Handelsutredning Lindholmen

Vallentuna kommun

Uppdatering

20190508

SVEFA

Handelsutredning Lindholmen
Innehåll

1. Uppdrag och syfte 3
2. Inledning 4
3. Metodik 5
4. Sammanfattning – slutsatser och rekommendationer 6
5. Lindholmen
   5.1 Lokalisering 7
   5.2 Nuläge 8
6. Utveckling
   6.1 Fördjupad översiktsplan 9
   6.2 Bebyggelseutveckling enligt FÖP 10
   6.3 Sammanställning intresseanmälningar för bostadsbebyggelse samt utifrån FÖP mm 11
   6.4 Uppskattad tidplan för bostadsbebyggelse i Lindholmen 12
   6.5 Kommentarer bostads- och befolkningsutveckling Lindholmen 13
7. Efterfrågan
   7.1 Köpkraft dagligvaror 14
   7.2 Efterfrågan kommunal service 15
8. Förslag möjliga lokaliseringsalternativ 16
9. Marknaden
   9.1 Utbud och konkurrens i regionalt 18
   9.2 Utbud och konkurrens lokalt 19
10. Slutsatser och rekommendationer 21

SVEFA

1. Uppdrag och syfte

Uppdraget syftar till att bedöma omfattning och lokalisering av framtida nod eller servicepunkt, för i första hand dagligvaruhandel i centrala Lindholmen. Noden blir utgångspunkt för ytterligare etableringar av service och träffpunkt i området.

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Norra Vallentuna och Lindholmen, som vann laga kraft 2018-07-14. Kommunen arbetar nu fram en genomförandestrategi med riktlinjer inför kommande detaljplaner med bostadsutveckling i Lindholmen där detta material utgör ett underlag.

2. Inledning och bakgrund

Vallentuna kommun är en av landets snabbast växande kommuner sett till befolkningen. År 2017 uppgick antalet invånare till 33 175 och antalet personer per hushåll är i snitt 2,6. Enligt kommunens bostadsbyggnadsprognos bedöms att ca 5 000 nya bostäder under perioden 2018 – 2027 tillkommer, vilket motsvarar ca 13 000 personer.

Som en del av överenskommelsen att förlänga Roslagsbanan till Odenplan och T-centralen inom Sverigeförhandlingen har Vallentuna kommun åtagit sig att inom kommunen bygga 5 650 nya stationsnära bostäder fram till år 2035.

Det finns ett stort antal kända intressen från fastighetsägare och exploatörer för att påbörja detaljplaneläggning, varför Vallentuna upplever, i likhet med övriga kommuner i Stockholmsregionen, ett tryck på bostadsmarknaden. Efterfrågan på bostäder gäller alla bostadstyper och storlekar, i synnerhet i kommunens tätorter. Med utgångspunkt från det befintliga bostadsbeståndet och den demografiska utvecklingen i kommunen bedöms behovet vara som störst av fler små hyres- och bostadsrätter.

Vallentuna ska utvecklas med Roslagsbanan och Arningevägen som ryggrad i en samlad stadsstruktur som har hög tillgänglighet till omgivande landskap. Utbyggnad ska inriktas kring redan utvecklade stråk, där Roslagsbanan utgör ett sådant. Lämpligt utvecklingsområde är bland annat Lindholmen, som en egen tätort och fristående stationssamhälle. Lindholmen ingår i den fördjupade översiktsplanen för Norra Vallentuna och Lindholmen.

3. Metodik

För att bedöma marknadsunderlag för handel och service studeras efterfrågan utifrån nyckeltal och antaganden om köpkraften hos boende och passerande inom ett möjligt marknadsområde. Studie av bostadsutvecklingen och befolkningsprognoser är därför central. Fokus läggs på dagligvaror som omfattar främst livsmedel.

Inledningsvis beskrivs nuläget för Lindholmen, därefter sammanfattas relevanta delar ur FÖP Norra Vallentuna och Lindholmen för att beskriva bebyggelse- och befolkningsutveckling.

Utifrån flera dokument har en översikt tagits fram för att sammanställa möjlig bebyggelseutveckling och framtida efterfrågan.

Lokalisering av en nod, torg och/eller mötesplats, studeras utifrån befintlig och kommande bebyggelse, planering av kommunal service och infrastruktur för att möjliggöra en så stark central punkt som möjligt.

Handlingar som gåtts igenom och ligger till grund:

Fördjupad översiktsplan Norra Vallentuna och Lindholmen, 2018-07-14

Handelsutredning Vallentuna kommun, WSP Analys & Strategi 2016

Bostadsbyggnadsprognos 2018-2027, Vallentuna kommun 2017

Förteckning Positiva planbesked

Utvecklingsprogram fysisk planering för kommunal service, Vallentuna kommun

4. Sammanfattning – slutsatser och rekommendationer

1. Lindholmen bedöms ha god tillväxtpotential med både stark utveckling av bostadsbebyggelse och utbyggnad av Roslagsbanan.
2. Lindholmen ligger i ett omland med omfattande utbud av all slags handel inom 10-30 min med bil.
3. Dagligvarubutiken i Lindholmen är i behov av modernisering och större ytor oavsett tillväxt i närområdet. Tillväxten gör dock att behovet ökar och att det finns potential för kompletterande utbud. Totalt bedöms underlag finnas för lokaler om ca 5-700 kvm, varav 4-600 kvm för livsmedel, även beaktat det regionala utbudet.
4. Koncentrera allt utbud till *en* nod eller servicepunkt, centralt belägen i Lindholmen, som gör den lättillgänglig för så många som möjligt. Samla flera olika funktioner så som handel, service, mötesplats, torg, bibliotek mm.
5. Utformning och design av den fysiska miljön är viktig för att skapa attraktiv plats av exteriöra miljöer.
6. Exponering mot Lindholmsvägen är av stor vikt, liksom smidiga angörings- och parkeringsmöjligheter.
7. Busshållplatser bör förläggas intill servicepunkten och med närhet till stationen.
8. Två lägen har identifierats som intressanta för framtida servicepunkt, utveckla dessa med idéskisser mm.
9. Resonera tidigt med lokal aktör om föreslagna lägen att ta med i övriga bedömningar.
10. Analysera bostadsmarknaden i Lindholmen inför prioritering av vilka projekt som ska planläggas när.
    Ur handelsperspektiv, och ovan punkt 2, bör planeringen av servicepunkten ligga tidigt.
11. Utforma flexibla planbestämmelser om kan fungera över tid.

SVEFA

5.1 Lindholmen, lokalisering

Lindholmen är beläget ca 7 km norr om Vallentuna Centrum, ca 10 min med bil. Väg 264, Lindholmsvägen, förbinder området med Vallentuna Centrum och vidare mot Arninge, Täby, E4 och E18.

Roslagsbanan trafikerar Lindholmen på sin Kårstagren och Östra Station nås på 35 min. Station Lindholmen har 3200 påstigande per dygn vilket gör den till den fjärde största stationen på Roslagsbanan, enligt SL:s fakta om länet 2016. Intill stationen finns infartsparkering, som nyttjas väl.

Märsta/Arlanda ligger ca 18 km bort och nås på ca 23 min med bil.

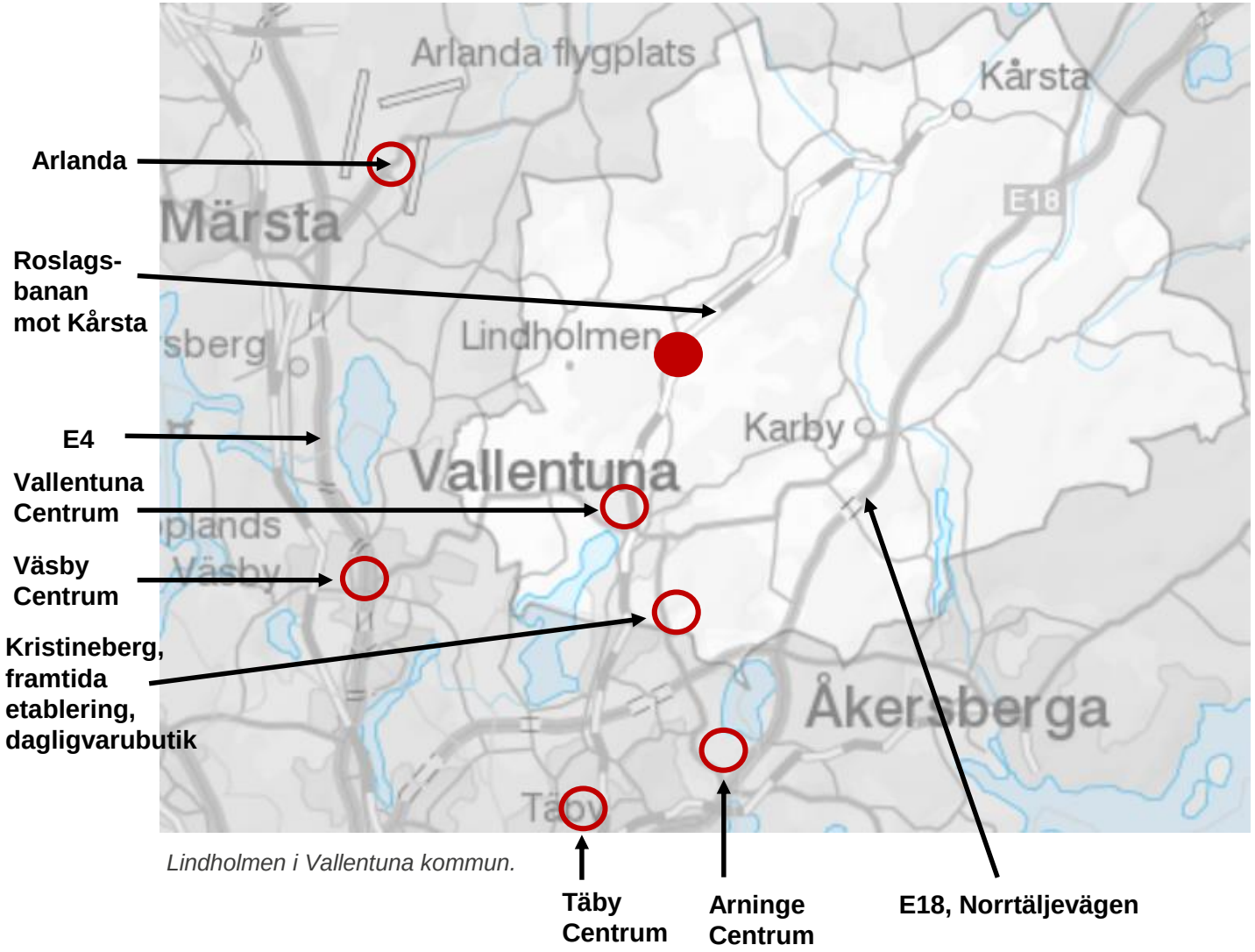
Täby Centrum, ca 21 km söderut nås på 25 min med bil och med Roslagsbanan ca 22 min.

