

NY DAGLIGVARUHANDEL I KNIVSTA

Marknads- och konsekvensanalys



Rapport 30 oktober 2008

Sammanfattning

Den nya enhetens omsättning

En ny dagligvaruenhet på 3 000 kvm i Knivsta, etablerad ”över natten” år 2008, skulle kunna omsätta dagligvaror för 120 à 170 Mkr inkl. moms i 2007 års marknad och priser, under förutsättning att parkeringen och tillgängligheten är bra samt att butiken blir väl utformad och väl skött.

Till detta kommer befolkningstillväxt och per capita-konsumtionsökning. Befolkningstillväxten i Knivsta kommun är 7 % till år 2010, men en del av det har i denna beräkning redan tagits i anspråk för boende i Sågen, kanske är den generella befolkningstillväxten exkl Sågen ungefär hälften, d v s 3,5 %. Per capita-konsumtionsökningen är ca 3 % till år 2010, d v s den totala tillväxten blir ca 6 % till och med år 2010.

Detta för oss upp till

Läge	Möjlig omsättning år 2010 inkl effekter av vägens marknad, ev goda grannar, nya boende i anslutning till Sågen och generell befolkningsökning och per capita konsumtionsökning. Inkl moms, Mkr	Omsättning per kvm, kr
Sågen	180	60 000
Gredelbyleden	140	47 000
Lodgatan	130	43 000

Möjlig omsättning i respektive läge, år 2010, inkl effekter av vägens marknad, ev goda grannar, nya boende vid Sågen och generell befolkningsökning och per capita konsumtionsökning. Mkr inkl moms i 2007 års priser.

Beräkningsosäkerheten är ± 5 %. Till detta kommer i prognosdelen svårförutsedda konjunktursvängningar.

Effekter på befintlig detaljhandel

Effekterna på Knivstas befintliga dagligvaruhandel blir störst för den största och starkaste enheten, Ica Kniven, som förlora 5 à 10 % av sin omsättning. Detta innebär dock enligt Nordplans bedömning inte att det föreligger någon risk för nedläggning.

Övriga enheter i Knivsta och övriga regionen tappar någon eller några procent av sin omsättning. Inte heller för dessa enheter bedömer Nordplan att den nya etableringen kommer att orsaka nedläggning. Dock kan det finnas svagare enheter som riskerar nedläggning under alla förhållanden, med eller utan en ny dagligvaruenhet.

Möjlig omsättning om man etablerar två nya dagligvaruenheter

Om befintliga Ica flyttar till Sågen och man samtidigt tillåter dagligvaruetablering vid Gredelbyleden kommer troligen Icas befintliga lokal fyllas av en ny, men något sämre, enhet. Situationen blir då sådan att man får tre dagligvaruenheter, som tillsammans troligen omsätter 420 à 425 Mkr inkl moms över natten år 2008 i 2007 års priser.

Uppdelningen blir sannolikt att den flyttade Ica-enheten omsätter 240 à 250 Mkr på 3 000 kvm, enheten som fyller Icas lokal omsätter 50 à 60 Mkr på 1 000 kvm och den nya enheten vid Gredelbyleden 110 à 115 Mkr på 3 000 kvm. Inkl moms år 2008 i 2007 års priser.

Efter hänsyn taget till befolkningstillväxt och per capita-konsumtionstillväxt blir fördelningen sannolikt enligt följande.

Läge	Omsättning år 2010 inkl effekter av vägens marknad, ev goda grannar, nya boende i anslutning till Sågen och generell befolkningsökning och per capita konsumtionsökning. Inkl moms, Mkr	Omsättning per kvm, kr
Sågen	255 à 265	85 500 à 89 000
Gamla Ica	55 à 65	53 500 à 64 000
Gredelbyleden	120 à 125	39 000 à 41 000

Möjlig omsättning i respektive läge, år 2010, inkl effekter av vägens marknad, ev goda grannar, nya boende vid Sågen och generell befolkningsökning och per capita konsumtionsökning. Mkr inkl moms i 2007 års priser.

Den nya dagligvaruhandelns påverkan på biltrafiken

Det är framförallt tre faktorer som påverkar förändringen av biltrafikarbetet vid en nyetablering som de nu diskuterade i Knivsta.

1. Förändrad resväg.
2. Förändrade köpsummor.
3. Förändrat färdmedel.

Nordplan har också studerat den nya lokala trafikallsträngen i direkt anslutning till de studerade lägena.

Sammanfattningsvis blir effekterna på biltrafiken för respektive läge enligt följande tabell.

Läge	Förändrat biltrafikarbete regionalt			Ny trafikallstring lokalt
	I hela regionen	I Knivsta kommun	I Knivsta tätort	
Sågen	+0	- 0,1 %	- 0,5 %	+ < 20 %
Gredelbyleden	+0	+0	+ 0,1 %	+ < 15 %
Lodgatan	+0	+0	+ 0,1 %	+ < 25 % (+ < 45 %)

Sammanfattande tabell, förändringar i biltrafik. Ökning i procent jämfört med idag (2007).

Centrums profil och dimensionering

Vare sig den generella tillväxten eller de nya boende och arbetande i Sågen ger några större nya efterfrågevolymmer riktade mot centrum.

Troligen är en profil som idag, möjligen kompletterad med någon specialbutik enligt ovan, det som kommer att bli mest lönsamt även i framtiden.

Vad händer med Knivsta centrum och Sågen om man etablerar sällanköpsvaruhandel vid Lodgatan?

Om ca 10 000 kvm sällanköpsvaruhandel, volymhandel, etableras vid Lodgatan, bör detta omsätta för 150 à 200 Mkr inkl moms för lönsamhet. Av detta är mycket nytt inflöde av handel, eller snarare återtaget utflöde, men beroende på sortiment påverkas den befintliga handeln och den ev nyskapade handeln i Sågen.

