

RAPPORT SEPTEMBER 2021

# Handels- och verksamhetsutredning

KNIVSTA



# Innehåll

<b>1. BAKGRUND</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ARBETSGRUPP</b> .....	<b>4</b>
<b>3. DEFINITIONER</b> .....	<b>5</b>
<b>4. SAMMANFATTNING</b> .....	<b>6</b>
4.1. Detaljhandel.....	6
4.2. Kontor .....	7
4.3. Industri.....	7
4.4. Logistik.....	7
<b>5. DE FYRA UTREDNINGSSOMRÅDENA</b> .....	<b>9</b>
5.1. Brunnby (1) .....	9
5.2. Nor s:1 (2) .....	9
5.3. Brunnby/Ar (3).....	9
5.4. Forsby (4) .....	9
<b>6. KNIVSTA IDAG</b> .....	<b>10</b>
6.1. Befolkning etc .....	10
6.2. Verksamheter .....	10
<b>7. KNIVSTA I FRAMTIDEN</b> .....	<b>14</b>
7.1. Befolkning .....	14
7.2. Kommentarer om Arlanda .....	14
<b>8. MARKNADSANALYS HANDEL</b> .....	<b>15</b>
8.1. Förändrade köpbeteenden .....	15
8.2. Ökad efterfrågan.....	16
8.3. Livsmedelshandel.....	18
8.4. Sällanköpsvaruhandel i Brunnby.....	18
<b>9. MARKNADSANALYS KONTOR</b> .....	<b>20</b>
9.1. Ur näringslivsstrategin .....	20
9.2. Hur mycket yta innebär näringslivsstrategins mål.....	20
9.3. Trafikalstring och bilplatsbehov.....	21
<b>10. MARKNADSANALYS LÄTTINDUSTRI</b> .....	<b>22</b>
10.1. Hur mycket yta innebär näringslivsstrategins mål.....	22
10.2. Trafikalstring och bilplatsbehov.....	22
<b>11. MARKNADSANALYS LOGISTIK</b> .....	<b>23</b>

11.1. Omlandet .....	23
11.2. Generellt om logistik.....	23
11.3. Logistik är en kraftigt växande marknad.....	23
11.4. Efterfrågade typer av lokaler .....	23
11.5. El-effekt.....	24
11.6. Varför Knivsta?.....	24
11.7. Framtiden .....	25
11.8. Kvadratmeterefterfrågan.....	25
<b>12. MARKANVÄNDNING .....</b>	<b>26</b>
12.1. Infrastruktur.....	26
12.2. Område 1 - Brunnby .....	26
12.3. Område 2 - Nor .....	26
12.4. Område 3 - Ar .....	27
12.5. Område 4 - Forsby .....	27
<b>13. SAMMANFATTANDE TABELLER OCH FÖRSLAG TILL UTBYGGNADSORDNING.....</b>	<b>28</b>
13.1. Detaljhandel.....	28
13.2. Kontor .....	29
13.3. Industri.....	29
13.4. Logistik .....	29
<b>14. KOMMENTAR OM STADSKÄRNAN.....</b>	<b>31</b>
14.1. Handel och restaurang.....	31
14.2. Övriga verksamheter .....	31

# 1. Bakgrund

Knivsta kommun har bitt RSD att utreda möjligheten för handel och verksamheter i fyra områden inom Knivsta kommun. Områdena är inte detaljplanelagda idag och utredningen skall vara till stöd i kommunens planarbete.

Ur offertförfrågan:

*Handels- och verksamhetsutredningen kommer att vara ett viktigt underlag för inriktningen av planeringen för de fyra områdena. En övergripande fråga är hur och med vilka slags verksamheter näringslivet i Knivsta kommun lämpligen ska kunna och vilja utvecklas. Utredningen ska ligga till grund för den kommande fysiska planeringen för vart och ett av de fyra blivande verksamhetsområdena. Den behöver bygga på en omvärldsanalys med utblickar norrut mot Uppsala, söderut mot Märsta/Arlanda-området och givetvis även Knivsta kommun och framförallt tätorten Knivsta inklusive Alsike.*

*Några konkreta frågor som vi vill ha besvarade/belysta är:*

- Hur kan utvecklingen av vart och ett av områdena förväntas påverka centrala Knivsta, verksamhetsområdet Ar med avseende på framför allt näringslivet (utbudet av service, handel och arbetsplatser)?*
- Hur ska kommunen ställa sig till handel i något eller båda av de två områdena? Dagligvaruhandel respektive sällanköpshandel.*
- Vilka slags verksamheter bör inte tillåtas etableras i de fyra områdena?*
- Vilka slags verksamheter har särskilt goda förutsättningar att etableras i de aktuella områdena?*

# 2. Arbetsgrupp

Arbetet har genomförts av Anna Wikerman, Lisa Lagerén och Anders Ekwall från RSD samt James Mehks från Baltazar och Tomas Pendén från Sundborn Pendén.

Från kommunen har Anders Carlquist, Adeline Ekegårdh, Elin Hedström och Pernilla Westerbäck deltagit.

## 3. Definitioner

Detaljhandeln indelas i denna rapport i två huvudsakliga grupper:

- Dagligvaror (DV), som innefattar mat & dryck, blommor, kemtekniska artiklar, apoteksvaror, systembolagsvaror m.m. Av dagligvaror är drygt 60 % livsmedel. Livsmedelshallar dominerar. Exempel på små specialbutiker inom DV är tobak, pressbyrån, konditorier och bensinstationernas dagligvarudelar.
- Sällanköpsvaror (SV) är övriga egentliga detaljhandelsvaror:
  - Volymhandel med sällanköpsvaror (vitvaror, möbler, TV, byggvaror m.m.)
  - Shopping (kläder, skor, ur, guld m.m.), som vanligen svarar för ca 60 % av den totala SV-omsättningen, men bara 40 % av den totala SV-ytan.

Stormarknader säljer med denna definition både dagligvaror och sällanköpsvaror. E-handel kan gå direkt till hushållen eller via butik.

**Annan service** är ex vis verksamheter som bilförsäljning och bensinstationer samt serviceverksamheter som frisörer, bibliotek, kulturutbud, matställen och banker.

**Årsomsättning** anges inkl. moms i 2019 års priser om inte annat anges. Omsättnings- och ytuppgifterna anges ibland med skenbart hög noggrannhet, detta är för att undvika avrundningsfel.

**Ytor** är denna rapport huvudsakligen angivna som uthyrbar yta, BTA, med undantag för markytor.

# 4. Sammanfattning

## 4.1. Detaljhandel

### 4.1.1. Sammanfattande markbehov

Detaljhandel	2023			2030			2035			2050 -		
	DV	SV	Tot	DV	SV	Tot	DV	SV	Tot	DV	SV	Tot
Omsättning, Mkr	200	-	200	275	30	305	300	60	360	> 500	140	> 650
Yta, kvm	5 000	-	5 000	5 000	1 000	6 000	5 000	2 000	7 000	9 000	5 000	14 000
Bilplatser	250	-	250	250	30	280	250	70	320	500	150	650
Markbehov, kvm	20 000	-	20 000	20 000	3 500	23 500	20 000	6 500	26 500	35 000	20 000	55 000

Tabell 1. Sammanfattande tabell handel, tillkommande efterfrågan från 2019. Mkr inkl moms i 2019 års priser.

### 4.1.2. Utbyggnadsordning

Vad gäller detaljhandeln rekommenderar RSD följande utbyggnadsordning:

Dagligvaror, större etablering

1. Ar
2. Brunnby

Därtill någon eller några mindre bostadsnära etableringar, antingen i befintliga områden (som Alsike) eller nya.

Sällanköpsvaror, shopping

1. Stads kärnan

Sällanköpsvaror, volymhandel

1. Brunnby
2. Ar

### 4.1.3. Påverkan på befintliga Knivsta

#### Dagligvaror

Om dagligvaruhandeln byggs ut över natten, d v s en större enhet byggs redan år 2023 eller tidigare kan den befintliga dagligvaruhandeln påverkas negativt, dock inte i sådan omfattning att nedläggningsrisk förekommer.

RSD rekommenderar externt läge, framför allt i område 1 och 3, för större dagligvaruhandel, dels för att stads kärnan redan är välförsörjd på dagligvaruhandel, dels för att en större enhet genererar trafik, som man inte vill ha in i bostadsnära områden.

#### Sällanköpsvaror

RSD rekommenderar att den småskaliga sällanköpsvaruhandel som kommer att efterfrågas i framtiden (sannolikt inte i någon väsentlig omfattning förrän efter 2030) etableras i stads kärnan. En etablering av sådan handel externt skulle kunna vara negativ på de verksamheter och den stadsbildning som finns idag och kommer att finnas i stads kärnan i framtiden. Den skulle inte vara lätt att få lönsam i ett externläge, då det för framgång krävs stora volymer, som inte möts av efterfrågan, ens den ökade i framtiden.

