåll m m ska markera att vi ”bryr oss om vår stadsdel”.



Goda effekter

1. Stärker lokalsamhället
2. Drar till sig partners, resurser och kreativitet
3. Brukarna bidrar till - och känner ansvar - för platsen
4. Flexibla lösningar
5. Engagemang och ansvar växer
6. En god cirkel har skapats

5 NY PLANERINGSMETOD

Vi föreslår följande schematiska arbetsgång i planering och genomförande av gatuplanen i en stadsdel.

1. Utgå från en vision om en ny stadsdel.
2. Beskriv den geografiska och ekonomiska omvärlden.
3. Ta tidigt fram så mycket relevant fakta och förutsättningar som möjligt. En del material finns i andra kommunala processer och annat behöver tas fram i studier; exempelvis solstudier, spacesyntax, buller, m m.
4. Beräkna marknadsunderlag och konkurrens.
5. Bedöm omsättning och ytor.
6. Involvera framtida och befintliga fastighetsaktörer, handel, restaurang, kultur m fl. Visa och diskutera bedömningar m m i punkt 1 - 5 ovan.
7. Gemensamt framtagande av platsens koncept
8. Arbeta fram stråk och lägen för olika verksamheter.
9. Planera tillgängligheten noga utifrån tänkta verksamheter. Parkering för cykel och bil.
10. Tänk noga igenom logistiken (varumottagning, sophantering, plats för tung trafik m m).
11. Genomför dialog med medborgarna.
12. Väv samman slutsatser och rekommendationer.
13. Slutför planarbete och genomför planen.
14. Förvalta stadsdelen.

För att denna process ska genomföras framgångsrikt krävs det att man, i regel kommunen, säkerställer att det finns en processägare, d v s en person eller en liten och sammanhållen grupp som driver arbetet framåt.

6 FLEXIBELT ÄR HÅLLBART

6.1 Staden är aldrig färdig

Staden är aldrig färdig. Det vi kan göra är att tillsammans skapa en "bottenplatta" - en stadsdel med bra boende och arbete, goda platser där människor vill vara samt ett gatuplan som kan förändras över tid.

Den grundläggande principen för staden är att den har en god förmåga att på lång och kort sikt ta tillvara olika typer av intressen. Dessa intressen kan uttryckas i en variation av funktioner som alla kräver mer eller mindre stor bebyggelse- och/eller enskild byggnadsanpassning. Funktionsblandning i sig ger ofta upphov till en attraktiv dynamik, med levande gaturum, eftersom olika funktioner skapar blandade flöden av trafik (gående, bilar, cyklister, etc.) över stor del av dygnets timmar.

En viktig förutsättning för att detta ska kunna ske är att staden erbjuder blandade upplåtelseformer, funktionsblandning i kvarter och på gatan samt att de enskilda byggnaderna redan från början är byggda för flexibel och blandad användning (mixed use). I tät innerstad är det mycket troligt att funktionen i bottenvåningar förändras över tid. Kontor, boende, förskola, restaurang och handel är alla tänkbara funktioner som ska kunna komma och gå.

Det är därför viktigt att från början skapa flexibilitet i så väl djup som bredd för att skapa bra möjligheter för olika verksamheter. Ett samarbete i ett tidigt stadie med representanter för marknadens handels- och serviceaktörer i planering underlättar planeringen för att ta fram olika varianter av lokaler som kan se olika ut beroende på vilken typ av handels- och servicefunktion det handlar om. Detta för att underlätta för fastighetsägaren att i ett tidigt läge erbjuda kunskap och skapa förutsättningar för en bra funktionsmix i såväl sin egen fastighet som i området i övrigt.

Vad gäller särskilt viktiga funktioner för kommande hyresgäster i den enskilda byggnaden och kvarteret bör man, så långt det är möjligt, se till att skapa förhöjt bjälklag i gatuplanet. Detta går att reglera i detaljplan även om det är lite krångligt. På samma sätt kan det vara bra att i byggnaden, redan från början, sätta in svartplåt (rökkanaler) för att skapa möjlighet, på kort och lång sikt, för etablering av restaurangverksamhet.