Det slår framförallt mot likartade utbud, ex vis slår en hemelektroniketablering framförallt mot de två butiker med liknande sortiment som finns i centrum idag.

INNEHÅLL

1	INLEDNING	1
1.1	BAKGRUND	1
1.2	UPPDRAG	2
1.3	ARBETSGÅNG	2
1.4	ARBETSGRUPP	2
2	BASDATA	3
2.1	BEFOLKNING	3
2.2	BEFINTLIG DAGLIGVARUHANDEL	3
2.3	KONSUMTION OCH KÖPKRAFT	5
3	RESULTAT	6
3.1	FÖRUTSÄTTNINGAR	6
3.2	OMSÄTTNING VID EN NY ETABLERING	6
3.3	OMSÄTTNING VID ETABLERING VID BÅDE SÅGEN OCH GREDELBYLEDEN	8
3.4	OMSÄTTNING VID DUBBLERAD ICA-BUTIK	8
3.5	EFFEKTER PÅ BEFINTLIG DAGLIGVARUHANDEL AV EN NY ETABLERING	9
3.6	SAMMANSTÄLLNING	10
4	BILTRAFIKMILJÖ	12
4.1	ORSAKER TILL ATT BILTRAFIKARBETET FÖRÄNDRAS	12
4.2	BERÄKNINGSMETOD	12
4.3	RESULTAT	12
5	HUR SKALL KNIVSTA CENTRUMS SÄLLANKÖPSVARUHANDEL PROFILERAS OCH DIMENSIONERAS?	14
5.1	PROFIL	14
5.2	EFTERFRÅGEÖKNING/DIMENSIONERING	15
5.3	SLUTSATS KNIVSTA CENTRUM	15
6	VAD HÄNDER MED KNIVSTA CENTRUM OCH SÅGEN OM MAN ETABLERAR SÄLLANKÖPSVARUHANDEL VID LODGATAN?	16

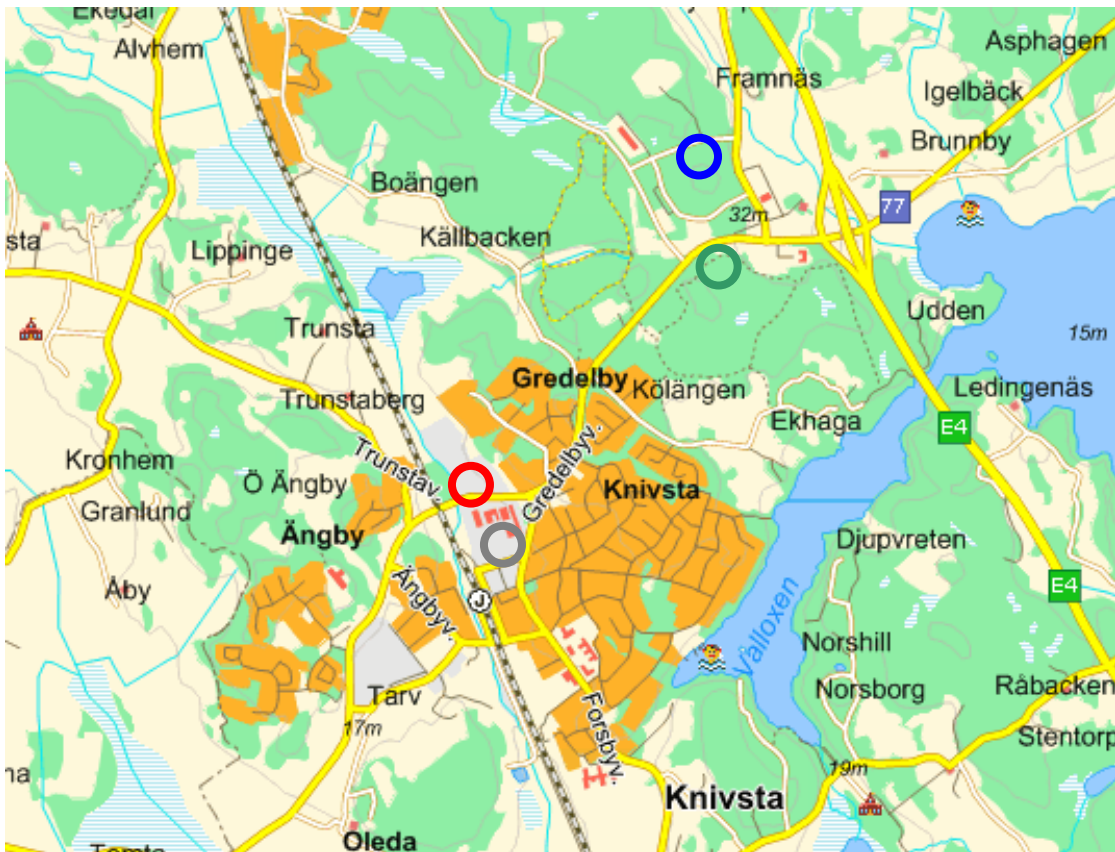
Bilaga 1 – Marknadsmodellen TYSK

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det finns planer på att etablera mer dagligvaruhandel i Knivsta kommun.

De alternativa föreslagna lägena är tre, i centrum, Sågen, utmed Gredelbyleden in från motorvägen och på Lodgatan i industriområdet i Ar.



Figur 1. Ungefärlig lokalisering av de föreslagna dagligvarulägena: Sågen (röd ring), Lodgatan (blå ring) och Gredelbyleden (grön ring). Befintliga Ica Kniven (grå ring) visas också.

1.2 Uppdrag

Analysen omfattar följande moment.