För volymhandel rekommenderar RSD extern etablering, framför allt i områdena 1 och 3. En sådan etablering skulle inte skada stads kärnan, och den bör heller inte heller etableras centralt då den är resurskrävande i form av markbehov och trafikstring på ett annat sätt än småskalig shopping.

## 4.2. Kontor

### 4.2.1. Sammanfattande markbehov

Kontor	2035	2050 -
Arbetsplatser, personer	400	1 250
Yta, kvm	6 000	20 000
Bilplatser	150	550
Markbehov, kvm	20 000	60 000

Tabell 2. Sammanfattande tabell kontor, tillkommande efterfrågan från 2019.

### 4.2.2. Utbyggnadsordning

Vad gäller kontor rekommenderar RSD följande utbyggnadsordning:

1. Stads kärnan
2. Brunnby

### 4.2.3. Påverkan på befintliga Knivsta

RSD rekommenderar att en stor del av den kommande kontorsefterfrågan etableras i stads kärnan. Vi har i rapporten räknat med att så mycket som två tredjedelar av den totala ökade efterfrågan fram till år 2035 etableras centralt och hälften av densamma efter 2050. Detta är dels för att stärka stads kärnan, som behöver en ökad dagbefolkning, dels för att en stor del av kontoren kommer att vara lättare att hyra ut i ett centralt läge med mycket god kollektivtrafikförsörjning.

Efterfrågan kommer att vara större än vad som kan etableras centralt, men vi rekommenderar att Knivsta kommun väljer ett av externområdena för sammanhängande kontorsetablering, företrädesvis område 1. Mindre kontorsetableringar i samband med logistik och lättindustri behöver naturligtvis även finnas i övriga områden.

## 4.3. Industri

### 4.3.1. Sammanfattande markbehov

Lättindustri	2035	2050
Arbetsplatser, personer	300	800
Yta, kvm	30 000	80 000
Markbehov, kvm	100 000	250 000

Tabell 3. Sammanfattande tabell lättindustri, tillkommande efterfrågan från 2019.

### 4.3.2. Utbyggnadsordning

Vad gäller lättindustri rekommenderar RSD följande utbyggnadsordning:

1. Brunnby
2. Nor
3. Forsby

### 4.3.3. Påverkan på befintliga Knivsta

Lättindustri kan finnas i flera av de föreslagna områdena, såväl 1, 2 och 4. Påverkan på den befintliga lättindustrin är mycket liten. Här finns heller inte några uppenbara fördelar med samlokalisering, utan verksamheterna kan spridas i flera områden.

## 4.4. Logistik

### 4.4.1. Sammanfattande markbehov

Logistik	2035	2050
Yta, kvm	500 000	1 000 000
Markbehov, kvm	1 000 000	2 000 000

Tabell 4. Sammanfattande tabell logistik, tillkommande efterfrågan från 2019.

#### 4.4.2. Utbyggnadsordning

Vad gäller logistik rekommenderar RSD följande utbyggnadsordning:

1. Nor
2. Brunnby
3. Forsby

#### 4.4.3. Påverkan på befintliga Knivsta

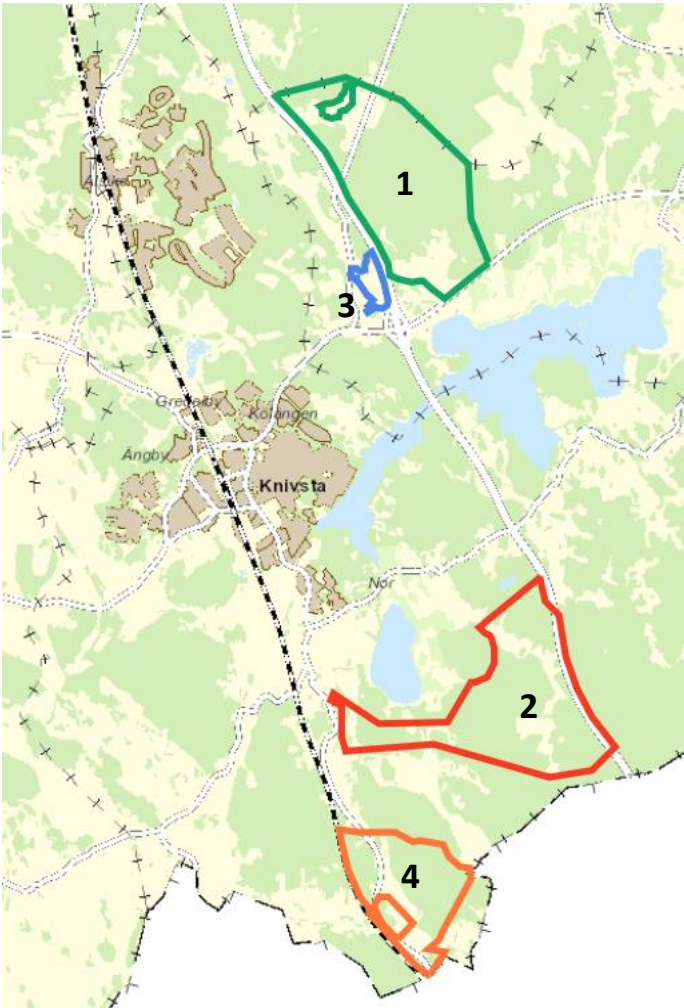
Knivsta är ingen logistikhub idag, varför det inte finns verksamheter som kan påverkas i väsentlig omfattning.

RSD föreslår att logistiken framför allt lokaliseras i område 1, 2 och 4, där man i första hand siktar på lägen som har god tillgänglighet för bilburet gods. I framtiden kan kopplingen till järnväg bli viktigare, varför även område 4 med dess närhet till spåren kan komma att vara ett gott logistikläge.



# 5. De fyra utredningsområdena

De aktuella områdena är enligt nedanstående.



Figur 1. Utredningsområdena. Numrering enligt nedan.

## 5.1. Brunnby (1)

300 ha stort område öster om E4, norr om trafikplats Brunnby. Idag skogs- och jordbruksmark. Ägare: Kilenkrysset.

## 5.2. Nor s:1 (2)

220 ha stort, beläget vid den södra kommungränsen och E4. Ägare: Panghus.

## 5.3. Brunnby/Ar (3)

Mellan Ar och E4. Ägare: kommunen. Planbesked ej sökt.

## 5.4. Forsby (4)

Beläget nära Ostkustbanan. Ägaren (Pronordic) önskar utveckla spårbelägen logistik och verksamhetslokaler. Planbesked sökt.

# 6. Knivsta idag

## 6.1. Befolkning etc

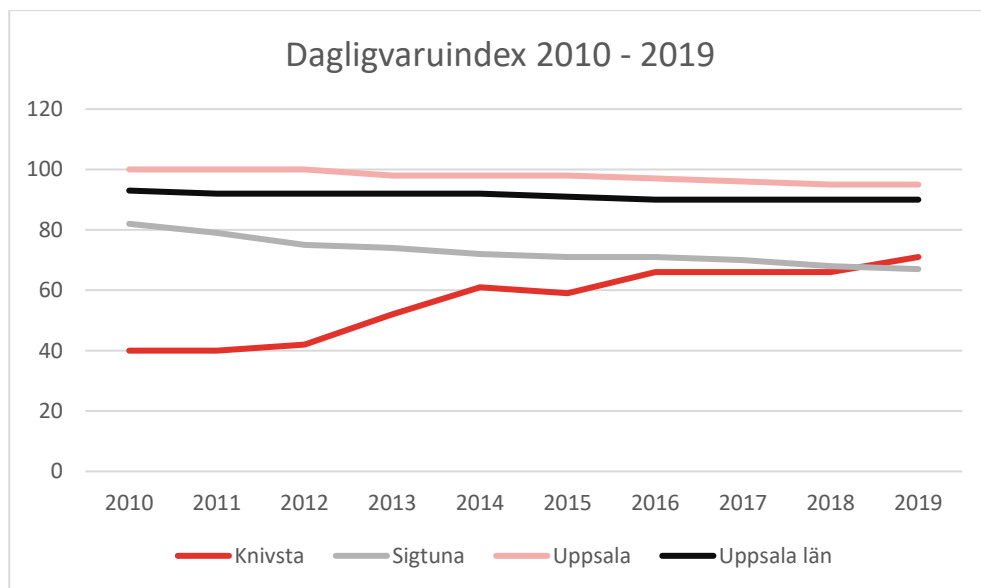
Knivsta har idag (december 2020) drygt 19 000 invånare. Knivsta har en ung befolkning, snittåldern ligger på 36,9 år, att jämföra med 41,4 år i riket som helhet. Drygt 72 % av invånarna bor i tätort.

Dagbefolkningen (över 16 år) uppgick år 2016 till knappt 4 400 personer. Utpendlingen av arbetskraft till annan kommun låg samma år på 4 700 personer.