I vissa fall kan det dessutom finnas skäl att inrätta tredimensionell fastighetsindelning för att på så sätt skapa ett större förvaltningsobjekt med möjlighet till bättre och mer professionell drift och förvaltning.

Dessa aspekter är såklart också kopplade till flödes- och närhetsanalyser, planerad tillgång till kantstensparkering, tillgång till kollektivtrafik, sol- och vindstudier, etc. I större sammanhang kan det också vara lämpligt att göra någon typ av Space Syntax analys för att säkerställa att olika funktioner hamnar på rätt ställe.

En sak kan sägas ganska säkert om prognoser om konsumtion per capita för olika verksamheter på 50 års sikt: de är osäkra och i många fall felaktiga. Därför bör gatuplanen planeras och byggas med flexibilitet. Flexibelt är hållbart!

Det ska gå att slå ihop eller dela upp lokaler så långt det är möjligt. På de stråk och vid de platser där man bedömer att det finns förutsättningar för publika verksamheter bör denna planering för flexibilitet ha företräde framför andra i sig viktiga funktioner såsom cykelgarage, tvättstugor etc.

Man bör exempelvis överväga att bygga in eller förbereda för svartplåtskanaler i många lokaler, även om det inte blir en krog i första skedet.

Önskvärd generell takhöjd i bottenvåningen är ca 4,5 meter. Fri höjd under installationer kan då bli 3,5 meter. Detta gäller både där det skall vara verksamhet i gatuplan och där det kan vara det. Allt för att skapa flexibilitet för olika användningar över tid.

6.2 Handelns omvandling påverkar förutsättningarna

Handeln har en viktig roll i att skapa levande städer och platser. Just nu genomgår handeln den största omvandlingen sedan snabbköpens etablering och framväxten av köpcentra på 60-talet och framåt. Dock vet vi inte vart detta tar vägen på säg 50 års sikt, något som är centralt när vi ska planera och bygga en stadsdel. Med e-handeln som en ny försäljningskanal ser handlarna nu över sina fysiska lägen och lokalytor. Det tas fram nya affärskoncept för att komma närmare konsumenten och för att passa olika platser. När konsumenten idag har möjlighet att handla över hela världen dygnet runt blir det extra viktigt att planera så att handeln kommer rätt för att skapa de flöden som skapar den attraktiva platsen. Som kommun och fastighetsägare är det viktigt att hålla sig ajour med det som händer så att planeringen för både nya stadsdelar med lokaler i bottenplan och omvandling av äldre stadsdelar görs med hänsyn tagen till handelns nya förutsättningar.

Några nyckeltal

En genomsnittlig svensk köper mat och andra dagligvaror i butik för drygt 30 000 kronor per år (exklusive systemvaror).

Inköpen av sällanköpsvaror i butik inklusive byggvaror är ungefär lika stora dvs ca 30 000 kronor per år.

Svensken äter på restaurang för ungefär 12 000 kronor per år. Allt inklusive moms.

Det innebär att svenskens efterfrågan inom dessa tre sektorer är över 70 000 kronor per år, motsvarande mer än 70 miljarder kronor.

En ny stadsdel ligger alltid i ett sammanhang, oavsett storlek på staden eller förorten. Vid planeringen måste hänsyn tas till befintlig och väntad konkurrens för de olika näringsgrenarna. Vidare behöver en bedömning göras av särskilda flöden, t ex om platsen är en bytespunkt för kollektivtrafik, har starka cykelflöden, infartsparkeringar m m. Detta påverkar underlaget för handel och service.

Inom dagligvaror kommer konkurrensen från stora butiker i grannskapet eller från närliggande stora handelsplatser. Konkurrensen kommer

också från en ökande e-handel, även om andelarna ännu så länge är låga.

Sällanköpshandeln har alltmer koncentrats till stadskärnorna, köpcentra och handelsplatser.