- Marknadseffekterna av en ny dagligvaruetablering i Knivsta för tre alternativa lägen,
- Trafikmiljöeffekterna som en följd av detta.
- Diskutera hur sällanköpsvaruhandeln i centrum bör dimensioneras och profileras.
- Diskutera eventuella risker för att en ny extern dagligvaruetablering drar med sig annan handel.
- Översiktligt diskutera ev effekter av volymhandel i Ar, framförallt mot den befintliga detaljhandeln i centrum och den planerade i Sågen.

1.3 Arbetsgång

Nordplan har använt sig av sin egenutvecklade marknadsmodell TYSK¹, se bilaga 1. Modellen utgår från aktuella data över konkurrenter, boende, arbetande, restider m.m. och kalibreras i varje enskilt fall för att räkna rätt på dagens verklighet i aktuell region. Därefter ansätts den tänkta nya etableringens yta, sortiment och läge och då erhålls, efter en kompletterande erfarenhetsbaserad manuell bearbetning, svar i form av möjlig årsomsättning för den nya etableringen.

Modellen visar också varifrån försäljningen hämtas (från olika bostads- och arbetsplatsområden resp. från befintliga butiker). Tilläggsmodeller kan också ge förändrat biltrafikarbete, ändrade utsläppsmängder m.m.

Med korrekta ingångsdata ligger den beräkningstekniska felmarginalen inom $\pm 10\%$, vanligen bättre. Därtill skall läggas den osäkerhet som ligger i svårigheterna att bedöma den framtida utvecklingen av övergripande konjunktur/ekonomi, befolkning m.m.

För att arbeta med TYSK krävs inventeringar/basdata om demografi, kommunikations samband och konkurrenssituation i området. Nordplan har genomfört de nödvändiga inventeringarna, bl.a. genom besiktning och genom kommunala källor. Vi har dessutom fått försäljningsunderlag m.m. för befintlig dagligvaruhandel genom ICA och Coop.

1.4 Arbetsgrupp

Arbetet har från Nordplans sida utförts av civ.ing. Lisa Lagerén (projektledare), adj. prof. Janne Sandahl och civ.ing. Siiri Jacobsson.

¹ TYSK står för Tids-, Yta- och ServiceKoefficient.

2 Basdata

2.1 Befolkning

I Knivsta bor det idag ca 13 950 personer. År 2010 väntas befolkningen vara 14 900 personer, eller ca 7 % mer än idag, och år 2015 16 600 personer, d v s 19 % mer än idag.

2.2 Befintlig dagligvaruhandel

Följande tabell 1 visar försäljningsunderlaget för dagligvaror (DV), total dagligvaruomsättning, och s.k. detaljhandelsindex för dagligvaror enligt "Handeln i Sverige" i Knivsta kommun, grannkommunerna, Uppsala län, Stockholms län och Sverige.

Område	Försäljningsunderlag ² DV år 2007 (Mkr)	Omsättning DV ³ år 2007 (Mkr)	Detaljhandelsindex DV år 2007 ⁴
Knivsta	339	156	46
Uppsala	4 602	4 602	100
Uppsala Län	7 964	7 486	94
Sollentuna	1 290	1 354	105
Sigtuna	930	846	91
Upplands Väsby	933	653	70
Stockholms län	47 921	47 442	99
Sverige	225 579	225 579	100

Tabell 1. Fakta om dagligvaruhandeln i aktuella kommuner. Alla siffror inkl. moms. Detaljhandelsindex för enskild kommun bör jämföras med index för länet.

Index för en enskild kommun bör i första hand jämföras med index för det län kommunen ligger i och inte hela Sverige. Detta för att länssiffrorna speglar de lokala förutsättningarna.

Tabell 1 visar att Knivsta kommun år 2007 hade ett kraftigt utflöde på dagligvaror, både vid en jämförelse med Stockholms län och med Uppsala län. Utflödet går i första hand traditionellt till kommunerna norrut.

Det finns olika faktorer som stör siffrorna i tabellen ovan. Även värdena på länsnivå är osäkra. Försäljningsunderlaget beror bl.a. på vilka livsstilar som råder i respektive landsände. Exempelvis så sänks index i områden med stor andel jakt, fiske och egenhushåll eller där man ofta går ut och äter eller köper hem mat från restauranger eller områden med ett stort inslag av studenter. Icke fastboende turism höjer istället värdet. Stockholms län, som kanske borde ha ett index på 100, har istället ett index på 99. Det

² Källa: HUI:s "Handeln i Sverige 2008/2009".

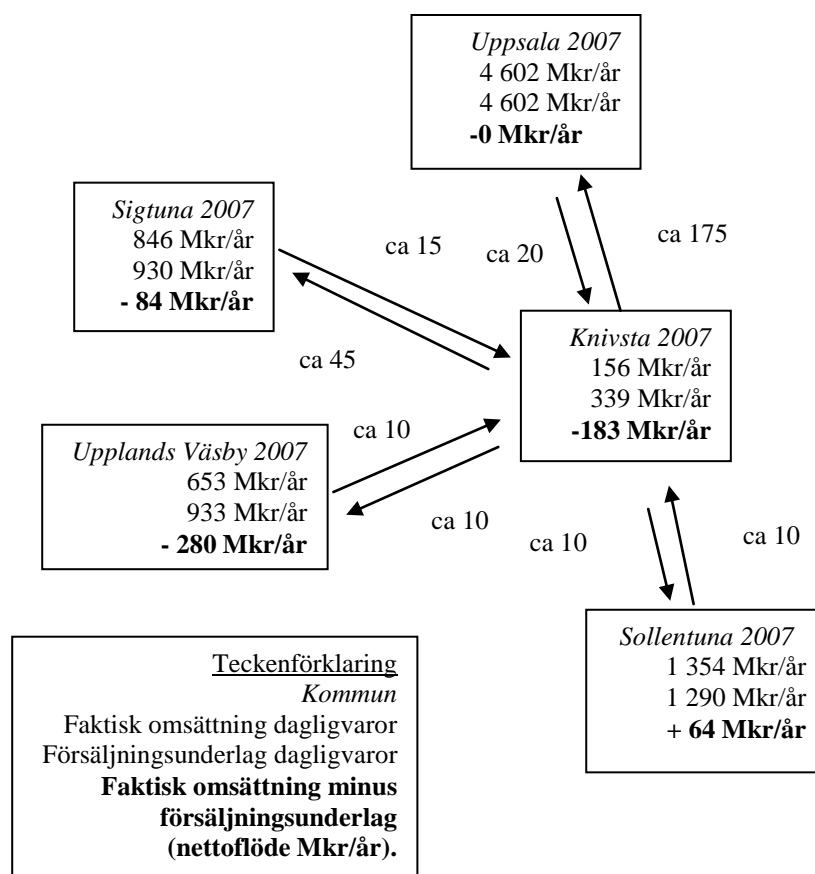
³ Källa: HUI:s "Handeln i Sverige 2008/2009".