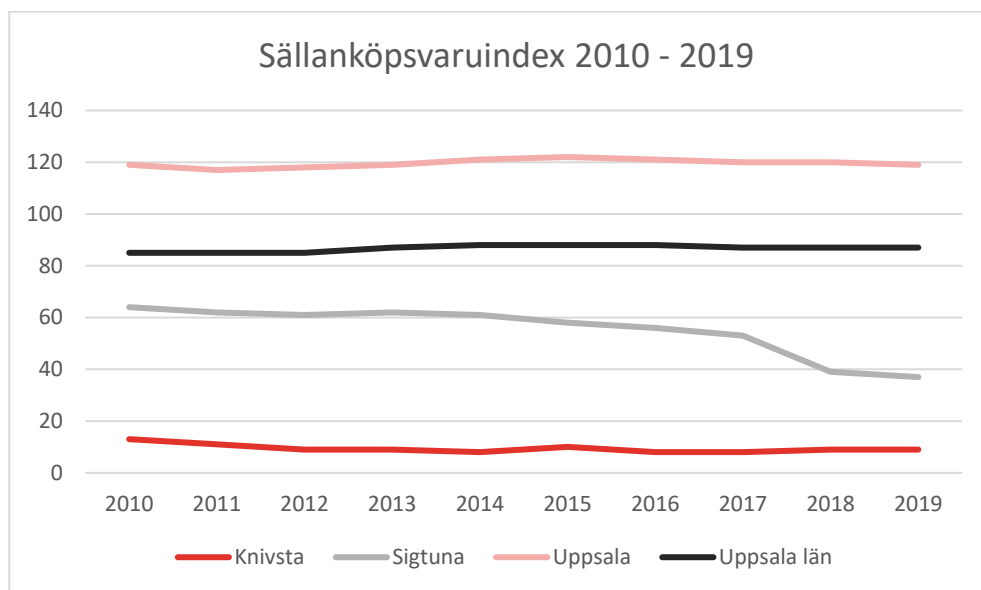
## 6.2. Verksamheter

### 6.2.1. Handel

Knivsta omsätter idag (2019) totalt drygt 530 Mkr detaljhandel enligt HUI/Handeln i Sverige, varav knappt 480 Mkr är dagligvaror och drygt 50 Mkr är sällanköpsvaror. Det s k detaljhandelsindexet, d v s hur mycket som omsätts i förhållande till hur mycket befolkningen efterfrågar, ligger på 71 för dagligvaror och 9 för sällanköpsvaror. Om omsättningen är lika stor som efterfrågan är index 100. Detta betyder att Knivsta har ett stort utflöde av detaljhandelsomsättning, 2019 var det knappt 200 Mkr dagligvaror som handlades i annan kommun och nära 550 Mkr sällanköpsvaruomsättning som flödade ut ur kommunen.



Figur 2. Dagligvaruindex 2010 - 2019. Källa: Handeln i Sverige.

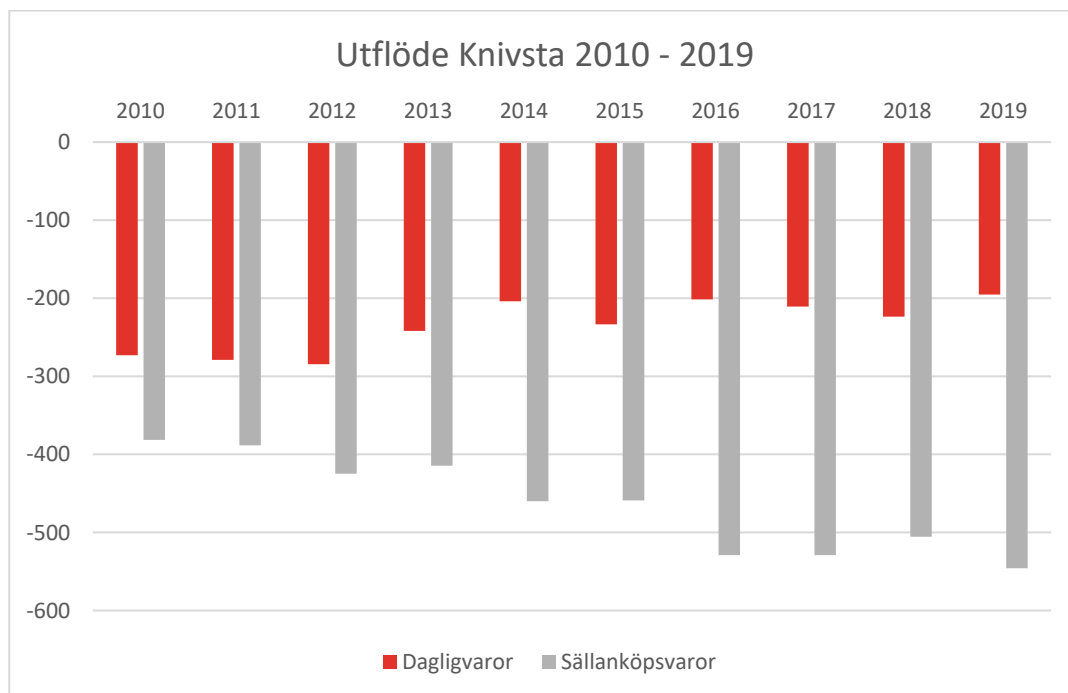


Figur 3. Sällanköpsvaruindex 2010 - 2019. Källa: Handeln i Sverige.

I praktiken innebär det att sällanköpsvaruhandeln i kommunen är mycket svag, det finns i princip ingen shopping, utan det som finns är framför allt bygghandel (Bauhaus, som övertog Fredells år 2018).

Att små kommuner som Knivsta har lågt index är relativt normalt men Knivstas nivå är extremt låg.

På dagligvarusidan har Knivsta också ett utflöde, men inte lika stort. Utflödet har också minskat sedan år 2012, då ICA etablerade Kvantum just utanför centrala Knivsta, och samtidigt stängde den mer centralt belägna enheten, och Willys något år senare flyttade in i centrala Knivsta.



Figur 4. Utflyde av detaljhandel Knivsta 2010 - 2019. Mkr inkl moms. Källa: Handeln i Sverige.

### 6.2.2. Restaurang etc

På restaurangsidan omsätter Knivsta idag ca 55 Mkr enligt SCB/REGON. Det motsvarar 2 800 kr inkl moms per capita, att jämföra med riksnittet på 12 400 per capita. Detta skulle innebära ett restaurangindex enligt samma princip som detaljhandelsindex, på 22, vilket också är oroväckande lågt. Hotellverksamhet ligger utanför dessa tal.

### 6.2.3. Kontor

*Ur näringslivsstrategin*

*Även näringslivet har haft en god tillväxt sedan kommunen bildades 2003. Det finns drygt 2300 registrerade företag. Näringslivet kännetecknas av småföretagande, där det största privata företaget har runt 70 anställda. Knivsta har en ganska sedvanlig branschblandning, där utbildning och byggindustri sticker ut med större andelar än genomsnittet. Motorhandel och därtill relaterad verksamhet har växt fram som en stark bransch under slutet av 2010-talet. Inom besöksnäringen finns framför allt en nisch inom konferensanläggningar. På mikronivå finns också en stor tjänstesektor med konsulttjänster av olika slag, som sannolikt kan kopplas till Knivstas befolkningsstruktur med en inflyttning av barnfamiljer med akademisk utbildning. Knivsta har också en landsbygd med noder av verksamheter, och nyföretagsamheten i kommunen har varit hög genom åren.*

Knivsta kommun är största arbetsgivare med ca 1 000 anställda.

Den senaste statistiken över arbetstillfällen per näringsgren är från 2016, se nedan. Branscher där Knivsta kommun har lägre andel arbetstillfällen än länet är markerade med rött och högre med grönt.

#### Arbetstillfällen 2016

Näringsgren	Knivsta		Länet
	Antal	%	%
Jordbruk, skogsbruk, fiske	160	4	2
Tillverkning och utvinning	239	5	8
Energi och miljö	30	1	2
Byggverksamhet	585	13	9
Handel	446	10	10
Transport	181	3	3
Hotell och restaurang	182	4	3
Information och kommunikation	86	2	3
Kreditinstitut och försäkringsbolag	27	1	1
Fastighetsverksamhet	72	2	2
Företagstjänster	364	8	12
Civila myndigheter och försvaret	199	5	7
Utbildning	860	20	14
Vård och omsorg	737	17	20
Personliga och kulturella tjänster	197	5	4
Okänt	34	1	1
<b>Totalt</b>	<b>4 399</b>		

Tabell 5. Arbetstillfällen olika branscher 2016. Källa: SCB.

Grupperat i en grövre indelning, där kontorsverksamheter har klassificerats som

- Information och kommunikation
- Kreditinstitut och försäkringsbolag
- Fastighetsverksamhet
- Företagstjänster
- Civila myndigheter och försvaret samt
- Personliga och kulturella tjänster

blir grupperingen enligt nedanstående, där vi ser att kontor står för drygt 20 % av arbetstillfällena i kommunen, men vi kan också utläsa ur tabellen ovan att Knivsta har låga procentuella tal av de traditionella kontorsverksamheterna, som företagstjänster, information och myndigheter. En målsättning för framtiden kan vara att minst 25 % av de tillkommande tjänsterna skall vara kontorsverksamheter enligt denna definition. På riksnivå låg kontorsverksamheter enligt denna definition under samma period på ca 30 % och för Uppsala län på knappt 30 %.