Arninge Centrum är beläget 16 km bort och nås på 19 min med bil.

Väsby Centrum ligger ca 12 km bort och nås på 14 min med bil. Väg 268 förbinder Vallentuna C med E4.

Inga särskilda målpunkter finns i omlandet som skulle kunna skapa ytterligare trafik och efterfrågan hos passerande.

Söder om området ligger Vallentuna Golfklubb, ca 1 km.



Lindholmen i Vallentuna kommun.

5.2 Lindholmen, nuläge

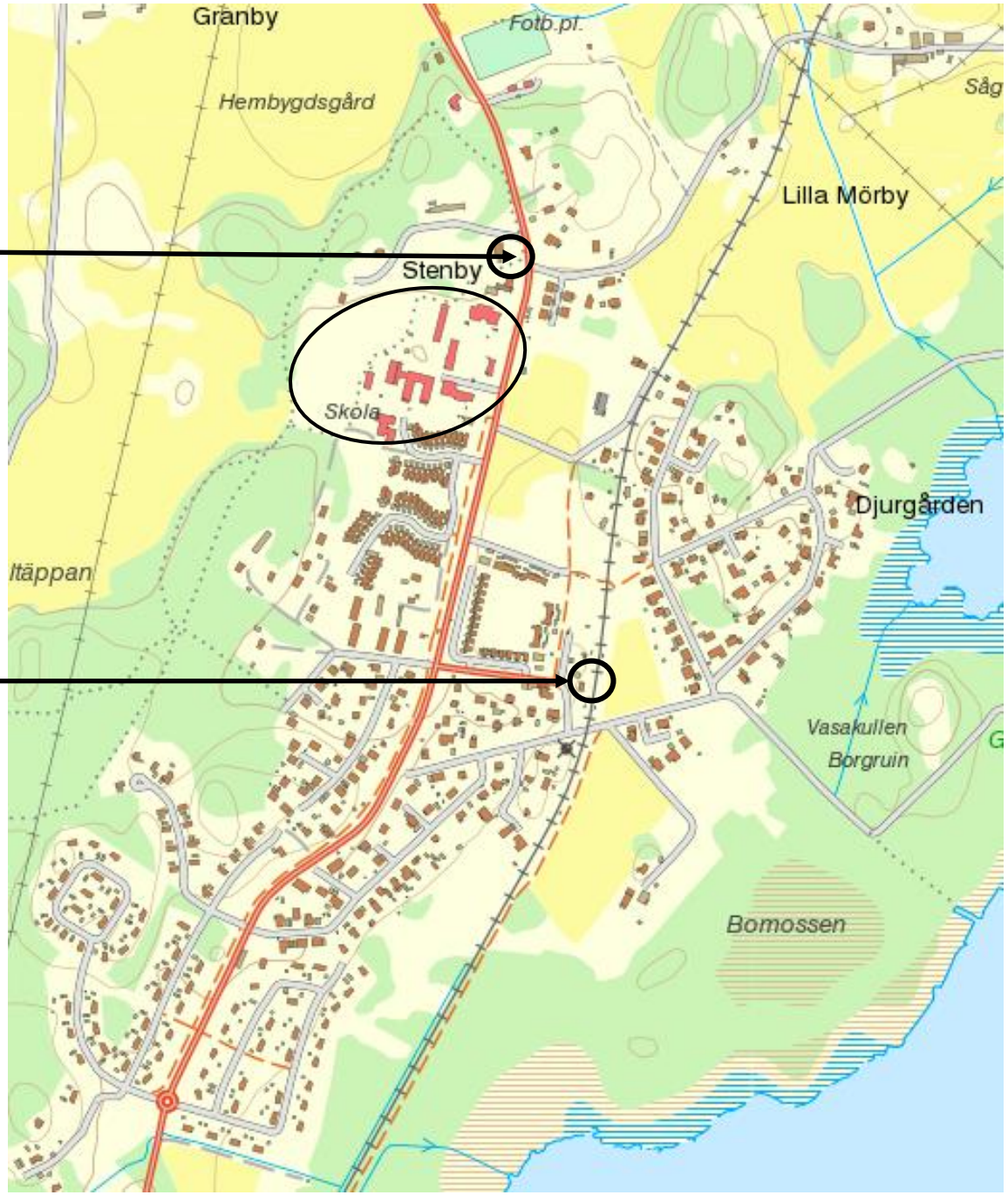
I Lindholmen bor idag ca 1 200 personer. Det är ett småskaligt stationssamhälle vars bebyggelse vuxit fram sedan 1970-talet. Det består främst av villor och gruppbyggda småhus. Senast tillkommen bebyggelse ligger i området Kulla.

Lindholmsvägen går genom samhället och småhus bebyggelse är belägen på ömse sidor om genomfartsvägen. Roslagsbanan löper parallellt ett par hundra meter öster om bilvägen. Station Lindholmen med infartsparkering ligger mitt i området. Vid stationen finns ett stationshus, som idag är outnyttjat. Gustav Vasaskolan, F-6 med fritidshem, ligger i norra delen med plats för ca 220 barn.

Intill skolan är ICA-butiken belägen och har funnits där sedan 1997. Den har karaktär av lanthandel med trånga utrymmen. Upprustningsbehovet är stort. Övrig service begränsas till tre frisörer och en fotvård.

Busslinjerna 661 och 662 trafikerar Lindholmen och kopplar till Vallentuna station. Hållplatser finns vid stationen och skolan.

Avståndet mellan ICA-butiken och södra rondellen är ca 1,2 km.



ICA-butiken idag i Lindholmen.

Lindholmen entré söderifrån

Lindholmen i Vallentuna kommun.

6.1 Utveckling
Fördjupad översiktsplan Norra Vallentuna och Lindholmen

Den Fördjupade översiktsplanen för norra Vallentuna och Lindholmen vann laga kraft 2018-07-14. Den anger en grov ram för den fysiska planeringen och är en avsiktsförklaring, alltså ej juridiskt bindande. Tidshorisonten är till år 2035, vilket är till dess utbyggnad bedöms vara genomförd. Området som omfattas illustreras brevid.

Planen redovisar ett förslag för utvecklingen av Norra Vallentuna och Lindholmen. I den Fördjupade översiktsplanen studeras områdena Norra Vallentuna och Lindholmen i ett sammanhang till skillnad från Översiktsplanen 2010-2030.