⁴ Sverige har index 100, d.v.s. omsättningen är lika stor som köpkraften. Källa: Svensk Handel genom HUI:s "Handeln i Sverige 2008/2009".

inverkar dessutom att man vid sammanställning av länssiffrorna har haft svårigheter med viktning med ingående kommuners värden. Indexvärdena kan ha en osäkerhet på $\pm 5\%$. För Knivsta är dock index så pass lågt (46 jämfört med 94 i Uppsala län respektive 99 i Stockholms län) att man med bestämdhet kan tala om att det är ett utflöde (sammansatt av ett stort bruttoutflöde och ett något mindre bruttoinflöde).

Detta innebär alltså att indexvärdena av den typ vi redovisat här inte ger precis information, men de pekar ut en riktning.

Illustrationen nedan avser omsättningsströmmarna i dagsläget för en situation utan ny dagligvaruhandel. Observera att omsättningsströmmarna mellan kommunerna (pilarna) är Nordplans bedömning, men siffrorna i rutorna är hämtade från *Handeln i Sverige*.



Figur 2. Omsättningsströmmar för dagligvaror i regionen. Mkr/år inkl moms år 2007. Källa: *Handeln i Sverige 2008/2009* samt Nordplan.

2.3 Konsumtion och köpkraft

Varje invånare i Sverige handlade år 2007 dagligvaror för i snitt ca 26 200 kr/år⁵, källa KPG⁶. Konsumtionstillväxten per capita förutsätts bli enligt följande tabell 2. De högre värdena i tabellen är KPGs prognos, de lägre Nordplans något måttligare. Vi har i denna utredning tillämpat Nordplans siffror.

Noteras kan att konsumtionsutvecklingen för både dagligvaror och sällanköpsvaror under 2007 var extremt hög, men att framtiden just nu ter sig något osäker. Dagligvarukonsumtionen ökade under år 2007 med 2,8 % i fasta priser. Under 2008 har utvecklingen på dagligvarusidan varit betydligt modestare, och enligt de flesta bedömare kommer man efter korrigering för prisförändringar och inflation få en nolltillväxt.

	2008	2009	2010-2015
Dagligvaror	+ - 0 %	+ 1 à 1,9 %	+ 1 à 1,9 %
Sällanköpsvaror	+ 2 à 4 %	+ 2 à 3,9 %	+ 2 à 3,9 %

Tabell 2. Per capita-konsumtionens förändring per år. Fasta priser. Källa: Nordplan och KPG.

Knivsta kommun har idag (år 2007) ett så kallat utflöde⁷ av dagligvaror på ca 185 Mkr⁸. Detta är ett nettoutflöde, som uppskattningsvis sammansätts av ett inflöde på ca 55 Mkr och ett utflöde på ca 240 Mkr. Nettoutflödet från Knivsta ger för dagligvaror ett s.k. index på 46.

Analysen visar möjligheterna i en normalt fungerande marknad. Rapporten skrivs under den s.k. finanskrisen hösten 2008. Om krisen blir långvarig kommer etablerarna att tveka och konsumtionstalen och därmed försäljningen kan komma att påverkas negativt. Nordplan föreslår därför att analysen ses över när förhållandena stabiliserats. Dagligvaruförsäljningen påverkas inte så kraftigt av konjunktursvängningar, det är värre för försäljning av sällanköpsvaror.

⁵ Huvuddelen därav, upp emot 80 % distribueras genom den ”vanliga” dagligvaruhandeln, ex-vis stormarknader, dagligvaruhallar, stora bensinstationer och livsmedelbutiker. Resten är torghandel, storköksförsäljning, konditorier, säljställen för kem-tekniska varor, parfymier mm. Omkring 2/3 av dagligvaruförsäljningen i den ”vanliga” dagligvaruhandeln är livsmedelsförsäljning.

⁶ För att underlätta det långsiktiga planeringsarbetet främst beträffande detaljhandelsetablering har Konsumtionsprognosgruppen (KPG) bedrivit verksamhet sedan början av 1970-talet. Gruppen består till största del av planerare från de största detaljhandelsföretagen i landet samt konsulter, bl a Nordplan. Syftet med gruppens arbete är att ställa upp prognoser för den framtida privata konsumtionen, uppdelad på olika varugrupper.

⁷ Inflöde/utflöde av pengar. Inflöde innebär att detaljhandeln i kommunen omsätter mer pengar än vad kommuninvånarna konsumerar, d.v.s. det s.k. detaljhandelsindex är då över 100. Utflöde är motsatsen.