	Antal	%
<b>Industri, jordbruk, logistik etc</b>	610	14 %
<b>Byggverksamhet</b>	585	13 %
<b>Handel</b>	446	10 %
<b>Hotell och restaurang</b>	182	4 %
<b>Vård och omsorg</b>	737	17 %
<b>Kontorsverksamhet</b>	945	21 %
<b>Utbildning</b>	860	20 %
<b>Okänt</b>	34	1 %
<b>Totalt</b>	<b>4 399</b>	

Tabell 6. Knivsta, grupperade näringslivsgrenar 2016. Antal arbetstillfällen. Källa: SCB.

#### 6.2.4. Logistik

Knivsta är idag ingen logistikhub. Den logistik som finns är små transportföretag eller transporter kopplade till specifika etablerade bolag/butiker.

Enligt Tabell 5 ser vi att Knivstas arbetstillfällen inom transport och logistik ligger på samma nivå som länet i stort, 3 %.

Knivsta har ett strategiskt läge för logistikfastigheter, beläget mellan Arlanda och Uppsala. Kring Arlanda har markpriserna nära nog dubblats de senaste tio åren, vilket kan betyda att Knivsta är konkurrenskraftigt. I Boländerna, i södra Uppsala, är vakansgraden ganska låg, vilket betyder på att de inte kan uppfylla hela den efterfrågan som finns.

Här finns en stor utvecklingspotential. Idag är efterfrågan ännu inte så stor, men eftersom landet växer och Stockholm/Uppsalaregionen växer och Knivsta därigenom blir än mer transportintensivt beläget, men med alltjämt relativt sett låga markpriser, kommer efterfrågan att öka. E-handeln driver också lagringsbehov och omlastningsbehov.

# 7. Knivsta i framtiden

## 7.1. Befolkning

### 7.1.1. Till 2030

Befolkningsprognosen sträcker sig till 2030, och visar en ökning på 5 850 personer till 24 920 personer.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Antal</b>	19 070	19 694	20 229	20 722	21 217	21 867	22 498	23 128	23 714	24 329	24 920
<b>%-ökning från föregående år</b>		3,3%	2,7%	2,4%	2,4%	3,1%	2,9%	2,8%	2,5%	2,6%	2,4%
<b>Antal ackumulerat från 2020</b>		624	1 159	1 652	2 147	2 797	3 428	4 058	4 644	5 259	5 850
<b>%-ökning ackumulerat från 2020</b>		3,3 %	6,1 %	8,7 %	11,3 %	14,7 %	18,0 %	21,3 %	24,4 %	27,6 %	30,7 %

Tabell 7. Befolkningsprognos Knivsta 2020 – 2021. Källa: Knivsta kommun.

### 7.1.2. Till 2035 och 2057

Stadsutvecklingsstrategin, som är ute på remiss i skrivande stund (juni 2021), anger en tillväxt på 3 500 nya bostäder till 2035 från 2020, vilket med ett genomsnittligt antal invånare på 2,1 personer per bostad skulle innebära 7 350 nya invånare eller totalt 26 400 invånare år 2035.

År 2057 kan det ha byggts uppemot 15 000 nya bostäder från 2020, vilket med ett genomsnittligt antal invånare på 2,1 personer per bostad skulle innebära 31 500 nya invånare från år 2020, eller totalt drygt 50 000 invånare år 2057. Utslaget på hela perioden från idag (2020) skulle detta betyda en årlig genomsnittlig befolkningsökning på 2,7 %.

## 7.2. Kommentar om Arlanda

### 7.2.1. Riksintresset

Enligt *Riksintresseprecisering för Stockholm Arlanda Airport* (Trafikverket mars 2021) kommer man att kunna bygga bostäder i område 2.

### 7.2.2. ArlandaStad

Group Arlandastad har nyligen bytt namn till Explore ArlandaStad. Markarealen för ArlandaStad består av 241 ha mark med både äldre och nyare fastighetsbildningar. Bolaget förvärvade Eurostop från Westfield Unibail Rodamco och har renoverat det befintliga hotellet, byggt till en stor hotelldel samt tomställt detaljhandelsytorna. I dessa ytor är nu Expo etablerade. Mässytorna ska byggas ut med det dubbla.

Fastighetsägaren, Explore ArlandaStad, kommer att fortsätta sin satsning på bilar, försäljning, utbildning samt övrig bilfokuserad verksamhet.

ArlandaStad kommer inte att fokusera på logistik eller lagerhantering. Inga ”fyrkantiga lådor” kommer att tillåtas enligt bolaget, intressenter inom detta segment hänvisas till Rosersberg. Kontor kommer inte att vara anläggas i någon väsentlig omfattning, bara i samband med någon annan huvudverksamhet. Området kommer inte heller vara plats för bostäder.

# 8. Marknadsanalys handel

## 8.1. Förändrade köpbeteenden

### 8.1.1. Covid-19 2020

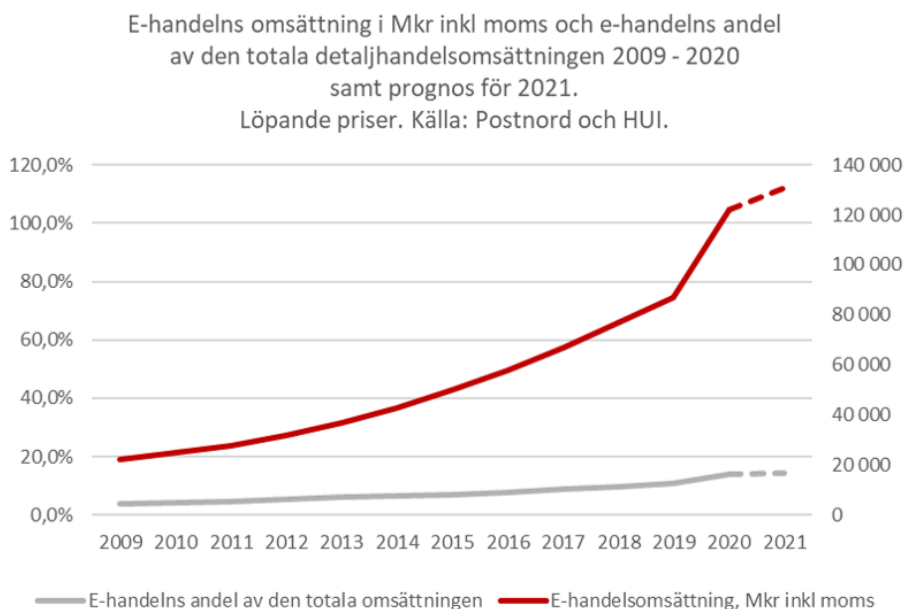
Pandemin har förändrat förutsättningarna för utbudet i både städer och handelsplatser. Med undantag för en något bättre period under sommaren och tidiga hösten har det varit en tuff period för handel och besöksnäring. Men egentligen är det här en utveckling som börjat långt tidigare, och som nu har accelererat.

Nätbaserad handel, förändrade konsumtionsvanor och ett ökat hållbarhetstänk har sedan länge ändrat förutsättningarna för handeln. Under pandemins inledning under våren 2020 skapade detta både vinnare och förlorare, där vi såg en ökad omsättning i dagligvaruhandeln (både i fysisk butik och på nätet), bygghandel och gör-det-självt och exempelvis trädgårdsblommor. Däremot såg många restaurangaktörer omsättningsförluster på över 70 %. Enligt SCB minskade restaurangomsättningen totalt med nästan 40 % under kvartal två 2020 och med drygt 15 % under kvartal tre. Hårdast drabbade är hotellrestauranger, trafiknära restauranger, personalrestauranger och nöjesrestauranger. Minst drabbat har snabbmatsrestauranger varit, som t o m såg en liten uppgång (knappt 3 %) under tredje kvartalet 2020 jämfört med samma period föregående år.

Detta slog så klart hårt mot stadskärnorna, där restauranger och upplevelser är en viktig del, som dessutom historiskt har haft en kraftig tillväxt, medan handeln utvecklats mer blygsamt.

### 8.1.2. E-handels tillväxt

E-handeln omsatte i Sverige år 2020 ca 122 miljarder enligt HUI och Postnord. Det innebär att om e-handeln låg samlad i en kommun skulle den vara största handelskommun i Sverige. Tillväxttakten är hög och tog ett skutt uppåt på pandemin år 2020 och ökade med 40 %. Prognosen för 2021 är en ökning med 7 % till 130 miljarder.



E-handelsandelen ökade från 11 % år 2019 till 14 % år 2020, vilket alltså innebär att över 85 % av all handelsomsättning fortfarande går genom en fysisk butik.

Figur 5. Den svenska e-handels omsättning i Mkr inkl moms (högra axeln) och e-handels andel av den totala detaljhandelsomsättningen (vänstra axeln) 2008 - 2020 samt prognos för 2021. Löpande priser. Källa: Postnord och HUI.