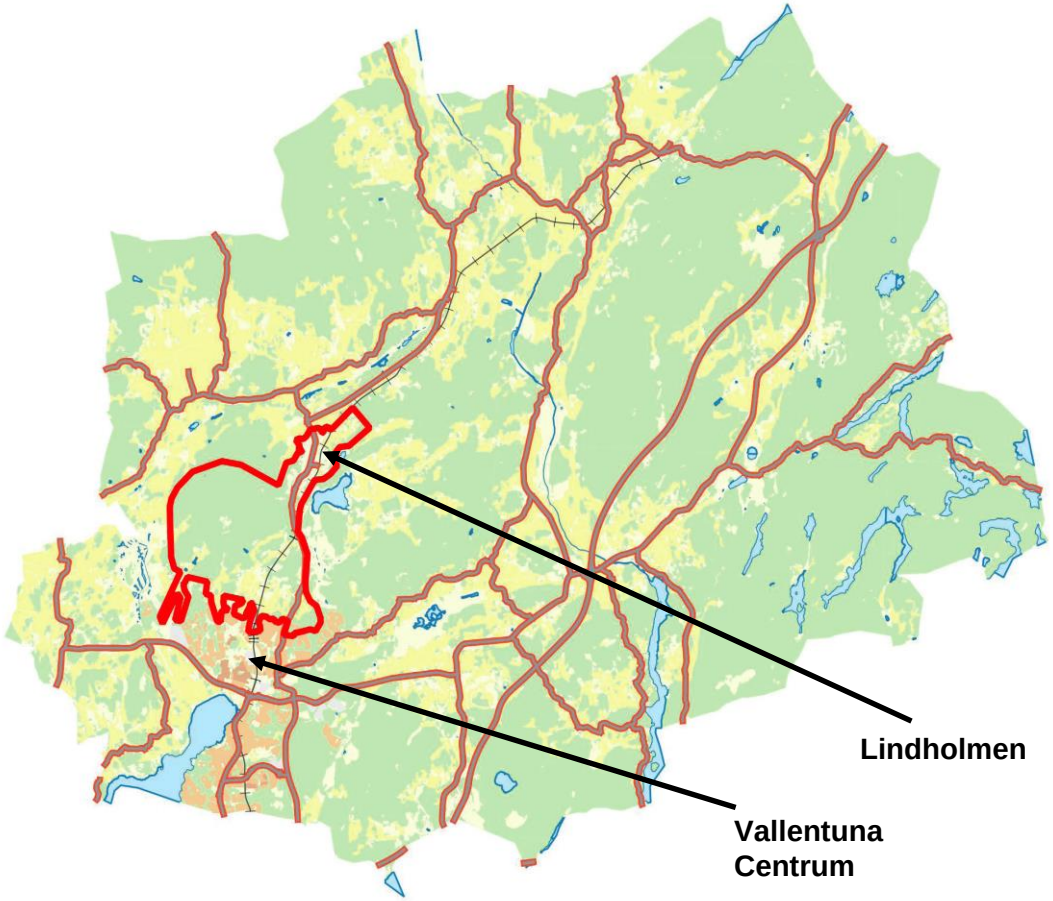
Planen redovisar en möjlig förgrening av Roslagsbanan till Arlanda, söder om Lindholmen, norr om Molnby. Avgreningen innebär avsevärt förbättrade förbindelser mellan delar av Stockholmsregionen, Arlanda och Uppsala.

En ny depå för Roslagsbanan planeras i Molnby.

Vägreservat föreslås i planen för olika vägar söder om Lindholmen, bland annat för förlängning av Arningevägen, vilket skulle förbättra tillgängligheten till Lindholmen.

Roslagsbanan

Ett stort moderniserings- och utbyggnadsarbete pågår på Roslagsbanan. De flesta sträckor kommer att få dubbelspår. Sträckan Roslags Näsby - Kårsta planeras för ombyggnation 2019-2022. Vagnar rustas upp och kompletteras med nya fordon. Lindholmens station kommer att byggas om.



Röda linjen visar den Fördjupade översiktsplanens geografiska avgränsning.

6.2 Utveckling
Bebyggelseutveckling enligt FÖP

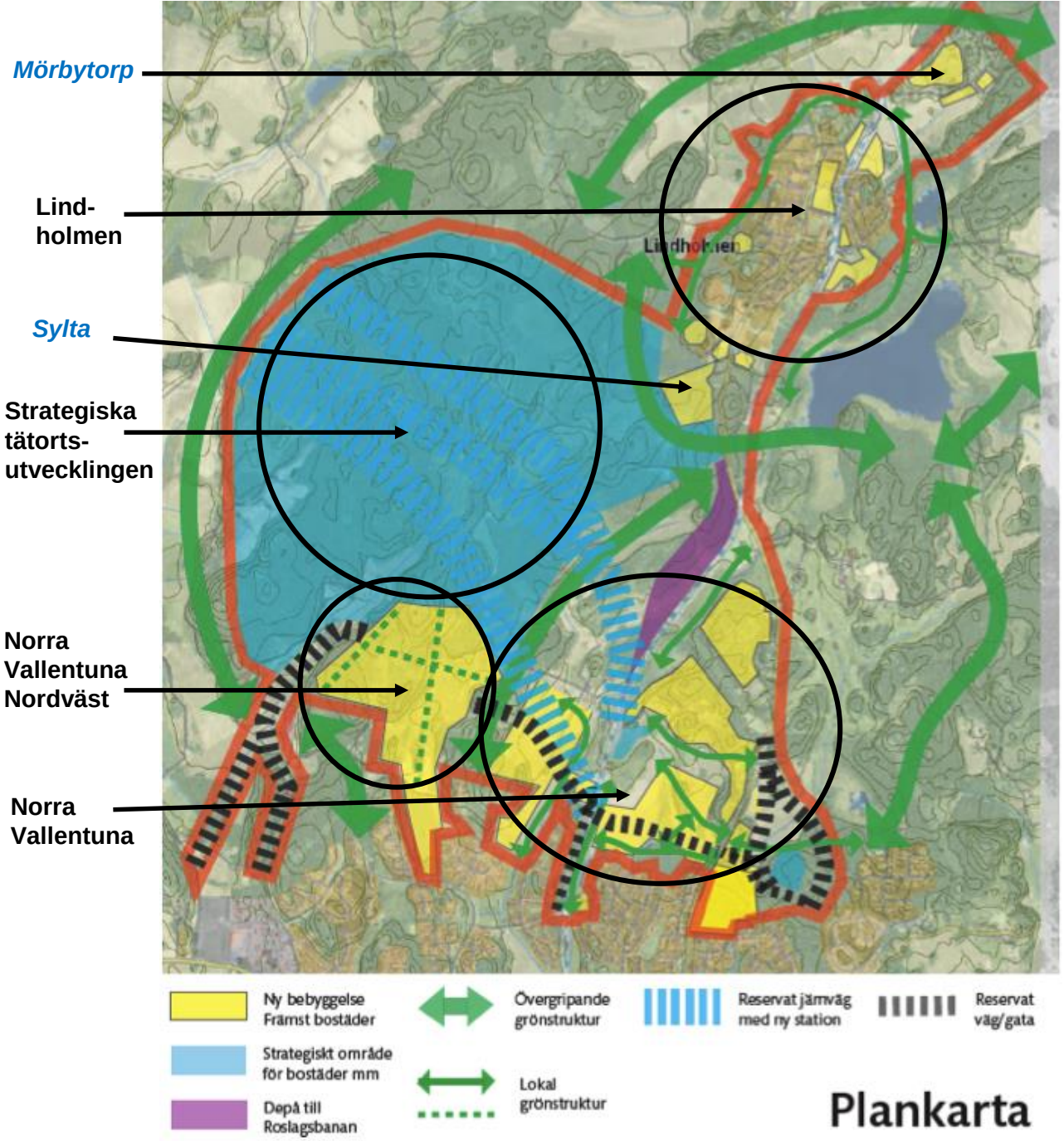
Planen omfattar utbyggnadsområdena Norra Vallentuna, Lindholmen, Norra Vallentuna Nordväst och Strategiska tätortsutvecklingen. Den senare är ett strategiskt område för tätortsutveckling runt en eventuell ny station på Roslagsbanans avgrening till Arlanda.

Planen ger utrymme för totalt 4 500 nya bostäder med följande fördelning:

- Lindholmen upp till ca 300 nya bostäder, inklusive Mörbytorp och Sylta.
- Strategiska tätortsutvecklingen runt en ny station på avgreningen till Arlanda kan rymma minst 2 500 nya bostäder.
- Norra Vallentuna Nordväst upp till 1 000 nya bostäder.
- Norra Vallentuna ca 600 nya bostäder. Utbyggnaden i Norra Vallentuna består i sin tur av åtta delområden; två strategiska områden och sex utbyggnadsområden.

Följande riktlinjer för Lindholmen anges för utbyggnaden:

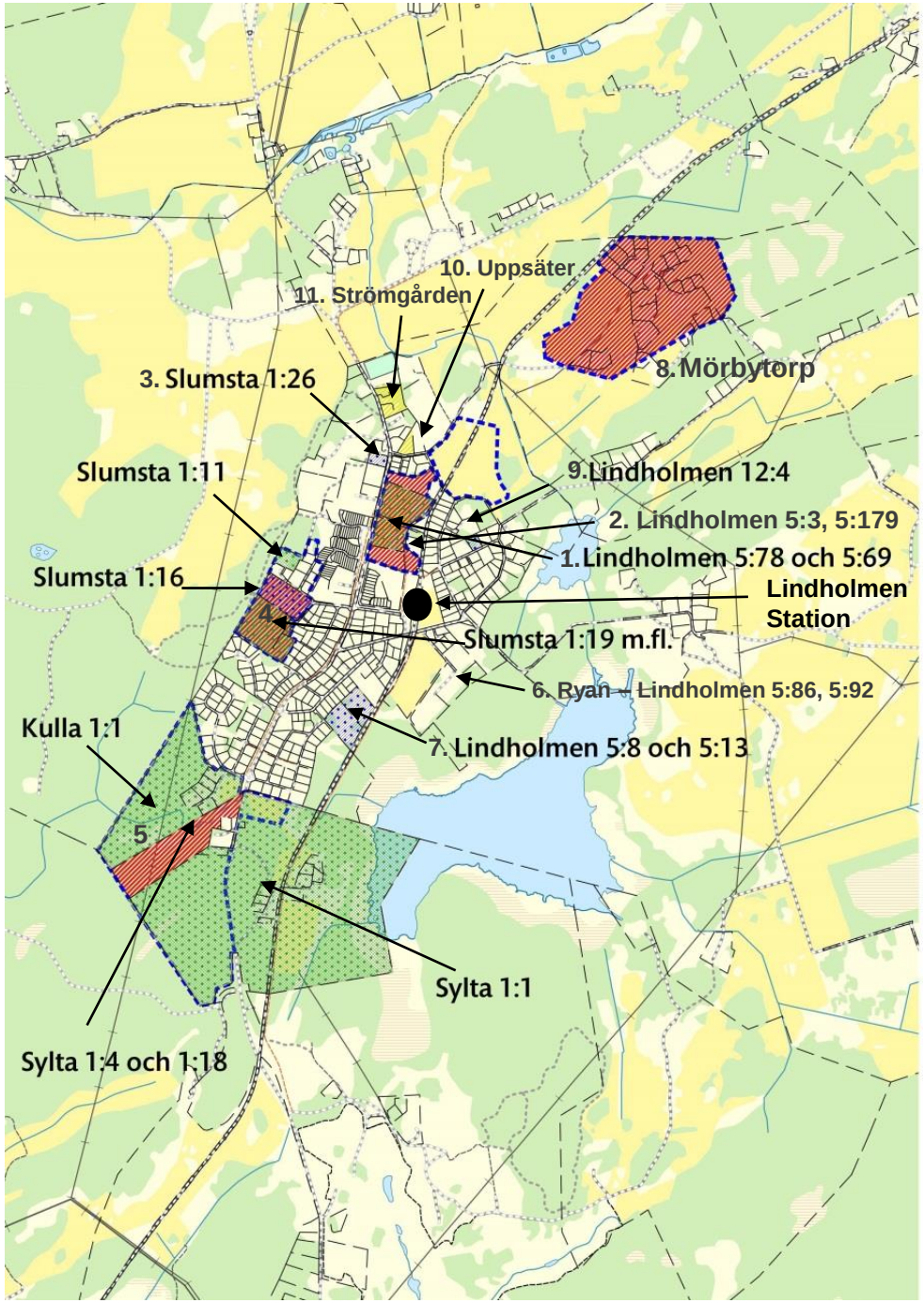
- Flerfamiljshus i kvarter på fastigheter närmast stationen.
- Förtätning genom avstyckning lämplig inom 300 meter från station.



6.3 Sammanställning av intresseanmälningar för bostads-bebyggelse samt utifrån FÖP mm.

Nedan sammanställning visar omfattning av bebyggelseutveckling enligt FÖP, pågående detaljplaneärenden samt ansökningar som inkommit till kommunen. Vissa av dessa har erhållit positiva planbesked. Samtliga ligger inom bedömt marknadsområde.

Nr	Område	Planförutsättning Tider	Fastigheter	Antal bostäder (enligt ansökan)
1	Centrala Lindholmen	Detaljplan start prel. 2019 Trolig byggstart 2022	Lindholmen 5:45, 5:69, 5:78, 5:88, del av 5:1	Ca 300 lgh, småhus
2	Centrala Lindholmen	Detaljplan start prel. 2019 Trolig byggstart 2022	Lindholmen 5:3, 5:179	48 lgh
3	Centrala Lindholmen	Detaljplan påbörjas prel. 2021.Trolig byggstart 2024	Slumsta 1:26	22 lgh, handelslokal
4	Västra Slumsta	Detaljplan start prel. 2021 Trolig byggstart 2024	Slumsta 1:11 Slumsta 1:16 Slumsta 1:19, 1:21, 1:30	6 (Ej med i BBP) 14-18 småhus 50 Småhus
5	Kullabacka, Sylta & Kulla	Detaljplan start prel. 2019 Trolig byggstart 2021	Kulla 1:1 Sylta 1:4, 1:18 Sylta 1:1	45-60 småhus 25-40 småhus *=> 50 småhus i BBP*
6	Ryan	Detaljplan start prel. 2021 Trolig byggstart 2024 Bygglov beviljat 5:86 södra	Lindholmen 5:86 norra Lindholmen 5:92 Lindholmen 5:86 södra	24 radhus 60 lgh/radhus Gruppboende
7	Lindholmen 5:8 och 5:13	Detaljplan start prel. 2023 Trolig byggstart 2025	Lindholmen 5:8, 5:13	18 småhus.
8	Mörbytorp	Detaljplan påbörjas prel. 2024.Trolig byggstart 2028	Mörbytorp	35 småhus (20 enl BBP)
9	Lindholmen 12:4	Befintlig dp	Lindholmen 12:4	2 småhus (ej med i BBP)
10	Uppsäter	Dp granskning höst-18. Byggstart 2020	Slumsta 1:14	4 parhus el 5 småhus
11	Strömgården	Dp granskning höst-18. Byggstart 2020	Slumsta 1:13, 1:108, 1:109 mfl	18 rad och/eller parhus



6.4 Uppskattad tidplan för bostadsbebyggelse i Lindholmen

En övergripande tidplan har uppskattats och illustreras nedan för de ca 600 bostäderna, som omfattas enligt pågående planärende, planbesked och/eller ansökan och planering. Sammanställningen visar de olika delområdenas planarbete, genomförande och inflyttningar. Siffrorna respektive år avser antal bostäder som byggs och antal hushåll som därefter flyttar in. Generellt har antagits att inflyttning sker ca 1 år efter det att bostäderna byggts. Underlag är kommunens Bostadsbyggnadsprognos (BBP), som stäcker sig till år 2027 som summerar till ca 450 bostäder för Lindholmen. Ytterligare bostäder avser olika ansökningar som inkommit till kommunen. Exploateringen omfattar både småhus och flerbostadshus. Bilden pekar på en närmast orimlig försäljningstakt med tanke på marknadsutvecklingen och det blir av största vikt att prioritera mellan områdena.

Område 1, 2 och 3 enligt avsnitt 6.3

	Antal bostäder resp delområde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Uppsäter och Strömgården	*22*																	
Planarbete till laga kraft																		
Genomförande																		
Inflyttningar, antal hushåll				12	10													
Centrala Lindholmen	*370*																	
Planarbete till laga kraft	*250-400*	troligen flera dp?																
Genomförande																		
Inflyttningar, antal hushåll						20	30	30	40	40	40	40	40	40	30	20		
Västra Slumsta	*70*																	
Planarbete till laga kraft																		
Genomförande																		
Inflyttningar, antal hushåll								15	15	15	15	10						
Kullbacka	*50*																	
Planarbete till laga kraft																		
Genomförande																		
Inflyttningar, antal hushåll						10	20	20										
Ryan	*80*																	
Planarbete till laga kraft																		
Genomförande																		
Inflyttningar, antal hushåll								20	20	20	20							
Lindholmen 5:8 och 5:13	*18*																	
Planarbete till laga kraft																		
Genomförande																		
Inflyttningar, antal hushåll										6	6	6						
Mörbytorp	*35*																	
Planarbete till laga kraft																		
Genomförande																		
Inflyttningar, antal hushåll												5	10	10	10			
	645																	
Summa antal hushåll resp. år		0	0	12	10	30	50	85	75	81	81	61	50	50	40	20	0	0
Antal person pers per hushåll	*2,6*	0	0	31,2	26	78	130	170	195	210,6	210,6	158,6	130	130	104	52	0	
Ackumulerat antal personer					57,2	135,2	265,2	435,2	630,2	840,8	1051,4	1340	1340	1470	1574	1626	1626	1626

6.5 Kommentarer bostads- och befolkningsutveckling Lindholmen

Totalt kan intresset för bostadsutveckling summeras till storleksordningen 6-700 bostäder att planlägga fram till år 2035. Per år handlar det då om 10 till 90 bostäder som ska avsättas på marknaden (enligt föregående sammanställning). Det är givetvis positivt, men i det närmaste orimligt att planera och genomföra alltsamman under samma tidsperiod. Arbetet med genomförandestrategi kommer behöva omfatta vilka områden som ska prioriteras och i vilken ordning. Förslagsvis bör det område som ska bli framtida servicenod ligga högt på listan.

Som jämförelse färdigställdes under år 2017 224 bostäder i hela kommunen och 464 nya bostäder byggstartades under samma år.

I senaste Bostadsbyggnadsprognosen anges att prioriterade planstarter under 2019 är Kullbacka och Centrala Lindholmen.