⁸ Källa: ”Handeln i Sverige 2008/2009”, Svensk Handel genom HUI.

3 Resultat

3.1 Förutsättningar

I TYSK är ett av de sista stegen i analysen att bedöma den nya enhetens kvalitet i jämförelse med konkurrenterna (TYSK:s s k servicekoefficient). Kvaliteten innefattar allt från yttre faktorer som ”goda grannar” (d.v.s. närhet till annan handel som drar kunder till platsen), lokal tillgänglighet, tillräcklig parkering och anläggningens exponering utåt till inre faktorer som tydlig butiksplanering, utrymme, prisnivå och service.

Den nya enheten förutsätts få ca 3 000 kvm säljyta för DV.

3.2 Omsättning vid en ny etablering

Den nya enheten kommer, vid en etablering ”över natten” år 2008 och utan försvarsåtgärder från befintlig handel, att kunna omsätta dagligvaror enligt nedanstående tabell inkl. moms i 2007 års marknad och priser, d.v.s. den kommer att nå en s.k. yteffektivitet på 40 à 50 000 kr/kvm säljyta. Detta avser målmedvetna inköpsresor i form av direkta besök eller vid passage.

Läge	Omsättning ”över natten”. Inkl moms, Mkr	Omsättning per kvm, kr
Sågen	150	50 000
Gredelbyleden	125	42 000
Lodgatan	115	38 000

Tabell 3. Möjlig omsättning i respektive läge, ”över natten” år 2008. Mkr inkl moms i 2007 års priser.

Till detta kommer effekter av den s.k. vägens marknad, d.v.s. kunder som oplanerat stannar till och handlar ”på väg någonstans”. Dessa effekter blir störst på Gredelbyleden, men vi kan även se små effekter i Sågenläget.

”Vägens marknad” skall inte förväxlas med kunder som planerat att göra inköp från exempelvis Knivsta, dessa kunder ligger redan i omsättningen enligt tabell 3 ovan.

Läge	Omsättning ”över natten”, inkl effekter av vägens marknad. Inkl moms, Mkr	Omsättning per kvm, kr
Sågen	155	52 000
Gredelbyleden	130	43 000
Lodgatan	115	38 000

Tabell 4. Möjlig omsättning i respektive läge, ”över natten” år 2008, inkl effekter av vägens marknad. Mkr inkl moms i 2007 års priser.

Ytterligare stimulans kan fås från ev goda grannar, d v s andra butiker och verksamheter i närheten. Denna effekt syns i lägena Gredelbyleden och Lodgatan, där det kan tillkomma en del sällanköpsvaruhandel i form av s.k. box shops eller volymhandel. I läge Sågen finns små möjligheter att etablera en så stor mängd grannar att det skulle ge reell effekt.

Läge	Omsättning "över natten", inkl effekter av vägens marknad och ev goda grannar. Inkl moms, Mkr	Omsättning per kvm, kr
Sågen	155	52 000
Gredelbyleden	135	45 000
Lodgatan	120	40 000

Tabell 5. Möjlig omsättning i respektive läge, "över natten" år 2008, inkl effekter av vägens marknad och ev goda grannar. Mkr inkl moms i 2007 års priser.

Dessutom kommer läge Sågen att få ett tillskott från den planerade bostadsbebyggelsen i dess omedelbara närhet, totalt ca 1 200 personer, som spenderar ca 30 Mkr på dagligvaror, av vilka man spenderar ca 15 i närområdet, vilket för upp Sågen-lägets potential.

Detta innebär att den totala nya omsättningspotentialen "över natten" år 2008 inkl moms i 2007 års priser blir enligt följande tabell 6.

Läge	Omsättning "över natten", inkl effekter av vägens marknad, ev. goda grannar och nya boende i anslutning till Sågen. Inkl moms, Mkr	Omsättning per kvm, kr
Sågen	170	57 000
Gredelbyleden	135	45 000
Lodgatan	120	40 000

Tabell 6. Möjlig omsättning i respektive läge, "över natten" år 2008, inkl effekter av vägens marknad, ev. goda grannar och nya boende vid Sågen. Mkr inkl moms i 2007 års priser.

Vi beräknar därmed att den nya enheten, etablerad "över natten" år 2008, under sitt första stabila verksamhetsår, hypotetiskt år 2008, skall kunna omsätta dagligvaror för 120 à 170 Mkr inkl. moms i 2007 års marknad och priser, men då förutsätts att parkeringen och tillgängligheten är bra samt att butiken blir väl utformad och väl skött.

Till detta kommer befolkningstillväxt och per capita-konsumtionsökning. Befolkningstillväxten i Knivsta kommun är 7 % till år 2010, men en del av det har i denna beräkning redan tagits i anspråk för boende i Sågen, kanske är den generella befolkningstillväxten exkl Sågen ungefär hälften, d v s 3,5 %. Per capita-konsumtionsökningen är ca 3 % till år 2010, d v s den totala tillväxten blir ca 6 % till och med år 2010.

Detta för oss upp till

Läge	Möjlig omsättning år 2010 inkl effekter av vägens marknad, ev goda grannar, nya boende i anslutning till Sågen och generell befolkningsökning och per capita konsumtionsökning. Inkl moms, Mkr	Omsättning per kvm, kr
Sågen	182	60 500
Gredelbyleden	144	48 000
Lodgatan	128	43 000

Tabell 7. Möjlig omsättning i respektive läge, år 2010, inkl effekter av vägens marknad, ev goda grannar, nya boende vid Sågen och generell befolkningsökning och per capita konsumtionsökning. Mkr inkl moms i 2007 års priser.

Beräkningsosäkerheten är ± 5 %. Till detta kommer i prognosdelen svårförutsedda konjunktursvängningar.