Största detaljhandelsbranscher inom e-handeln är (omsättning inkl moms 2020 och inom parentes, utvecklingen från 2019 till 2020):

- Hemelektronik 25 miljarder (+ 43 %)
- Kläder & skor 15 miljarder (+ 16 %)
- Livsmedel 14 miljarder (+ 95 %)
- Apotek 8 miljarder (+ 59 %)
- Byggvaror 7 miljarder (+ 41 %)

### 8.1.3. Fysiska butiker

Detaljhandeln i Sverige antas fortsätta växa, men stora delar av tillväxten sker på nätet eller med nätets om stöd och inte direkt i den fysiska handeln.

Per capita-konsumtionen (fysisk handel och restauranger) i fasta priser bedöms enligt KPG<sup>1</sup> årligen att bli enligt nedanstående.

	2019	2020	2025	2030
<b>DV</b>	34 391	33 834	31 974	30 168
<b>SV</b>	26 221	24 151	23 940	23 109
<b>Rest/café</b>	12 428	9 112	12 580	14 546

Tabell 8. Per capitakonsumtion i fysiska enheter per år 2019, 2020, 2025 och 2030. Kr inkl moms i 2019 års priser. Källa: KPG

Vi kommer i det följande att räkna med att per capita-konsumtionen ligger kvar på 2019 års nivå för den fysiska detaljhandeln och ökar med 2 % årligen för den fysiska restaurationen.

## 8.2. Ökad efterfrågan

### 8.2.1. Bibehållen marknadsandel

Om marknadsandelen bibehålls, och per capita-konsumtion och befolkning ökar enligt ovanstående kommer årsomsättningen i Knivsta att kunna se ut enligt nedanstående inkl moms i 2019 års priser.

	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055
<b>DV</b>	480	485	550	650	675	800	950	1 100	1 225
<b>SV</b>	50	55	65	70	75	90	110	125	140
<b>Rest/café</b>	55	55	70	90	100	140	170	220	270

Tabell 9. Möjlig årsomsättning i Knivsta per år 2019 till 2055. Mkr inkl moms i 2019 års priser. Källa: RSD

Detta innebär en ackumulerad ökning enligt nedanstående.

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055
<b>DV</b>	5	75	150	190	330	470	610	750
<b>SV</b>	< 5	< 10	15	20	35	55	70	85
<b>Rest/café</b>	< 5	15	35	50	80	120	170	220

Tabell 10. Möjlig tillkommande årsomsättning i Knivsta per år 2020 till 2055, ackumulerat jämfört med 2019. Mkr inkl moms i 2019 års priser. Källa: RSD

Även med en bibehållen marknadsandel kommer vi att se en ganska stor möjlig årlig omsättningsökning på dagligvarusidan och på restaurangsidan.

<sup>1</sup> KPG står för Konsumtionsprognosgruppen för handeln och medlemmarna består av flera tunga dagligvaruaktörer och ledande konsultföretag, varav RSD är ett av konsultföretagen. Årligen tas en rapport fram avseende konsumtionen för olika varugrupper och restaurang- och caféverksamhet samt prognoser avseende den framtida utvecklingen. HUI står för beräkningarna i prognoserna och huserar även dess sekretariat.



### 8.2.2. Sannolikt ökad marknadsandel

Knivsta har idag ett mycket lågt detaljhandelsindex, i synnerhet på sällanköpsvarusidan. RSD har räknat med att i och med att befolkningen ökar kan index också öka, vilket ger en accelererad efterfrågan. I detta scenario har vi räknat med att index kommer att vara enligt nedanstående.

	2019 (idag)	2020 - 2029	2030 - 2039	2040 -
<b>Dagligvaruindex</b>	71	80	85	90
<b>Sällanköpsvaruindex</b>	9	20	40	50
<b>Restaurangindex</b>	22	30	40	50

Tabell 11. Möjligt nytt detaljhandels- resp restaurangindex allt efter befolkningen ökar. Källa: RSD.

Som jämförelse kan vi studera detaljhandelsindex 2019 för några orter i de storlekar som Knivsta väntas ha under respektive horisontår.

	2019 (idag), ca 20 000 invånare	2020 – 2029, ca 25 000 invånare	2030 – 2039, ca 40 000 invånare	2040 -, ca 50 000 invånare
<b>Dagligvaruindex</b>	Tranås 114 Simrishamn 108	Härnösand 87 Kristinehamn 92	Sandviken 91 Partille 93	Enköping 86 Lidingö 97
<b>Sällanköpsvaruindex</b>	Tranås 68 Simrishamn 62	Härnösand 52 Kristinehamn 62	Sandviken 50 Partille 99	Enköping 67 Lidingö 39

Tabell 12. Detaljhandelsindex för 2019 för orter i olika storlekar. Källa: Handeln i Sverige.

Detta skulle i så fall innebära följande årliga efterfrågan i Mkr inkl moms och 2019 års priser.

	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055
<b>DV</b>	480	525	600	690	770	990	1 160	1 330	1 500
<b>SV</b>	50	100	115	130	275	420	490	560	630
<b>Rest/café</b>	55	70	90	110	175	290	375	475	600

Tabell 13. Möjlig årsomsättning i Knivsta per år 2019 till 2055. Mkr inkl moms i 2019 års priser. Källa: RSD

Detta innebär en ackumulerad ökning enligt nedanstående.

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055
<b>DV</b>	45	125	210	290	510	680	850	1 020
<b>SV</b>	45	60	75	225	360	440	510	580
<b>Rest/café</b>	20	40	60	125	240	325	420	535

Tabell 14. Möjlig tillkommande årsomsättning i Knivsta per år 2020 till 2055, ackumulerat jämfört med 2019. Mkr inkl moms i 2019 års priser. Källa: RSD

Med en ökad marknadsandel upp till 90 för dagligvaror, vilket fortfarande är i det lägre intervallet för den storlek som Knivsta kommer att vara runt år 2050, ligger den tillkommande efterfrågan på dagligvaror på ca 850 Mkr inkl moms i 2019 års priser, vilket motsvarar två stormarknader.

På sällanköpsvarusidan har vi fortfarande en ganska låg marknadsandel, index för en ort på ca 50 000 invånare brukar ligga mellan 80 och 100, men här drar närheten till såväl Uppsala som Stockholm ned indextalet. Men med ett index på 50 år 2050 är den ökade efterfrågan ca 500 Mkr, vilket motsvarar mellan 10 000 och 15 000 kvm småskalig sällanköpsvaruhandel eller mellan 20 000 och 25 000 kvm volymhandel.

Det är detta scenario vi i det följande kommer att utgå ifrån.

### 8.3. Livsmedelshandel

Vid en etablering av en större livsmedelsenhet kommer den befintliga handeln att påverkas, dock inte i sådan utsträckning att omsättningen går ned till kritiska nivåer där risk för nedläggning föreligger.

#### 8.3.1. Över natten

##### Möjlig omsättning

En etablering på 5 000 kvm dagligvaror "över natten" idag, dvs innan befolkningstillväxten har kompenserat, skulle troligen kunna omsätta kanske 200 Mkr inkl moms i 2019 års priser på 5 000 kvm, vilket endast skulle innebära en årlig omsättning per kvadratmeter på 40 000 kr inkl moms, vilket av de flesta aktörer anses vara för lite.

#### 8.3.2. 2030

##### Möjlig omsättning

Till 2030 har dagligvaruefterfrågan riktad mot den fysiska handeln i Knivsta ökat med ca 200 Mkr i årsomsättning vid en rimlig marknadsandel enligt ovanstående. Den totala efterfrågan riktad mot Knivstas dagligvaruhandel skulle vara 835 à 890 Mkr inkl moms i 2019 års priser och en ny större enhet skulle kunna omsätta uppemot 300 Mkr inkl moms per år.

#### 8.3.3. 2035

##### Möjlig omsättning

Till 2035 har dagligvaruefterfrågan riktad mot den fysiska handeln i Knivsta ökat med ca 300 Mkr i årsomsättning vid en rimlig marknadsandel enligt ovanstående. Den totala efterfrågan riktad mot Knivstas dagligvaruhandel skulle vara 945 à 1 000 Mkr inkl moms i 2019 års priser och en ny större enhet skulle kunna omsätta uppemot 300 Mkr inkl moms per år, därtill en andra, mindre etablering som skulle kunna omsätta mellan 80 och 90 Mkr.

#### 8.3.4. 2050 och senare

##### Möjlig omsättning

Till 2050 har dagligvaruefterfrågan riktad mot den fysiska handeln i Knivsta ökat ytterligare. Förutom den tänkta etableringen i Ar finns sannolikt efterfrågan för ytterligare en större, extern enhet, utöver en eller två nya närbutiker.

#### 8.3.5. Trafikalstring och bilplatsbehov

En livsmedelsenhet på 5 000 kvm medför som regel ca 1 000 fordonsrörelser i varje riktning per vardagsmedeldygn, dvs totalt ca 2 000 fordonsrörelser per vardagsmedeldygn.