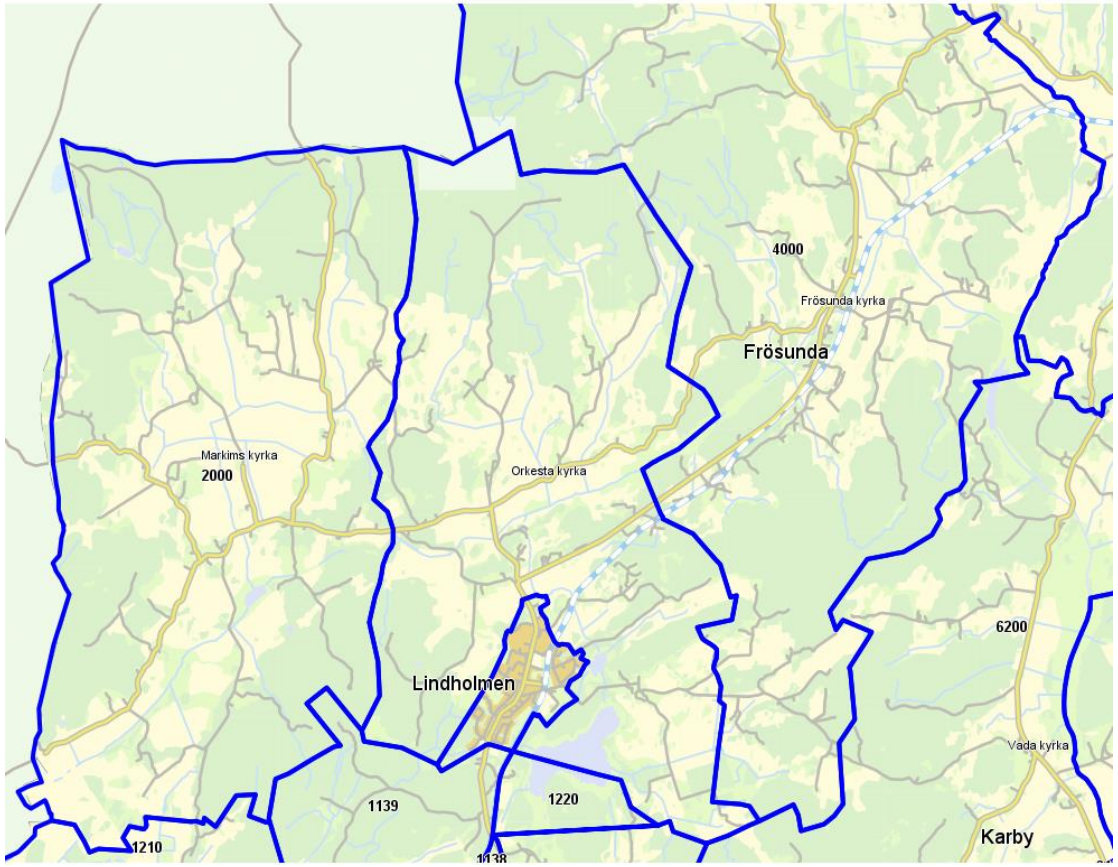
Oavsett prioritetsordning konstateras att framtidsutsikterna för Lindholmen är goda och underbygger behovet av service.

Bostadsmarknaden har dock efter flera års uppgång mattats av på grund av stigande räntesatser, tuffare amorteringskrav och ett kraftigt ökat utbud av nyproducerade bostäder. En analys av bostadsläget kan därför vara intressant.

Befolkningsprognosen för Markim-Orkesta-Frösunda där Lindholmen ingår, anges för 2019, till 2468 personer och för 2027 2699, alltså en ökning med 231 personer. Utifrån redovisningen ovan, möjlig bebyggelse i Lindholmen, skulle ökningen vara 950 personer till år 2027 (med förutsättningen 2,6 personer per hushåll).

Hela kommunens invånarantal bedöms öka med 20% (7 250 personer) till 2027.

När respektive område detaljplaneras, är det inte ovanligt, att de tidiga bedömningarna om antalet bostäder kan behöva minskas till följd av t ex tekniska, gestaltningsmässiga eller miljömässiga orsaker.



Bilden visar indelning av områdena Lindholmen, Markim, Orkesta och Frösunda som ligger till grund för befolkningsprognoser.

7.1 Efterfrågan, köpkraft dagligvarubutik

Studier av efterfrågan fokuserar på köpkraft avseende dagligvaror (livsmedel). Området har för litet underlag i kombination med stort utbud, såväl lokalt som regionalt, för att klara sällanköpshandel. Däremot kan service i form av frisör/skönhet, enklare mat och dryck mm tänkas fungera, ofta utifrån lokalt entreprenörskap, vilket bör uppmuntras och ges förutsättningar för. I detaljplaneskede kan detta studeras särskilt men en bedömning är att 5-700 kvm kan vara relevant för livsmedelsbutik och ytterligare utbud som exv. frisör, pizza/thai, naprapat/kiropraktor, glass/café samt kommunal service så som bibliotek. I Brottby är en intressant kombination etablerad med livsmedelsbutik och bibliotek, vilket vore önskvärt även i Lindholmen så att kommunens verksamheter också bidrar till attraktion i en framtida centrumnod.
Efterfrågan har översiktligt uppskattats utifrån möjlig köpkraft från boende och passerande inom bedömt marknadsområde. Lindholmen ligger i kommundelsområdet Markim-Orkesta-Frösunda (MOF), vars omfattning stämmer rätt väl överens med bedömt marknadsområde. Se kartor intill.

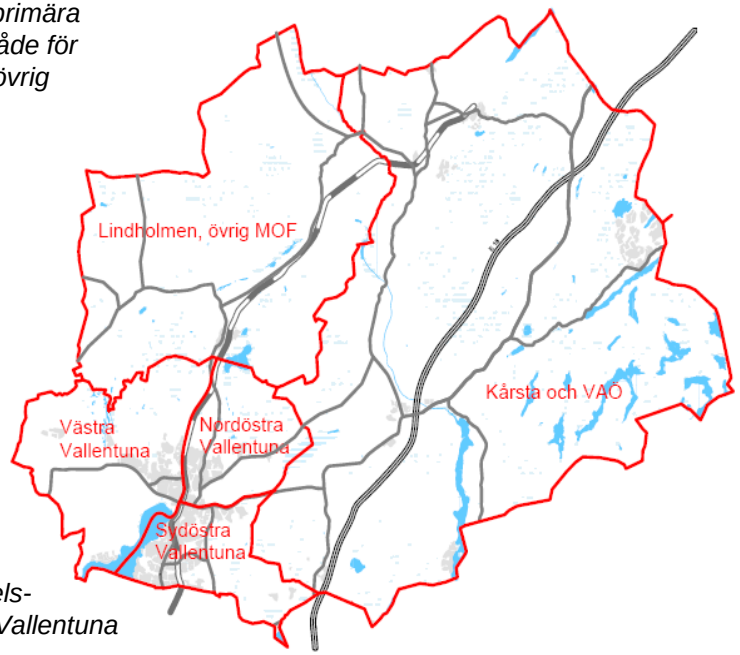
Passerande på Lindholmsvägen bedöms inte utgöra någon större potential, dels beroende på den ringa trafik som alstras och dels att många som ska vidare norrut snarare väljer en större butik (typ Kvantum) på vägen. Boende söder om avgränsningen antas inte vara kunder i Lindholmen. En kundorienterad aktör med lokal kännedom om sina kunder kan dock skapa ett välgrundat gott rykte och därmed kunna öka omsättningen. Trafikmätning gjordes på aktuell sträcka på Lindholmsvägen 2013 och visade på ca 3600 f/vardagsmedeldygn. Med antagande om 1% årlig ökning ger det i dag ca 3 800 fordon/vardagsdygn och för prognosår 2035 ca 4 500 f/d. Det är mindre trafik på helger. Trafiken utgörs främst av boende i området och norr därom.

Viljan att handla i den nya etableringen varierar beroende på avstånd och tillgänglighet men också vilket utbud och service som erbjuds. Shoppingen avser en andel av konsumtionsutrymmet för huvudsakligen kompletteringshandel av dagligvaror.

Beräkning av köpkraft för dagligvaror har antagits utifrån i tre kategorier; boende i Lindholmen, boende i övriga MOF samt passerande utanför MOF. Som nyckeltal för konsumtion av dagligvaror används 34 000 kr/person och år och med årlig ökning om 1%. Andelen av detta som spenderas i Lindholmen har antagits vara runt 20% för boende i direkt närhet, dvs centrala Lindholmen och lägre för boende längre ifrån. Andelen kan tänkas öka om butiken förnyas och erbjuder ett bredare och djupare sortiment. Köpkraft utifrån arbetande i närområdet bedöms inte tillkomma.

Köpkraften till närbutiken idag är ca 15 MSEK. Prognosen varierar mycket beroende på om man utgår från BFP eller bebyggelseutveckling. Oavsett, ser utvecklingen god ut och för år 2027 visar prognosen på mellan 22 och 29 MSEK och för år 2035 mellan 26 och 38 MSEK.

Lindholmens primära marknadsområde för DV-butik och övrig service.