Den nya enheten kommer att påverka den befintliga Ica-butiken i centrum. Övriga butiker i regionen kan också komma att påverkas något, se vidare avsnitt 3.4.

3.3 Omsättning vid etablering vid både Sågen och Gredelbyleden

Om befintliga Ica flyttar till Sågen och man samtidigt tillåter dagligvaruetablering vid Gredelbyleden kommer troligen Icas befintliga lokal fyllas av en ny, men något sämre, enhet. Situationen blir då sådan att man får tre dagligvaruenheter, som tillsammans troligen omsätter 420 à 425 Mkr tillsammans inkl moms över natten år 2008 i 2007 års priser.

Uppdelningen blir sannolikt att den flyttade Ica-enheten omsätter 240 à 250 Mkr på 3 000 kvm, enheten som fyller Icas lokal omsätter 50 à 60 Mkr på 1 000 kvm och den nya enheten vid Gredelbyleden 110 à 115 Mkr på 3 000 kvm.

Efter hänsyn taget till befolkningstillväxt och per capita-konsumtionstillväxt blir fördelningen sannolikt enligt följande tabell 8.

Läge	Omsättning år 2010 inkl effekter av vägens marknad, ev. goda grannar, nya boende i anslutning till Sågen och generell befolkningsökning och per capita konsumtionsökning. Inkl moms, Mkr	Omsättning per kvm, kr
Sågen	255 à 265	85 500 à 89 000
Gamla Ica	55 à 65	53 500 à 64 000
Gredelbyleden	120 à 125	39 000 à 41 000

Tabell 8. Möjlig omsättning i respektive läge, år 2010, inkl effekter av vägens marknad, ev. goda grannar, nya boende vid Sågen och generell befolkningsökning och per capita konsumtionsökning. Mkr inkl moms i 2007 års priser.

3.4 Omsättning vid dubblerad Ica-butik

Om befintliga Ica kan fördubbla sin yta och man samtidigt tillåter dagligvaruetablering vid Gredelbyleden kommer troligen Ica omsätta i storleksordningen 210 à 220 Mkr inkl

moms över natten år 2008 i 2007 års priser. Läget vid Gredelbyleden kan samtidigt omsätta ca 115 Mkr inkl moms över natten år 2008 i 2007 års priser.

Efter hänsyn taget till befolkningstillväxt och per capita-konsumtionstillväxt blir fördelningen sannolikt enligt följande tabell 9.

Läge	Omsättning år 2010 inkl effekter av vägens marknad, ev. goda grannar, nya boende i anslutning till Sågen och generell befolkningsökning och per capita konsumtionsökning. Inkl moms, Mkr	Omsättning per kvm, kr
Fördubblad Ica	225 à 235	112 500 à 117 500
Gredelbyleden	125 à 130	42 000 à 43 000

Tabell 9. Möjlig omsättning i respektive läge, år 2010, inkl effekter av vägens marknad, ev. goda grannar och generell befolkningsökning och per capita konsumtionsökning. Mkr inkl moms i 2007 års priser.

Om man i stället etablerar den ytterligare dagligvaruenheten, utöver Ica, vid Lodgatan blir omsättningen ca 10 Mkr mindre. Vid Sågen skulle den andra dagligvaruenheten omsätta ca 15 Mkr mer än vid Gredelbyleden.

3.5 Effekter på befintlig dagligvaruhandel av en ny etablering

Knivsta

I Knivsta finns dels Ica Kniven, som har en mycket god omsättning idag, och troligen har slagit i taket yteffektivitetsmässigt, dels finns några mindre enheter, som Ica i Långhundra, Iors Livs i Alsike och en bensinstation med livsmedel.

Ica Långhundra ligger relativt långt från Knivsta tätort, och kommer inte att påverkas i nämnvärd grad av den nya etableringen.

Ica Kniven kommer att förlora mer i omsättning, ca 5 % om något av de externa lägena etableras, och ca 10 % om läget i Sågen blir aktuellt. Detta betyder något minskad lönsamhet, men enligt Nordplans bedömning föreligger ingen risk för nedläggning.



Figur 3. Ica Kniven med del av parkeringen

Iors Livs är en liten enhet, som kanske redan nu har lönsamhetsproblem. Den kommer inte påverkas nämnvärt av den nya etableringen, utan kanske tappar någon procent av sin omsättning.



Figur 4. Iors Livs i Alsike

Övriga regionen

Effekterna på enskilda enheter i övriga regionen blir små, eftersom de är utspridda på många enheter. Försäljningen minskar med mellan en och fyra procent, med störst påverkan på stora och mellanstora enheter i södra Uppsala och i Märsta. Inte heller här bedömer Nordplan att det föreligger några nedläggningsrisker.

3.6 Sammanställning

En ny dagligvaruetablering i Knivsta kommer att kunna omsätta 120 à 170 Mkr inkl moms i 2007 års priser vid en etablering ”över natten” beroende på läget på orten.

Detta hämtas från butiker regionen enligt följande:

Läge	Sågen		Gredelbyleden		Lodgatan	
	Oms i Mkr, inkl moms	% av dagens totala DV- omsättning i resp kom- mun	Oms i Mkr, inkl moms	% av dagens totala DV- omsättning i resp kom- mun	Oms i Mkr, inkl moms	% av dagens totala DV- omsättning i resp kom- mun
Knivsta	15 Mkr	10 %	9 Mkr	6 %	8 Mkr	5 %
Uppsala	95 Mkr	2 %	80 Mkr	2 %	75 Mkr	2 %
Sigtuna	25 Mkr	3 %	20 Mkr	2 %	15 Mkr	2 %
Upplands Väs- by	5 Mkr	1 %	< 5 Mkr	1 %	< 5 Mkr	1 %
Sollentuna	15 Mkr	1 %	10 Mkr	1 %	8 Mkr	1 %
Övrigt långt bort och im- puls-kunder	15 Mkr		11 Mkr		9 Mkr	
Summa	170 Mkr		135 Mkr		120 Mkr	

Tabell 10. Omsättning som hämtas från handel i berörda kommuner, vid en etablering över natten år 2008. Mkr inkl moms i 2007 års priser.