Bilplatsbehovet för en stormarknad på 5 000 kvm är år 2021 ca 250 bpl, vilket kräver en markyta (inkl körbanor) på ca 7 000 kvm för bilplatser i markplan.

### 8.4. Sällanköpsvaruhandel i Brunnby

RSD gör bedömningen att det område som är mest lämpat för sällanköpsvaruhandel, och då av volymskaraktär, är Brunnby. Om shoppingbetonad handel skall etableras, vilket sannolikt inte kan ske förrän efter 2030, bör denna placeras i centrala Knivsta.

#### 8.4.1. 2030

##### Efterfrågan

Till 2030 är den tillkommande efterfrågan på sällanköpsvaruhandel riktad mot Knivsta totalt drygt 70 Mkr inkl moms per år. Av detta är ca 40 % eller knappt 30 Mkr volymhandel, vilket skulle innebära mellan 1 000 och 1 500 kvm volyminriktad handel, som ex vis heminredning eller byggvaruhandel. Eftersom byggvaruhandel är den enda sällanköpsvaruhandel av betydelse som finns etablerad i Knivsta idag, kan en kompletterande, mer specialiserad byggvaruhandel vara ett bra tillskott.

Påverkan på den befintliga sällanköpsvaruhandeln blir mycket nära noll.

### 8.4.2. 2035

#### Efterfrågan

Till 2035 är den tillkommande efterfrågan från den tidigare horisonten på 70 Mkr på sällanköpsvaruhandel riktad mot Knivsta totalt drygt 150 Mkr inkl moms per år (d v s totalt ca 220 Mkr från idag). Av detta är ca 40 % eller knappt 60 Mkr volymhandel, vilket skulle innebära mellan 2 000 och 3 000 kvm volyminriktad handel, som ex vis heminredning eller byggvaruhandel. Detta skulle kunna vara en utbyggnad av ett byggkluster, kompletterat med en möbelbutik eller liknande.

Sammantaget blir den nya ytefterfrågan från idag 3 000 à 4 500 kvm volyminriktad handel.

Påverkan på den befintliga sällanköpsvaruhandeln blir mycket nära noll.

### 8.4.3. 2050 och senare

#### Efterfrågan

Till 2050 är den tillkommande efterfrågan från den tidigare horisonten på 70 + 150 Mkr på sällanköpsvaruhandel riktad mot Knivsta, totalt drygt 350 Mkr inkl moms per år (d v s totalt uppemot 570 Mkr från idag). Av detta är ca 40 % eller knappt 140 Mkr volymhandel, vilket skulle innebära mellan 5 000 och 7 000 kvm volyminriktad handel.

Sammantaget blir den nya ytefterfrågan från idag 8 000 à 11 500 kvm volyminriktad handel.

Påverkan på den befintliga sällanköpsvaruhandeln blir mycket nära noll.

### 8.4.4. Trafikalstring och bilplatsbehov

#### 2030

1 000 till 1 500 kvm sällanköpsvaruhandel av volymskaraktär behöver med dagens bilresande mellan 20 och 30 bpl per 1 000 kvm, d v s i detta fall ett bilplatsbehov på 20 à 40 bpl. Dessa kommer att generera ca 100 fordonsrörelser per vardagsdygn totalt i en riktning.

20 à 40 bpl tar mellan 500 och 1 000 kvm mark i anspråk vid markparkering.

#### 2035

2 000 till 3 000 kvm sällanköpsvaruhandel av volymskaraktär behöver med dagens bilresande mellan 20 och 30 bpl per 1 000 kvm, d v s i detta fall ett bilplatsbehov på 40 à 90 bpl. Dessa kommer att generera 200 à 300 fordonsrörelser per vardagsdygn totalt i en riktning.

40 à 90 bpl tar mellan 1 000 och 2 250 kvm mark i anspråk vid markparkering.

#### Efter 2050

5 000 till 7 000 kvm sällanköpsvaruhandel av volymskaraktär behöver med dagens bilresande mellan 20 och 30 bpl per 1 000 kvm, d v s i detta fall ett bilplatsbehov på 100 à 200 bpl. Dessa kommer att generera 400 à 800 fordonsrörelser per vardagsdygn totalt i en riktning.

100 à 200 bpl tar mellan 2 500 och 5 000 kvm mark i anspråk vid markparkering.

# 9. Marknadsanalys kontor

## 9.1. Ur näringslivsstrategin

*Knivsta är idag i första hand en boendekommun. Utpendlingen är stor och den sysselsatta dagbefolkningen markant färre än den sysselsatta nattbefolkningen. Med utbyggnation av järnvägen till fyra spår och ett avtal med staten kommer bostadsbyggandet och därmed befolkningen att fortsätta växa. Knivsta förväntas ha omkring 28 000 invånare år 2035. Antalet arbetstillfällen behöver växa i takt med befolkningen för att få en funktionsblandad stad med utbud och möjligheter att både bo, arbeta och driva företag i Knivsta.*

*Andelen sysselsatt dagbefolkning har i förhållande till befolkningen legat på ett genomsnitt på 25 procent under åren 2010-2016 för att sjunka till 24 procent under åren 2017-2019. Med en vision om att vara en levande småstad med ett näringsliv i utveckling och ökade möjligheter till att arbeta lokalt är målbilden att andelen arbetstillfällen i kommunen ska öka till minst 30 procent år 2035. Det innebär att antalet arbetstillfällen (mätt som sysselsatt dagbefolkning) behöver öka med 3 850 stycken för att uppnå 30 procent vid en prognos på 28 000 invånare år 2035. Det ger ett snitt på cirka 260 arbetstillfällen per år.*

## 9.2. Hur mycket yta innebär näringslivsstrategins mål

### 9.2.1. 2035

Om Knivsta i framtiden ska öka sin kontorsandel av dagbefolkningen till uppemot 25 % (att jämföra med dagens 21 %, se avsnitt 6.2.3), betyder det att minst 1 000 kontorsarbetsplatser bör tillskapas till år 2035.

1 000 kontorsarbetsplatser innebär en tillkommande kontorsyta på mellan 15 000 och 20 000 kvm, om man räknar med en genomsnittlig kontorsyta per arbetsplats på mellan 15 och 20 kvm. Detta är en mindre yta än för traditionella cellkontor (som ligger på ca 25 kvm per person) men en större yta än de mest effektiva aktivitetsbaserade kontoren i storstäderna, där man kan komma ned i så lite som 10 kvm per person. En sådan liten storlek kräver att inte hela personalstyrkan är på plats samtidigt, vilket kan fungera i en del branscher och kanske även i framtiden om vi ser en större del av hemarbete.

RSDs rekommendation är att minst hälften, gärna så mycket som två tredjedelar, av dessa arbetsplatser anläggs centralt i Knivsta, för att gynna staden som helhet mest.

Detta innebär att mellan 5 000 och 7 000 kvm kontor, eller mellan 300 och 500 arbetsplatser anläggs i våra nu aktuella områden till år 2035.

### 9.2.2. Efter 2050

Om man på samma sätt räknar fram en efterfrågan till 2057, då befolkningen skall ha ökat med drygt 30 000 personer enligt stadsutvecklingsstrategin, behöver minst 30 % av befolkningen, som då är 50 000 personer, ha arbetstillfällen i kommunen, vilket betyder att det behöver finnas ca 15 000 arbetstillfällen i Knivsta. Detta att jämföra med dagens drygt 4 000. Om man räknar försiktigt innebär detta 10 000 nya arbetstillfällen från idag, och av detta skall 2 500 vara kontorsarbetande.

Det innebär en tillkommande kontorsyta på mellan 35 000 och 50 000 kvm från dagens ytor.

RSD rekommenderar även här att en så stor del som möjligt av kontoren etableras i centrala Knivsta, men då volymerna till efter 2050 är stora, kommer nog inte allt att rymmas centralt. Vårt förslag är därför att drygt hälften placeras externt, men gärna samlat i ett eller två av de aktuella områdena. Detta innebär att från idag skall mellan 15 000 och 25 000 kvm kontor, eller mellan 1 000 och 1 500 arbetande bli placerade i de aktuella områdena (totalt från 2021).

## 9.3. Trafikalstring och bilplatsbehov

### 9.3.1. 2035

5 000 till 7 000 kvm kontorsyta behöver med dagens bilresande mellan 20 och 30 bpl per 1 000 kvm, d v s i detta fall ett bilplatsbehov på 100 à 200 bpl. Dessa kommer att generera mellan 250 och 500 fordonsrörelser per vardagsdygn totalt i två riktningar.

100 à 200 bpl tar mellan 2 500 och 5 000 kvm mark i anspråk vid markparkering, eller mellan 3 000 och 6 000 kvm BTA i garage eller parkeringshus, inkl ramper och tillfarter.

### 9.3.2. Efter 2050

15 000 till 25 000 kvm kontorsyta behöver med dagens bilresande mellan 20 och 30 bpl per 1 000 kvm, d v s i detta fall ett bilplatsbehov på 300 à 750 bpl. Dock kommer sannolikt bilresandet att minska till år 2050, då andra lösningar kommer att finnas. Vi lägger oss därför i den nedre delen av intervallet, och får därför mellan 600 och 700 fordonsrörelser per vardagsdygn totalt i två riktningar.