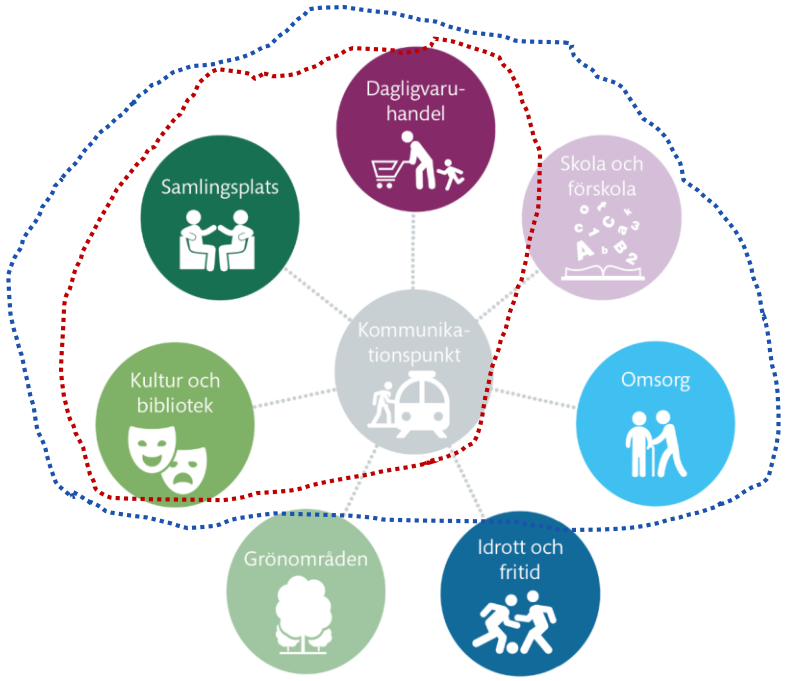


Kommundels-områden i Vallentuna

7.2 Efterfrågan kommunal service

Kommunen har tagit fram program och prognoser för att identifiera behov av kommunal service i takt med utbyggnad av bostäder och befolkningsökning. Vissa av dessa stärker den kommersiella servicen och vice versa. Det är därför lämpligt att studera lokalisering av dessa funktioner gemensamt för att stärka en servicepunkt i Lindholmen. För centrala Lindholmen bedöms behovet till en ny grundskola, två förskolor, bibliotek, mötesplats mm.

Figuren nedan illustrerar olika funktioner i eller till en servicepunkt. Funktioner som är önskvärt att samlokalisera i första hand, om möjligt, är markerad med röd linje och i andra hand med blå linje.



Föreslagna placeringar av kommunal service i Lindholmen.
Ur kommunens utvecklingsprogram för kommunal service.

8. Förslag möjliga lokaliseringsalternativ

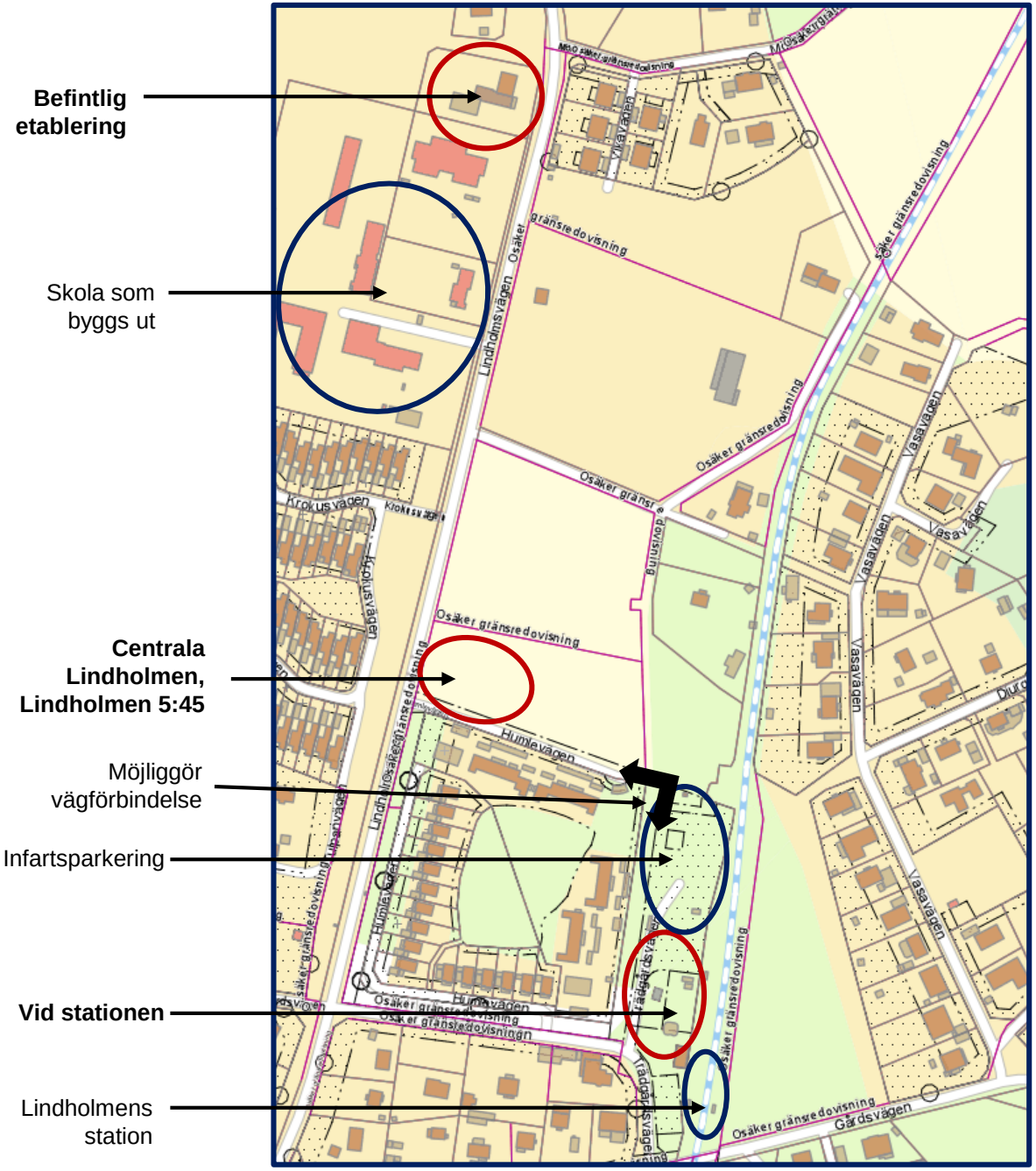
Nedan redogörs förslag till lokalisering av dagligvaruhandel och/eller servicenod samt dess för- och nackdelar. Dagligvarubutiken bör vara minst 400 kvm, totalt ca 5-700 kvm för all service.

Att tänka på vid etablering:

- Samla så många verksamheter som möjligt intill varandra (kommersiell/kommunal)
- Ta höjd för framtida etableringar, skapa möjligheter för servicepunkt med en platsbildning, exv. väl utformat litet torg, med konstverk och/eller lekyta.
- Exponering mot väg och smidig parkering/ tillgänglighet är A och O.
- Tidsfaktor kan vara avgörande för nuvarande butik.
- Förlägg lokaler intill varandra som underlättar vid framtida lokalförändringar (öka/minska ytor)
- Underlätta tillgänglighet med både bil och kollektivtrafik.

Vid södra infarten till Lindholmen har resonemang förts om etablering av livsmedelsbutik vid Kullbacka. Läget bedöms dock inte bli en central nod för Lindholmen där ytterligare service och mötesplats kan utvecklas. Vidare är området kring stationen naturlig kollektivtrafikknutpunkt.

	Plus	Minus
Befintlig etablering	• Butiksläget är välkänt. • Bra exponering, genomfartsväg, parkering.	• Om/nybyggnad svårt kombinera med pågående handel • Kan vara svårt få ihop med övrig service. Privat ägare som vill utveckla bostäder. • Kräver ny detaljplan.
Centrala Lindholmen (Lindholmen 5:45)	• Strategiskt läge vid genomfartsväg, förlägg så nära stationen som möjligt. • Möjliggör god exponering • Goda möjligheter att utveckla servicepunkt för annat utbud och verksamheter. • Kan samutnyttja infartsparkeringen.	• Kräver ny detaljplan. • Kräver smidig parkering i centralt läge (kan skapa torg etc). Möjliggör vägförbindelse till infartsparkeringen, som kan samnyttjas/utgöra buffert.
Vid stationen	• Strategiskt läge vid kommunikationspunkt. • Kan samutnyttja infartsparkeringen. • Kan ev. nyttja befintlig detaljplan	• Sämre exponering, risk att missa kunder • Osäkert om övrigt utbud av service kan inrymmas • Ny detaljplan kan behövas.



Centrala Lindholmen, möjliga förslag till servicepunkt.

Befintlig detaljplan vid Lindholmens station

En befintlig detaljplan vid Lindholmens station omfattar en byggrätt om ca 600 kvm. Det befintliga stationshusets lokaler kan ses över om/hur det kan nyttjas.

En illustration från 1993 visar möjlig användning och planering.

En stor fördel kan vara tidsaspekten då en etablering här bör kunna öppna betydligt tidigare än vid områden som ska detaljplaneläggas. Verksamheten kan bedrivas i nuvarande läge fram till öppning i nya läget.

Infartsparkeringen skulle kunna samnyttjas med butiken. För att förbättra tillgängligheten bör det undersökas om access från angiven lokalgata kan möjliggöras.

Parallellt bör man studeras hur/var ytterligare verksamheter kan förläggas i detta läge för att skapa en stark målpunkt och naturlig mötesplats.