Sedan något år svarar dessutom e-handeln för hela tillväxten per capita, även om det varierar mellan delbranscherna.

Underlaget för ökad sällanköpshandel med till exempel mode, sport böcker m m, kommer vara mycket begränsat. Ledande handelsföretag har tillsammans med några konsultföretag och HUI Research skapat Konsumtionsprognosgruppen, KPG. KPG räknar med en svagt negativ försäljningsutveckling per capita fram till år 2032, sammantaget i riket.

De flesta bedömare anser att det kommer att finnas ett behov av dagligvarubutiker i framtiden. Det etableras många bostadsnära stadsdelsbutiker. Många kunder kan inte eller vill inte planera i förväg och vill heller inte passa en leverans till hemmet. KPG räknar dock med en försäljningstillväxt nära noll per capita fram till år 2032. Det innebär att det kommer behövas nya butiker i tillväxtområden.

För restauranger och caféer ser vi en motsatt utveckling. KPG räknar med en tillväxt per capita på 2,5% per år i fasta priser.

Även gym och annan friskvård har vuxit snabbt. NIRAS räknar med en tillväxt framöver som är lika snabb eller snabbare än för restaurang.

Även om planering och lokalisering av vård, tandvård m m delvis sker via offentliga och politiska beslut är det klart att vården har en plats i en ny stadsdel. Ofta kan den ligga en trappa upp, men med en väl synlig entré i gatuplan med tillhörande kantstensangöring.

Nöjen och kultur är också en naturlig del i en stad. Det kan se mycket olika ut, beroende på vilka entreprenörer som finns och agerar lokalt samt politiska beslut om bibliotek m m.

Säkert är att i denna omvandling kommer det fortsättningsvis finnas entreprenörer som vill ligga i centrala lägen och som på olika sätt kommer att lägga ihop handel med olika tjänster. Nya exempel på butiker/verksamheter som kan klara sig på ett begränsat underlag är personal shoppers, butiker som erbjuder hjälp med heminredare i hemmet, elektronik- och vitvaruhandlare som hjälper till med installationer och service, cykelservice, ibland med försäljning av cyklar, servicehandel av olika slag, hämtmat (take away) och skräddare/kemtvätt är bara några exempel. Det kan också vara rena tjänsteföretag. Många affärsidéer har inte sett dagens ljus. Nya idéer prövas ständigt.

6.3 Marknadsunderlag – befolkning och arbetsplatser

Tidigt i planeringen bör en utredning av marknadsunderlaget för restauranger, butiker, gym och annan kommersiell service utifrån väntat antal boende och arbetsplatser i stadsdelen samt omgivande konkurrens tas fram.

Om det finns en osäkerhet om efterfrågan på bostäder och arbetsplatser i det aktuella området är det bra att tidigt stämma av bedömningarna med möjliga fastighetsaktörer.

Exempelvis köper Nackabon mat för drygt 30 000 kronor per år och sällanköpsvaror för ungefär lika mycket. Nackabon äter på restaurang för ca 14 000 kronor per år.

Det går att ta fram ett bra underlag utifrån offentlig och bearbetad statistik om konsumtion per capita nu och framöver även om prognoserna som nämnts just är prognoser.

Vid sidan av de boende äter arbetande ibland lunch ute, köper med sig mat till arbetsplatsen, tar en fika eller en öl efter arbetet etc. De arbetande handlar också i butikerna.

En grov tumregel är att en stadsdelsbutik med dagligvaror kan behöva i storleksordningen 5 000 boende med ”normal” konkurrens. En kvarterskrog kan klara sig med något mindre. Det finns även liknande tumregler för gym, apotek etc.

En annan tumregel är att en bra kvarterskrog kan öka sin årsförsäljning med 15-20% eller mer med en generös uteservering i söder och väster jämfört med om man inte har någon uteservering alls eller om den är liten och ligger i norr.

The power of ten. Har du tio anledningar att besöka en gata eller en plats skapas en levande plats. Skapas tio sådana platser blir stadsdelen levande (går det inte med tio, så skapa så många du kan).