300 à 750 bpl tar mellan 7 500 och 20 000 kvm mark i anspråk vid markparkering, eller mellan 10 000 och 22 000 kvm BTA i garage eller parkeringshus, inkl ramper och tillfarter.

# 10. Marknadsanalys lättindustri

Om man räknar i enlighet med näringslivsstrategin, på samma sätt som för kontor, blir behovet av lättindustri enligt nedanstående.

## 10.1. Hur mycket yta innebär näringslivsstrategins mål

### 10.1.1. 2035

Om Knivsta i framtiden ska öka sin lättindustrisandel av dagbefolkningen till uppemot 8 % (att jämföra med dagens 5 % och länets 8 %, se avsnitt 6.2.3), betyder det att ca 300 lättindustriarbetsplatser bör tillskapas till år 2035.

300 arbetsplatser inom lättindustri innebär en tillkommande industriyta på ca 30 000 kvm, om man räknar med en genomsnittlig yta per arbetsplats på ca 100 kvm.

### 10.1.2. Efter 2050

På samma sätt som vi räknade för kontoren betyder det att vi behöver 10 000 nya arbetstillfällen från idag, och av detta skall 800 vara arbete inom lättindustrin.

Det innebär en tillkommande lättindustriyta på ca 80 000 kvm från dagens ytor.

## 10.2. Trafikalstring och bilplatsbehov

### 10.2.1. 2035

3 000 kvm industriyta behöver med dagens bilresande mellan 2 och 3 bpl per 1 000 kvm, d v s i detta fall ett bilplatsbehov på 60 à 100 bpl. Dessa kommer att generera mellan 150 och 200 fordonsrörelser per vardagsdygn totalt i två riktningar. Därtill transporter av gods.

### 10.2.2. Efter 2050

8 000 kvm industriyta behöver med dagens bilresande mellan 2 och 3 bpl per 1 000 kvm, d v s i detta fall ett bilplatsbehov på 150 à 250 bpl. Dessa kommer att generera mellan 300 och 500 fordonsrörelser per vardagsdygn totalt i två riktningar. Därtill transporter av gods.

# 11. Marknadsanalys logistik

## 11.1. Omlandet

- I Uppsala råder det en brist på lokaler inom lätt industri.
- Explore ArlandaStad kommer inte att satsa på logistik
- I Rosersberg finns i dagsläget en brist på logistikytor med tillräckligt stora volymer.

## 11.2. Generellt om logistik

Logistikverksamheter söker generellt lokaler som är ca 25 000 - 35 000 kvm samt lika mycket mark då tillåten byggnadsgrad är ca 50 % i de flesta fall. Vi bygger i Sverige ca 15 anläggningar av denna storlek per år och resten av den totala nybyggnadsytan är mindre anläggningar. En och annan riktigt stor byggs också men det är fortfarande sällsynt. Det senaste stora byggprojektet som startat som är extra ordinärt är Nobias bygge i Jönköping som blir 120 000 kvm byggnad. Byggstart under 2021.

## 11.3. Logistik är en kraftigt växande marknad.

Historiskt ökar logistiken med ca 500 000 kvm byggnad per år i riket. Nu är tillväxten uppe på ca 700 000 kvm byggnad per år och man ser ingen avmattning. Detta innebär alltså 7 miljoner kvm byggnad för logistik i hela Sverige på 10 år, eller drygt 10 miljoner kvm till 2035 och ytterligare lika mycket till år 2050.

Dagens Logistik säger kring ämnet:

*2021 ser ut att bli ett historiskt rekordår för logistikbyggen i Sverige. Med 23 byggprojekt aviserade hittills är det 780 000 kvm i orderböckerna, med Axfoods storlager i Bålsta som största etablering. En stark trend för 2021 är att bygga lager i flera våningar, något som drivs av den akuta bristen på logistikmark i Stockholm.*

*Med mer än ett halvår kvar innan orderböckerna för 2021 stängs ser 2021 ut att bli ett byggrekordår för större logistikbyggnader i Sverige. Totalt har 23 logistikbyggen aviserats för 2021, med en sammanlagd yta på 782 200 kvm. Det är drygt 200 000 kvm mer än det senaste rekordåret 2018, då totalt 29 logistikbyggen på totalt 579 000 kvm färdigställdes i Sverige.*

Den största ökningen ser man genom e-handel, men även industrin växer och efterfrågar mer. En del i detta är att pandemin fick bolag att förstå att gränser kan stänga och att delar/gods därmed inte längre finnas i landet och inte heller kan komma hit.

I takt med att logistiken växer i Sverige ser man tydligt att nya ytor i områden som inte varit logistik blir logistik. Med logistik avses inte bara förvaring utan även transportförsörjning av gods.

Nya lagstiftningar ställer krav på hur logistikområden skall se ut samt att vi kunder ligger på och vill ha snabbare och snabbare leveranser, vilket ger att i stället för endast ett stort lager för Sverige måste företag ha ett stort och flera mindre distributionsanläggningar. I viss mån kan man säga att e-handeln ersätter butiker med distributionsanläggningar. Distributionsanläggningar är ofta runt 5 000 kvm byggnad.

Gamla industriområden kommer för nära citykärnor då dessa växer, och ny industri och lagermarker efterfrågas då de gamla blir bostäder eller kontor.

## 11.4. Efterfrågade typer av lokaler

Det som framför allt efterfrågas nu är byggnader som är förberedda för automatiserad lagerhållning, och då behöver de ha 15 - 30 m i takhöjd, till skillnad från dagens standard på 11,7 m. Det är inte så att standardhöjden på 11,7 m försvinner eller dör i efterfrågan utan man vill komplettera de 11,7 meters lagren med en sektion om ca 30 % av

lagerytan med mer automatiserade lager. Man ser att automatiseringsgraden växer och tar en allt större del av kakan. Detta är en del i förklaringen att vi bygger mer ytor nu än tidigare.

### **Logistiken vill klustra sig vid stora motorvägar med bra avfarter och god tillgång på el och eleffekt. Nära storstäder.**

Något som också efterfrågas nu är mindre hubbar, så att man kan omlasta på fler ställen, och få kortare leveranstider in till bostadsområden. Denna typ av byggnader har lägre takhöjd men har ett flertal portar, gärna på två motstående sidor, för att enkelt styra gods in respektive ut. Takhöjder från 8 till 12 m.

Tåg bunden logistik är inte så efterfrågat i dagsläget, dock kan det vara viktigt för framtiden då politiken mycket styr vilka färdvägar eller slag av trafik man använder. Inte helt otroligt kommer tåg att ta över de långa transportererna med gods från Europa och lastbilar med elmotor tar hand om de kortare sluttransporterna in i städerna, eller i viss mån korta inrikes transporter.

### **11.5. El-effekt**

Man måste i en rapport likt denna tala om det som alla hyresgäster har på sin agenda. Har man planer att bygga nytt och har en eleffektkrävande verksamhet och skall etablera i området söder om Uppsala finns ett generellt problem med effekten. Flera stora etableringar har från tid till annan blivit framskjutna för att eleffekten inte kan garanteras. Här kan man se det som en hygienfaktor men också som en konkurrens fördel om man kan leverera det.

I takt med att mer effekt efterfrågas råder det stora brister med överföringen av effekt till södra Sverige. Det gör att eldistributionsbilar inte kan laddas utan man tvingas till dieselalternativ i bilarna. Företag i t ex matbranschen, som har behov av kyla och fryslokaler kan inte få de effekter som nu behövs, inte ens bli lovade att de kan få de efterfrågade effekterna.

I Stockholmsområdet säger t ex nätägaren att det kan bli tal om nedsläckningar, vilket i bl a frysanläggningar vore en katastrof. Mer än en anläggning som färdigställs i Stockholm nu har reservkraft i form av dieselverk i byggnaden då elleveransen är för osäker.

Detta problem är ökande och även om överföringen byggs ut ökar just nu efterfrågan mer än utbyggnationen i vissa delar. Den som kan erbjuda säkrast elleverans är vinnaren framåt.

### **11.6. Varför Knivsta?**

Då storstadsområdena växer blir tillgången på mark mindre och mindre samtidigt som efterfrågan ökar. Detta driver priset. Mark var i jämförelse med idag billigt för endast 5 - 10 år sedan. Priserna har dubblats eller mer. Det innebär att lagerhållning måste leta sig till nya platser längre ut i regionen. Denna utveckling är tydlig i Stockholm, Göteborg och Malmö. I gengäld stoltserar ex vis Eskilstuna med en fantastiskt stor och ny logistikpark med omlastningscentraler mm. Eskilstuna har lägre än halva priset på mark jämfört med Storstockholm men ligger endast på 1,5 h avstånd till Stockholm med lastbil. Hyresbilden är mycket lägre, kanske en tredjedel av hyran i Storstockholm, vilket så klart ger en mycket bra affär för hyresgästen som vill lagra gods nära Stockholm.