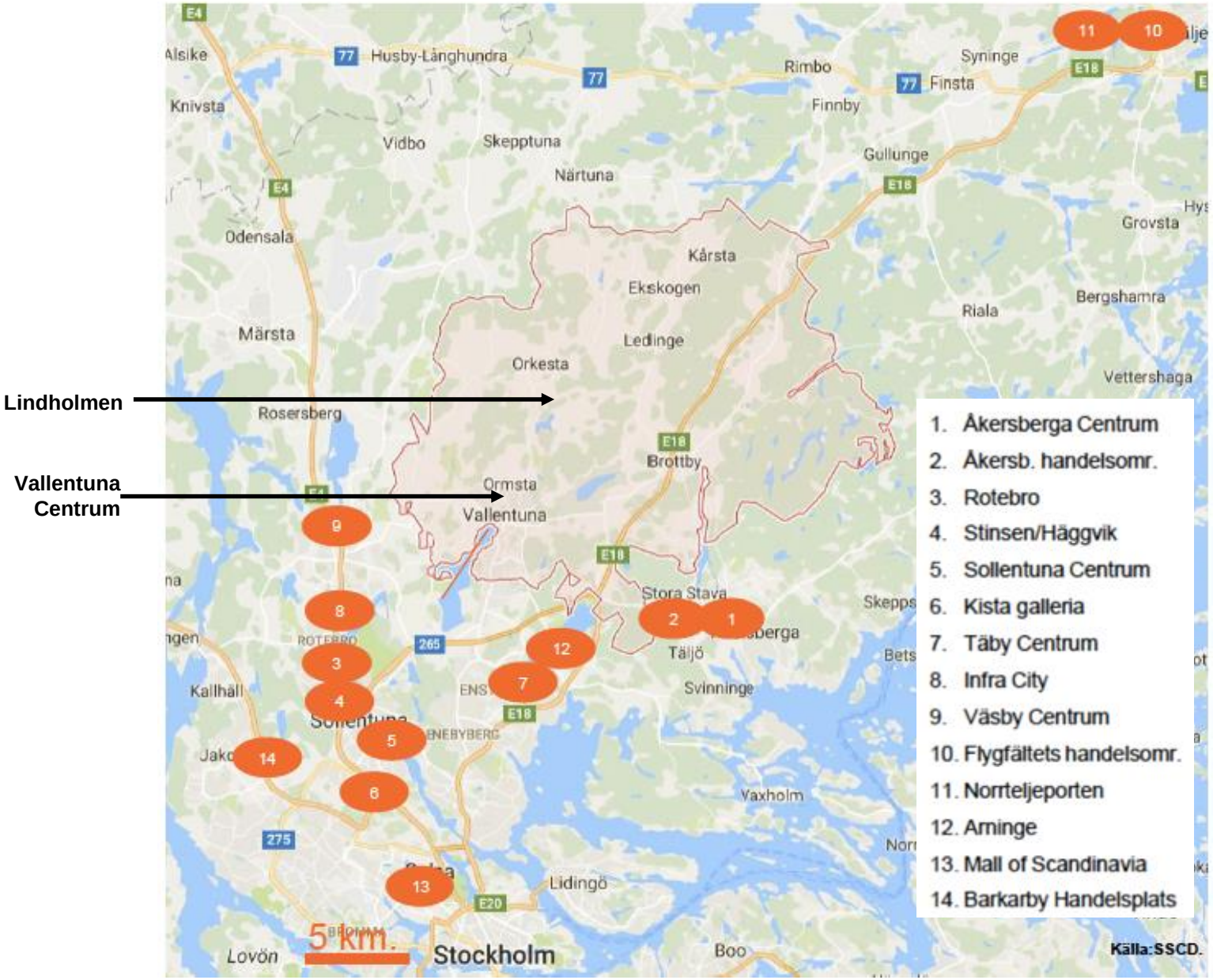
Alternativen bör översiktligt illustreras med idéskisser och ligga till grund för resonemang med befintlig verksamhetsutövare, som har bäst kännedom om den lokala marknaden.

Illustrationsplan till detaljplan från 1993

9.1 Marknaden, utbud och konkurrens regionalt

Vallentuna kommun har ett omfattande utflöde av köpkraften, vilket beror på de stora handelsplatserna av skilda slag som finns i grannkommunerna så som Täby Centrum, Arninge Centrum, Väsby Centrum, Sollentuna Centrum, Mall of Scandinavia med flera, se bild intill. Dessa nås med bil inom ca 20-40 min.

Båda de närliggande centrumen, Arninge och Täby, ägs av Unibail-Rodamco, som fokuserat förvaltar och utvecklar köpcentrum och handelsplatser.



Handelsplatser och köpcentrum i, norrort. Från WSPs rapport maj -16.

9.2 Marknaden, utbud och konkurrens lokalt

Vallentuna Centrum består av ett antal fristående byggnader med delvis bilfria gatu- och torgmiljöer. Utbudet präglas av ett par större livsmedelsbutiker, ICA Kvantum och Coop, Systembolag, caféer och restauranger, butiker inom beklädnad, hem och fritid, hälsa, bibliotek, offentlig service med mera. Fastpartner äger fastigheterna sedan 2013.

Centrumet omsatte 2015 557 mkr, varav dagligvaruhandeln svarade för 432 mkr;
- ICA Kvantum: 220 mkr
- Coop: 87,5 mkr
- Lidl: 35 mkr (utanför centrum)

Omsättningsdata är hämtat från WSPs rapport 2016.

Roslagsbanan har station Vallentuna alldeles intill centrumet och flera parkeringsmöjligheter finns i direkt anslutning till centrumet. Dagligvarubutikerna har direktaccess till parkeringshus.

Ambitionen är att vidmakthålla och utveckla handel och service på denna nivå och således inte ta upp konkurrens med andra centrum och handelsplatser. Enligt WSPs utredning från 2016 bedöms centrumet ha underlag för en utökning främst inom hem och fritid, dagligvaror och även beklädnad, i takt med ökad inflyttning till kommunen

Butiker
Bok & Lekhuset
Vallentuna Guld, Silver & Ur
Specsavers Optik
Sörgårdens Tyg
Lejonkulan Trend & Interiör
Fotobutiken i Vallentuna
Mobiljätten
Centrumfloristerna
Candy Shop
Blomsteriet

Dagligvaror
Pressbyrån
ICA Kvantum
Coop Vallentuna

Hälsa & Skönhet
Apoteksgruppen
Vallentuna Hudvårdssalong
Kam&Sax
Hälsokraft
Hair Style
Apotek Hjärtat

Kläder & Mode
Family House
Ellens Corner
Udda Mått
Tjeja Fashion
CeCi´

Restaurang & Café
Balls Bowling & Bar
Våning Ett
Gästis Kök och Bar
Subway
Lilla Valentina
Café Biscotti
Vallentuna Stenugnsbageri

Tjänster och service
Systembolaget
Swedbank
Svensk Fastighetsförmedling
Sko & Nyckelservice
Nordea
Jägholm Norrortsmäklarna
Handelsbanken
Fastighetsbyrån

Vallentuna Centrum, dagligvarubutiker, gågator, torg och bibliotek.

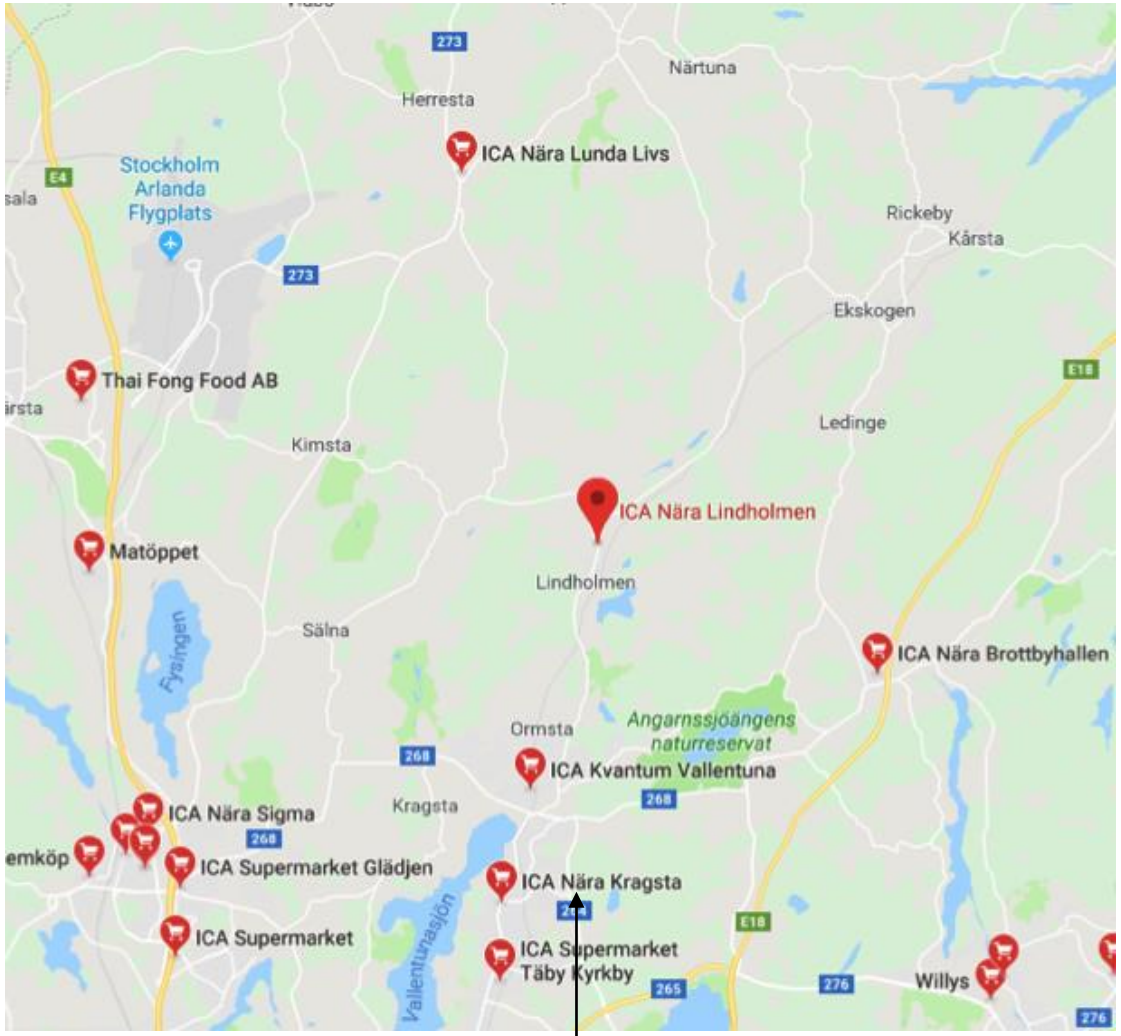
Forts. 9.2 Marknaden, utbud och konkurrens lokalt

Nedan noteras utbudet av dagligvarubutiker i det lokala omlandet till Lindholmen, utöver Vallentuna centrum.