Det behöver vidare tas hänsyn till konkurrens och flöden via vägar och kollektivtrafik, när bedömningar görs för en möjlig marknad.

6.4 Platsbildningar

Vad är det som gör en plats attraktiv? Det korta svaret är en plats där människor vill stanna till och vistas. I vårt klimat är sol och lä viktigt. Ett varierat utbud är en tillgång, med t ex en lekplats, caféer, butiker, kultur och nöjen. Det kan också vara en park med grönska och lugn och ro.

Varje ny stadsdel bör ha en övergripande idé om platsbildningar. Platser kan visserligen uppstå spontant, men då kanske inte med alla de kvaliteter vi vill ha, t ex kan de vara bullerstörda, inte ha optimalt solljus eller sakna tillräckligt ändamålsenliga och flexibla lokaler.

6.5 Planera tidigt för varulogistik och parkering

Det är viktigt att ”tunga” verksamheter, som kräver stora varumottag, mycket sophantering och/eller parkering kommer in tidigt i planeringen.

Särskilt dagligvaruhandel och krogar är beroende av en effektiv varutillförsel och sophantering. Det måste gå att komma in, lossa varor och

Fotograf: Ann Thafvelin, Nacka kommun

köra ut igen på ett tryggt sätt i varje fall med 12-metersbilar. Backrörelser med lastbilar ska inte blandas med gående eller cyklister.

I många stadsdelar kommer över hälften av kunderna inte med bil. Ändå är det oftast viktigt med nära bilparkering. Ett examensarbete från KTH visade att besöksparkering längre bort än 100-150 meter har litet värde i vart fall för små företag.[1]

Det är ofta hård konkurrens om gatuutrymmet. Finns det plats för kantstensparkering, så är det bra, särskilt för små butiker, hämtmat och liknande. Ofta räcker det med att man kan parkera 15-20 minuter.

Cykelparkering är lika viktig, också för att en ordnad cykelparkering är bra för synskadades framkomlighet.

[1] *Lisa Lagerén, 1996. "Parkering som en intäktsgenerator för en stadskärnas kommersiella verksamheter"*

7 BEDÖMNING AV OMSÄTTNING OCH YTOR

7.1 Ytor för handel, restaurang och kommersiell service

Utifrån marknad och konkurrens görs en bedömning av möjlig försäljning och ytor för restaurang, handel, gym och övrig kommersiell service.

Som nämnts är en tumregel att en stadsdelsbutik med dagligvaror kan behöva i storleksordningen 5 000 boende med ”normal” konkurrens.

En kvarterskrog kan klara sig med något mindre.

Bra krogar klarar sig på ett ganska litet underlag, några tusen personer inom 500-600 meter. De drar dessutom andelar från ett ännu större område. En bra kvarterskrog kan öka sin årsförsäljning med 15-20% eller mer med en uteservering i solläge.

För nyetablering av ett apotek ser man gärna ett underlag på 10 000 personer. Apotek kan också fungera bra i tex en bytespunkt i kollektivtrafiken.

En genomsnittlig svensk går på gym inklusive Friskis och Svettis för 1 000-1 500 kronor per år. Hälften till en tredjedel av befolkningen går dock inte alls på gym. Det kan innebära att redan tre fyra tusen personer (boende eller arbetande) kan bära ett litet gym på 300-400 kvm. Ett stort gym på tex 1 500 kvm kräver ett underlag på 15 000 personer eller mer.

7.2 Ytor för kommunal service och vård

Kommun och landsting bidrar med en uppskattning av ytor för främst kultur, vård och annan offentlig service.

En vårdcentral kan behöva allt från några hundra till ett par tusen kvm.

Kommunala bibliotek varierar också i storlek från några hundra till ett par tusen kvm.

En förskola med sex avdelningar och drygt 100 barn behöver ca 1 000 kvm + lekyta.