Omsättningen som tas från övriga kommuner handlar framförallt om ett återtaget utflöde av dagligvaruhandel.

I och med etableringen kommer dagligvaruindex, som idag ligger på 46, öka till 80 à 90 vid en etablering ”över natten” år 2008.

Efterfrågetillväxten, som i Knivstas fall troligen kan komma att ligga på allra minst 15 % på tio år, med den prognostiserade per capita konsumtions- och befolkningstillväxten, kommer att kompensera, i synnerhet de större utbudet.

4 Biltrafikmiljö

4.1 Orsaker till att biltrafikarbetet förändras

Det är framförallt tre faktorer som påverkar förändringen av biltrafikarbetet vid en nyetablering som de nu diskuterade i Knivsta.

- Förändrad resväg. Man handlar på ett annat ställe än tidigare. I vissa fall sker ingen förändring eftersom man ändå har vägen förbi eller ändå skulle till området, där den nya butiken ligger.
- Förändrade köpsummor. Stormarknadskunden handlar för mer pengar per besök än kunden till den lokala butiken.
- Förändrat färdmedel. En del kunder som inte tidigare använde bilen för sina inköp övergår nu till att använda bilen. D.v.s. ökad bilandel för inköp av dagligvaror.

4.2 Beräkningsmetod

En nyetablering innebär förändrade penningströmmar. Kunder handlar på det nya stället och avstår från att göra motsvarande köp på andra ställen. Penningströmmarna kan uttryckas i en fiktiv sort (Mkr*min) som beskriver hur stora belopp som flyttas från ett ställe (underlaget d.v.s. kunderna) till ett annat (utbudet d.v.s. butikerna) och hur lång tid denna förflyttning tar. Med kännedom om hur stora dessa penningströmmar är innan nyetableringen och hur dessa strömmar förändrats efter nyetableringen kan de totala procentuella förändring av trafikarbetet förorsakat av nyetableringen beräknas. Vi talar då i detta fall enbart om biltrafikarbete för inköp av dagligvaror.

Detta beräknas i TYSK, vilket också gjorts för de nya dagligvarulägena i Knivsta.

Nordplan har också studerat den nya lokala trafikstringen i direkt anslutning till de studerade lägena.

4.3 Resultat

Förändrat biltrafikarbete regionalt

Det förändrade biltrafikarbetet för inköp av dagligvaror blir i detta fall:

- För de boende i hela regionen (Knivsta, Södra Uppsala och delar av Märsta) är förändringen av biltrafikarbetet mycket nära noll.
- För de boende i hela Knivsta kommun minskar biltrafikarbetet med ca 5 % för Sågenläget och med någon enstaka procent för de båda övriga lägena.
- För de boende i Knivsta tätort minskar biltrafikarbetet med uppemot 10 % för etableringen i Sågen, och ökar med uppemot 5 % för de båda övriga lägena.

Det totala biltrafikarbetet förändras betydligt mindre. Biltrafikarbetet för inköp av dagligvaror är normalt ca 5 % av det totala biltrafikarbetet. Detta ger följande förändrat totalt biltrafikarbete.

- För de boende i hela regionen (Knivsta, Södra Uppsala och delar av Märsta) är förändringen av biltrafikarbetet mycket nära noll.
- För de boende i hela Knivsta kommun minskar biltrafikarbetet med ca 0,1 % (noll?) för Sågenläget och med mycket nära noll för de båda övriga lägena.
- För de boende i Knivsta tätort minskar biltrafikarbetet med uppemot 0,5 % för etableringen i Sågen, och ökar med uppemot 0,1 % (noll?) för de båda övriga lägena.

Biltrafikstring i direkt anslutning till de nya dagligvarulägena

3 000 kvm dagligvaror kräver ca 180 bpl, kanske något mindre i Sågen-läget som kan antas få en något lägre bilkundsandel, där kan 160 bpl vara en lämplig siffra.

För en dagligvaruhall har man som regel en omsättningstakt på ca fyra omsättningar om dagen under dimensionerande dag, i extrema fall sex à sju. Detta betyder 720 tillkommande fordon eller 1 440 tillkommande fordonsrörelser per dygn för lägena Lodgatan och Gredelbyleden och 1 280 tillkommande fordonsrörelser för läge Sågen.

Detta betyder en lokal ökning på de anslutande vägarna enligt följande

- Sågen-läget får en ökning med knappt 1 300 fordonsrörelser per dygn, vilket är en ökning med knappt 20 % mot dagens knappt 7 100 fordon under ett vardagsdygn på Gredelbyleden mellan Gredelbyvägen och Trunstavägen.
- Läget vid Gredelbyleden får en ökning med knappt 1 450 fordonsrörelser per dygn, vilket är en ökning med knappt 15 % mot dagens knappt 10 250 fordon under ett vardagsdygn på Gredelbyleden mellan Tuvstarrsvägen och Boängsvägen och Trunstavägen.
- Läget vid Lodgatan får en ökning med knappt 1 450 fordonsrörelser per dygn, vilket är en ökning med knappt 45 % mot dagens knappt 3 275 fordon under ett vardagsdygn på Brunnbyvägen mellan Gredelbyleden och Lodgatan. Dock kommer med all sannolikhet inte alla fordon till läget vid Lodgatan nyttja denna vägsträcka, vilket betyder att den relativa ökningen troligen ligger på ungefär hälften.