ICA Nära Lindholmen.
Omodern, trång, begränsade utrymmen, stort underhålls behov, karaktär av lanthandel. Omsättning ca 15 mkr. Ca 250 kvm.
Gästparkering, bra exponeringsläge intill genomfartsvägen, dock i norra änden av centralorten.

ICA Nära Brottby.
Bedöms snarare var en god referensetablering, än konkurrent då den inte enkelt kan nås via tvärförbindelse från Lindholmen. Modern butik med välsorterat utbud, mkt bra läge med närhet och viss exponering mot E18. Bibliotek i direkt anslutning till butik, som ger känsla av satsning som mötesplats. Bra parkering. Omsättning 55 mkr/år (hämtat från WSPs rapport 2016).

Kristineberg.
Den nya planerade etableringen av större dagligvarubutik kan ta viss del av köpkraften då den kommer ligger strategiskt intill väg 264, som norrut övergår till Lindholmsvägen. Avståndet är 9 km till Lindholmen. Attraktiviteten blir givetvis även beroende av sortiment och service och är inte bara en fråga om närhet till vägnätet.



Dagligvarubutiker.

Framtida etablering av dagligvarubutik, Kristineberg.

10. Slutsatser och rekommendationer

Lindholmen ligger i en av landets snabbast växande kommuner och utgör ett mindre stationssamhälle med ca 1200 invånare utmed Roslagsbanan. Området förutspås en god bebyggelseutveckling i form av småhus och flerbostadshus. Utifrån gällande fördjupad översiktsplan för Norra Vallentuna och Lindholmen (”FÖP”) och överenskommelse enligt Sverigeförhandlingen eftersträvas att ny bebyggelse koncentreras vid Roslagsbanans stationer. Intresset från exploatörer har varit och är stort, trots viss oro i en vikande bostadsmarknad. För Lindholmen anger FÖP ett tillskott med upp mot ca 300 bostäder. Enligt beviljade planbesked är bebyggelseintresset stort och pekar på dubbla antalet. De olika delområdena behöver utvärderas och prioriteras inför planläggning.

Roslagsbanan står inför omfattande satsningar med dubbelspårsutbyggnad, förlängning till Stockholm City samt en förgrening till Arlanda. Infrastrukturutvecklingen bidrar givetvis till attraktiviteten för Vallentuna inklusive Lindholmen.

I linje med den växande befolkningen överväger kommunen att utveckla en central servicepunkt i Lindholmen med god tillgänglighet. Den ökade folkmängden innebär även högre efterfrågan på kommunal service. Utbudet begränsas idag till främst en dagligvarubutik, ICA Lindholmen om ca 250 kvm. Dagens butik är trång, har eftersatt underhåll och begränsat utbud samtidigt som en expansionspotential kan konstateras. I förhållande till alternativa dagligvarubutiker finns risk att kunder prioriterar andra handelslägen, vilket i så fall får negativa konsekvenser för den lokala etableringen. Lokaliseringen är idag i norra änden av Lindholmen. I samband med förestående bebyggelseplanering, finns nu därför goda förutsättningar att skapa en nod för framtida utbud av såväl kommersiell som kommunal service.

Utbudet av handel och service är mycket omfattande i regionen med framförallt Täby Centrum och Arninge Centrum men även Vallentuna Centrum för främst dagligvaror. Det är ändå motiverat att arbeta för en god etablering av dagligvarubutik lokalt i Lindholmen för att erbjuda invånarna så bra service som möjligt för kompletteringshandel. För att möta den framtida efterfrågan föreslås därför att samla allt utbud till *en* plats med så god tillgänglighet som möjligt för bil och kollektivtrafiksresenärer för att ta tillvara uppkomna flöden. Exponering och visibilitet mot Lindholmsvägen är viktig och då primärt genom att etableringen synliggörs och inte bara genom anvisningsskylt. Smidig angöring och enkel parkering med bil och cykel ska eftersträvas samt busshållplats (och stationen) i nära anslutning. Ytor som behövs bedöms till ca 5-700 kvm. Dagligvarubutiken utgör den viktigaste målpunkten. Övrigt utbud kan vara tjänster inom hälsa/skönhet, mat och dryck, postombud samt kommunal service så som bibliotek med Brottby-etableringen som förtecken. Underlag bedöms inte finnas för sällanköpshandel. Verksamhetslokaler behöver förändras över tid, vilket underlättas om de förläggs intill varandra. I samband med planläggning bör fördjupad information kring verksamhetsetablering tas fram.

Planering av den fysiska utformningen ska ske med stor omsorg för att skapa en trivsam mötesplats dit lokalbefolkningen vill gå, träffas och uträtta ärenden. Den utvändiga miljön kan omfatta platsbildning/torg som även kan nyttjas för serveringsyta, tillfälliga verksamheter etc. helst förlagda i rätt väderstreck och med synbarhet mot passerande.

10. Slutsatser och rekommendationer

I samband med planeringen av centrala Lindholmen och framtida servicepunkt har två lägen identifierats som intressanta. Det ena är vid Lindholmen 5:45, som möjliggör god visibilitet mot Lindholmsvägen. Lokaliseringen är centralt i området med närhet till stationen. Accessen bör underlättas genom att möjliggöra angöring direkt från Humlevägen till infartsparkeringen som också kan nyttjas som extra parkering vid behov. Etableringen kan planeras i samband med ny bebyggelse och kan vara i markplan i flerbostadshus. Det andra läget är vid stationen och infartsparkeringen, som skulle fånga dessa resenärer på ett smidigt sätt. Om möjligt, kan en gällande detaljplan som medger ca 600 kvm byggrätt nyttjas, vilket är en fördel tidsmässigt. I sammanhanget bör även stationshuset studeras, hur det kan komma till användning. Detta läge är något avskilt från Lindholmsvägen vilket innebär risk för sämre flöde. I båda fallen bör angöring till Humlevägen (eller annan access till Lindholmsvägen) skapas för att undvika återvändsgata samt att busshållplatser förläggs i närheten.

Rekommendationen är att studera och illustrera båda dessa med idéskisser och tidigt resonera med ICA för att ta del av deras synpunkter och även förklara satsningen med en nod/servicepunkt i Lindholmen. Den befintliga aktören har bäst kännedom om kundkrets, efterfrågan och potential för att utvärdera olika etableringsalternativ. Detta får ställas i relation till övriga krav och önskemål om Lindholmens utveckling. Upptagningsområdet är främst det absoluta närområdet, men boende/kunder norr om Lindholmen handlar gärna i denna, vilket är viktigt att värna. Överslagsberäkning visar på en stor tillväxtpotential redan utifrån dagens underlag, men ökar givetvis med mer befolkning. Köpmönstret präglas av kompletteringshandel men med större sortiment och utvecklad servicepunkt kan detta växa. Bedömning är att butiken kan fördubbla sin yta, vilket verifieras av ICA. Att låta etablera livsmedelsbutik vid Lindholmens södra infart stödjer inte en utveckling för ortens naturliga centralpunkt med kollektivtrafik, där även andra verksamheter bör förläggas.

Den snabba förändring och utveckling som detaljhandeln genomgår avseende digitaliseringen påverkar handelsmönster och beteenden. Det innebär såväl risker som möjligheter. Till exempel att tidseffektivisera med färdiga matkassar, färdigmat to-go, lokalt och /eller nischat utbud, utlämningsställen för beställda varor, mötesplatser och tjänster. Det gäller framförallt att lyssna på kunderna och bevaka vad dem vill ha och ha en flexibilitet för det, då deras alternativ via nätet och andra handelsplatser är omfattande och nära till hands.

Utveckling av handel och tjänster förändras snabbt och planbestämmelser ska fungera över tid, varför dessa bör utformas med flexibilitet avseende användning och utan snäva ytangivelser. Lokaler kan även behöva konverteras till bostadskomplement eller annat.

Oavsett prioritetsordning av vilka områden som ska detaljplaneläggas när i Lindholmen, kan det konstateras att framtidsutsikterna ser goda ut och underbygger behovet av service. Dock bör planeringen för servicepunkt göras tidigt. Med tanke på bostadsmarknadens utveckling kan det vara relevant att analysera denna i sammanhanget och även exploatörers finansiella styrka.

Pia Chudi

pia.chudi@svefa.se

SVEFA