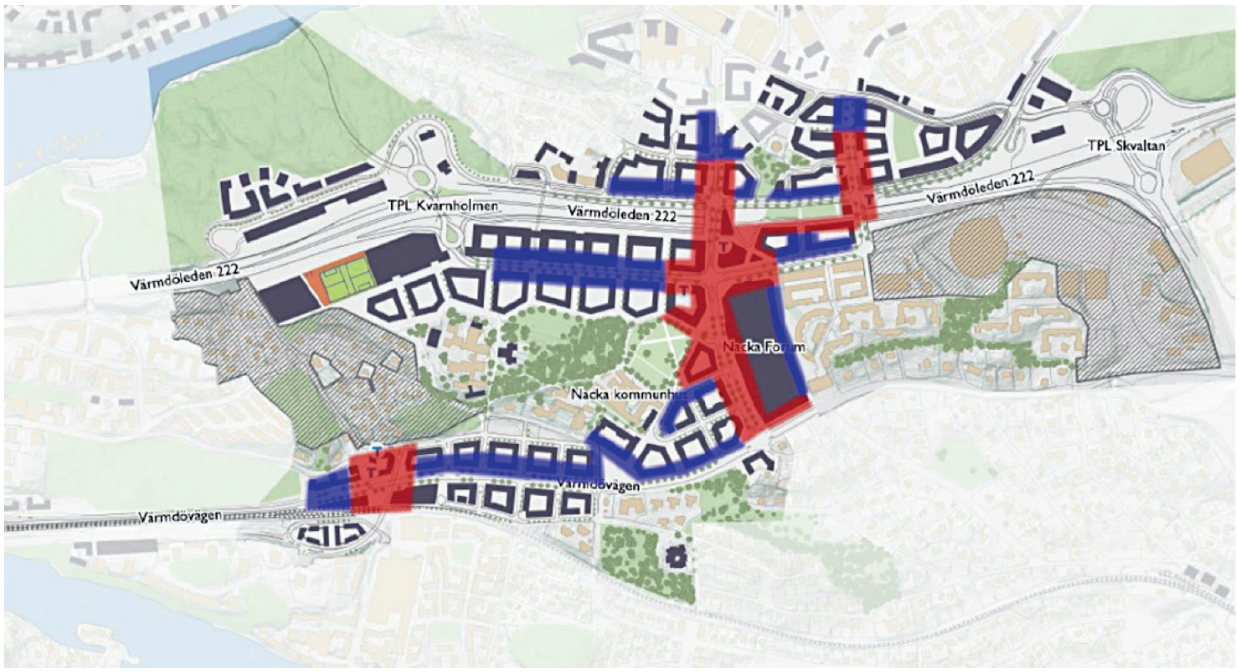
7.3 Ytor under utbyggnaden

Analysen bör innehålla ytbehovet dels i slutet av utbyggnaden av en stadsdel, dels hur behovet utvecklas under tiden som stadsdelen byggs.

Det är ofta en utmaning att få bärighet i kommersiella lokaler under utbyggnaden av en stadsdel. Aktörerna måste ofta räkna med att en del ytor får provisorisk och skiftande användning under tiden.

Det understryker vikten av att bygga flexibla lokaler som kan delas upp och slås samman över tid. Vidare påverkar det ofta lokalhyrorna. Det är svårt att ta ut full hyra under utbyggnaden.

Ett sätt att få till tillfälliga lokaler är pop up-butiker. Det finns exempel på butikskedjor som bygger tillfälliga butiker, ofta som kiosker. Dessa kan också flyttas runt under byggtiden



8 PLATSBILDNINGAR

8.1 Flöden

När vi har en bedömning av ytor är det lämpligt att göra ett förslag till stråk och lägen för olika verksamheter. Bedömda flöden utifrån bostäder, kontor, kollektivtrafik och parkering, samt hänsyn till solljus, trafikbuller m m, avgör var det är bäst att placera olika verksamheter.

Med flöden avser vi här främst gång- och cykelflöden, vilka i sin tur är beroende av:

- Hållplatser och parkering.
- Lägen för bostäder och arbetsplatser.
- Destinationer, t ex sportarenor, bibliotek, handel etc.