Sammanfattande tabell

Sammanfattningsvis blir effekterna på biltrafiken för respektive läge enligt följande tabell.

Läge	Förändrat biltrafikarbete regionalt			Ny trafikstring lokalt
	I hela regionen	I Knivsta kommun	I Knivsta tätort	
Sågen	+0	- 0,1 %	- 0,5 %	+ < 20 %
Gredelbyleden	+0	+0	+ 0,1 %	+ < 15 %
Lodgatan	+0	+0	+ 0,1 %	+ < 25 % (+ < 45 %)

Tabell 11. Sammanfattande tabell, förändringar i biltrafik. Ökning i procent jämfört med idag (2007).

5 Hur skall Knivsta centrums sällanköpsvaruhandel profileras och dimensioneras?

5.1 Profil

I Knivsta centrum finns idag en hel del handel och andra kommersiella verksamheter, förutom Ica Kniven.

Sällanköpsvaruhandel	Dagligvaruhandel	Restaurang och café	Kommersiell service exkl restaurang och café
Flitiga fingrar (presenter, inredning)	Blomsterhörnet	Thai Orchid	Handelsbanken
Knivsta Radio & TV-service (Euronics)	Knivsta bageri & konditori	Knivsta krog	Svensk kassaservice
Knivsta Optique	Ica Supermarket	Café Thunman	Husman Hagberg
Knivstaboden		City pizza	Knivsta video
Knivsta hushållsservice		Form	Nordea
		Knivsta bageri & konditori	Mäklarbolaget
		Grill	Form
			Swedbank

Tabell 12. Besöksintensiva verksamheter i Knivsta Centrum idag.



Figur 5. Del av Knivsta Centrum.

Verksamheterna är framförallt ärendebetonade, det finns ex vis ingen renodlad beklädnadsbutik. Utbudet är idag för litet för att ha något reellt shoppingutbud, och även med en förstärkning i Sågen kommer man troligen inte nå den kritiska massa som behövs

som att ha ett någorlunda komplett shoppingutbud. Idag omsätter man för knappt 50 Mkr sällanköpsvaror i Knivsta kommun, av detta ligger troligen 25 à 30 Mkr i Knivsta centrum.

Det som ev. kan tillkomma med relativ framgång i dagens centrum, i dagens marknad, är specialiserade butiker inom ex vis beklädnad eller inredning. Dock kan det bli svårt att locka någon beklädnadskedja till Knivsta centrum. Någon ytterligare café- och restaurangenhet kan också fungera, liksom serviceenheter som kemtvätt och sko- och nyckelservice.

5.2 Efterfrågeökning/dimensionering

Generell tillväxt

Per capitakonsumtionstillväxten för sällanköpsvaror kommer fram till år 2015 vara 2 à 4 % per år (avsnitt 2.3). Tillsammans med en befolkningstillväxt på 7 % fram till år 2010 och 19 % fram till år 2015 innebär det en total efterfrågetillväxt på nästan 15 % till år 2010 och över 25 % till år 2015.

Om kommunen bara behåller sin marknadsandel betyder detta en ökad sällanköpsvaruomsättning på 8 Mkr fram till år 2010 och 12 Mkr fram till år 2015. Allt i 2007 års priser inkl moms.

Den totala efterfrågeökningen blir drygt det dubbla, eller 17 Mkr till 2010 resp. 25 Mkr till 2015. Allt detta kommer dock inte kunna fångas upp inom kommunen.

Specifik effekt på centrum av de nya boende i Sågen och de arbetande i kommunhuset

En stor del av befolkningsökningen beror på nya boende i Sågen. 1 200 nya boende i Sågen kommer år 2010 att spendera sällanköpsvaror för ungefär 21 000 kr per person, eller totalt ca 25 Mkr. Av detta kan man anta att maximalt 20 %, eller 5 Mkr, handlas i anslutning till bostaden.

Det finns även planer på att flytta en större del av kommunens verksamhet till Sågen. Detta kan ge ett tillskott på 100 à 200 arbetande. Dessa handlar som regel kanske 10 % av sina totala inköp i anslutning till arbetsplatsen, vilket betyder kanske uppemot en halv miljon kr i årsomsättning inkl moms i 2007 års priser.

5.3 Slutsats Knivsta Centrum

Vare sig den generella tillväxten eller de nya boende och arbetande i Sågen ger några större nya efterfrågeolymer riktade mot centrum.

Troligen är en profil som idag, möjligen kompletterad med någon specialbutik enligt ovan, det som kommer att bli mest lönsamt även i framtiden.

6 Vad händer med Knivsta centrum och Sågen om man etablerar sällanköpsvaruhandel vid Lodgatan?

Det finns tankar på att etablera sällanköpsvaruhandel vid Lodgatan, troligen i form av sk volymhandel. Nordplan har fått i uppdrag att diskutera hur detta skulle påverka Knivsta Centrum och de nyetableringar av viss sällanköpsvaruhandel som finns i Sågen.

En volymhandelsetablering vid Lodgatan på t ex ca 10 000 kvm volymhandel bör omsätta för 150 à 200 Mkr inkl moms för lönsamhet.

Av detta är mycket nytt inflöde av handel, eller snarare återtaget utflöde, men beroende på sortiment påverkas den befintliga handeln och den ev. nyskapade handeln i Sågen.

Om ex vis **hemelektronik** etableras kan de två befintliga enheterna med liknande sortiment i centrum komma att drabbas, och vi kan troligen se åtminstone en nedläggning, alternativt en flytt till det nya området.

Om i stället blir **möbler** blir påverkan på centrums handel mindre.

Vid en etablering av **byggvaror** slår det framförallt mot den bygghandel som redan ligger i Ar, och endast i mycket begränsad omfattning mot centrum och Sågen.