Resultatet kan visas i kartform som ovan.

Det är vanligt och nyttigt att använda s k Space Syntax i dessa analyser. Dock behöver flödena översättas i möjlig omsättning för butiker, krogar m m.

Dagligvarubutiker, kiosker och snabbmat/hämtmat, kemtvättar etc är beroende av starka flöden. De får gärna ligga vid busshållplatser, tågstationer, parkeringar m m.

För restauranger är det lika viktigt att ligga i söder/väster som att ha ett starkt flöde. Rent praktiskt kan ett bra läge för en krog vara vid det stora stråket, eller väl synlig från stråket, med en uteservering i solläge.

Ett bra restaurangläge kan också vara mot en park, om läget inte är för isolerat.

Kartan kommer från en analys i centrala Nacka. Här har olika stråk märkts ut, men ännu inte bestämda verksamheter. Röd färg markerar A-lägen med starka flöden. Blått visar på B-lägen som inte behöver riktigt så starka flöden, och där lokalhyrorna är lägre än i A-lägena. Både typerna av lägen behövs i ett område. Vissa verksamheter är helt beroende av starka flöden. Andra verksamheter klarar sig i B-lägen.

8.2 Lägesberoenden och levande stråk

Vissa verksamheter är som nämnts mer lägesberoende än andra och behöver starka flöden.

Restauranger och caféer är utöver läget också beroende av söder och västerläge för uteservering och gärna ett lugnt läge utan för mycket trafikbuller.

Man går som regel max 6-7 minuter (ca 500 meter) med en bärkasse från livsmedelsbutiken. Kortare med två kassar. Ännu kortare vid trappor och uppförsbacke.

En arbetande går sällan mer än fem minuter enkel väg för att äta lunch.

En tumregel är att ett stråk känns levande och attraktivt om det händer något var sjunde meter. Ett skyltfönster, en uteservering, en entré etc.

Det ska gå att se vad som händer på andra sidan gatan. En attraktiv gata för gående bör inte vara bredare än ca 20 meter från fasad till fasad. Det ska kännas tryggt att korsa gatan.

8.3 En trygg stadsdel

Om kommun och fastighetsägare visar omsorg om stadsdelen ökar chansen att medborgarna också gör det. Att undvika skrymslen och satsa på bra belysning ökar tryggheten.

Den kanske viktigaste faktorn som har bäring på tryggheten är att människor är i rörelse, d v s planering enligt Power of Ten. Om det finns verksamheter på en plats eller i en park är det fler ögon som ser vad som händer, både på dagen och kvällen. Det är således viktigt att parker och platser inte avskärmas från stråk med bra gång- och cykelflöden.

BILAGA

För att underlätta etablering är det bra om följande information finns lättillgänglig på kommunernas hemsidor. Informationen kan länkas till undersidor för utförligare fakta.

Handel

- Kommunens mål för handeln
- Fakta kring befintlig handel i kommunen
- Handelsanalyser och statistik (det som finns)
- Länkar till utvecklingsplaner inom handeln - gärna så att det står årsvis - vilka projekt är i planstadiet, vilka är beslutade och helt klara att byggas mm.

Näringsliv i stort

- Antal företag och förvärvsarbetande
- Tyngsta aktörerna
- Det som händer med stor påverkan i kommunen - t ex ny stor arbetsgivare/ företag/näringsidkare alternativt att en stor aktör väljer att lägga ner sin verksamhet i kommunen

Befolkning o besökare

- Invånare, nutid och framtidsprognos
- Medelålder
- Förvärvs- och medelinkomst i jämförelse med riket
- In- och utpendling
- Antal besökare/Turister
- Vilka nationaliteter
- När på året sker besöken

Inflyttning/utflyttning

- Vad händer i kommunen? Hur ser utveckling ut?
- Bostäder, befintliga och kommande projekt
- Detaljplaner

NACKA KOMMUN

SVENSK HANDEL

NIRAS