Knivsta har alla möjligheter att göra rätt och få en betydelsefull och bra logistikpark. Förutom det uppenbara som markpriser, detaljplaner och bra infrastruktur är bemanning en viktig del. Rätt utbildningar för att få rätt personal är en konkurrensfaktor som alltid diskuteras vid nya etableringar.

Knivstas placering utefter E4 kommer bjuda in till bra möjligheter att serva såväl Norrland som storstadsregionen Storstockholm. För att få till logistik krävs dock stora bra vägmot från E4. Idag saknas dessa och förmodligen räcker det inte med ett utan två mot måste till för att klara långsiktigheten. Ett norr om område 2 och ett söder om detsamma. De skulle också serva vanlig bostadstrafik etc som kanske kommer i dessa regioner.



De kommuner som just nu är bra på Logistik förutom storstadsregionerna är Eskilstuna, Jönköping och Örebro. Där har man tillgång på rätt utbildad personal, infrastruktur etc på plats. Eltillgången är också bättre än Storstockholm.

### 11.7. Framtiden

De byggs ca 700 000 kvm logistik per år just nu. Det är också mycket hög efterfrågan just nu. Erfarenhetsmässigt i historien har byggnadstakten bromsats något efter en högkonjunktur, vilket borde ge att utbyggnadstakten stabiliseras på denna nivå. Fram till 2035 ser vi ingen trend att takten skulle öka ytterligare, men heller inte att den mattas av, så de närmaste åren kommer tillväxten av lagerytor ligga runt 700 000 kvm per år.

När det kommer till det riktigt långa perspektivet blir det alltid svårare att bedöma efterfrågan, men det kommer förmodligen att öka fram till 2050. Befolkningsökning och ökad efterfrågan på snabbare leveranser samt i viss mån ökad inhemsk produktion ger att vi förmodligen bygger ca 1 miljon kvm per år vid 2050.

### 11.8. Kvadratmeterefterfrågan

Logistikverksamheter söker generellt lokaler som är 25 000 - 35 000 kvm samt lika mycket mark, d v s total markyta på mellan 50 000 och 70 000 kvm.

Till år 2035 är RSDs bedömning att attraktiva logistiklokaler kan bli efterfrågade i Knivsta till totalt ca 500 000 kvm, d v s 15 à 20 större etableringar, d v s drygt en om året, vilket kommer att ta 1 000 000 kvm mark i anspråk.

Till år 2050 kan denna efterfrågan riktad mot Knivsta komma att fördubblas, till totalt ca 2 000 000 kvm mark eller 200 ha, under förutsättning att infrastrukturen kan lösas m a p på trafik och energiförsörjning.

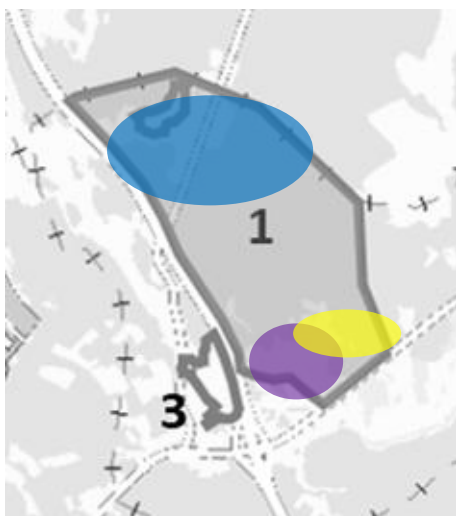
Detta skulle i så fall innebära att Knivsta tar ca 7 % av tillväxten på logistiklokaler på riksnivå till såväl år 2035 som år 2050.

# 12. Markanvändning

## 12.1. Infrastruktur

För markområden som har god anslutning till europaväg eller annan huvudled gäller att bra på- och avfarter givetvis har en avgörande betydelse. Speciellt för lager, logistik och industri gäller att det till ett större verksamhetsområde ska ligga mellan två huvudavfarter. Knivsta måste ha alla tänkbara fördelar på plats, d v s allt måste utformas till det absolut optimala.

## 12.2. Område 1 - Brunnby



I detta område kan man etablera sällanköpsvaruhandel av volymskaraktär, se avsnitt 8.4, och även större livsmedelshandel, när efterfrågan kommit i kapp (se avsnitt 8.3, där dock område 3 står i fokus). Handeln koncentreras lämpligen till de sydvästra delarna av området, med en markefterfrågan år 2050 om ca 35 000 kvm.

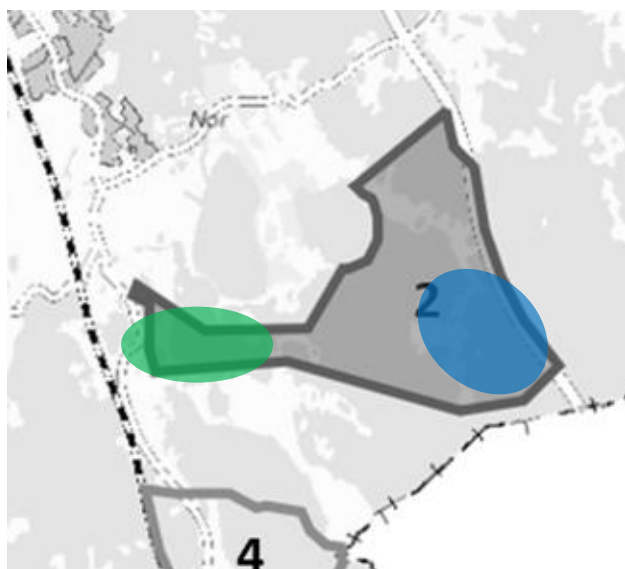
Positivt är att avfart från E4 redan finns idag, kan dock behöva kompletteras med en nordligare infart vid en större utbyggnad.

Skapa byggnader med verkstäder/lager i bottenvåningarna samt kontor ovanpå i områdets norra del (vid den nya infarten). Därtill, i anslutning till de delar av området där vi föreslår handel, en del renodlade kontorsbyggnader. Den totala markefterfrågan på verkstäder/lager kommer i område 1 kunna vara ca 100 000 kvm och på kontor ca 10 000 kvm.

Figur 6. Område 1. Principdisposition. Handel markeras med lila, kontor med gult och logistik/industri med blått.

## 12.3. Område 2 - Nor

Sydöstra delen i detta område är lämpligt för logistik då närheten till Stockholm och Arlanda är en fördel. Logistikerna uppskattar närheten till motorvägen. I den västra delen av området, mot sjön, kan bostäder planeras och då kan lo-



gistikbyggnaderna även fungera som bullervall mot motorvägen för bostäderna.

Logistikparken kommer att behöva ca 30 m i takhöjd för att klara automatiserad verksamhet vilket efterfrågas allt mer.

Skapa en logistikmiljö i världsklass

- Enkel in och utfart från motorväg
- Byggnader med god arkitektur och ljussättning, vilket också kan skapa en attraktiv portal in i Knivsta.
- God elförsörjning

Exploatering i detta område kommer att kräva två avfarter från E4.

Figur 7. Område 2. Principdisposition. Bostäder markeras med grönt och logistik/industri med blått.

I områdets västra del där bostäder kan planeras, kan det gärna etableras närservice för de boende så som en närlivs, apotek, café och restaurang. Handeln bör inte vara utspridd i för många kvarter utan bör läggas tillsammans, gärna kring ett torg. Se även avsnitt 8.2

### 12.4. Område 3 - Ar



Detta område har i dagsläget den svagaste efterfrågan på logistik. Självklart beror attraktionskraften på hur infrastrukturen kring området görs i tiden. Området är möjligt för ytterligare kontorsområde, men då pratar vi långt fram i tiden, snarare 2057 än 2035.

I Ar är det möjligt att längre fram i perioden etablera dagligvaruhandel av stormarknadskaraktär. Inledningsvis tillåter marknaden bara en större etablering, varför man måste välja mellan Brunnby och Ar, men i den senare delen av planeringsperioden finns efterfrågan för två enheter, varav den ena med fördel kan placeras i Ar och den andra i Brunnby. Se avsnitt 8.3. Därtill kan kompletteras med viss sällanköpsvaruhandel av volymskaraktär. Totalt, år 2050, en markefterfrågan för handel på ca 20 000 kvm.

Figur 8. Område 3. Principdisposition. Handel markeras med lila.

### 12.5. Område 4 - Forsby



I dagsläget är det en relativt svag efterfrågan inom logistikbranschen på mark nära spår, jämfört med mark nära goda vägförbindelser. På sikt när/om tågen nyttjas mer kan detta område vara av intresse för etablering, men inte i närtid. Om det etableras logistik i detta område är det viktigt att kopplingen mellan detta område och motorvägen blir enkel och snabb. "Gummihjulen" möter spår.

Alternativt skapas ytterligare ett bostadsområde som kopplas samman med område 2 och gärna med en kombinerad station för område 2 och 4.

Figur 9. Område 4. Principdisposition. Logistik/industri markeras med blått.

# 13. Sammanfattande tabeller och förslag till utbyggnadsordning

## 13.1. Detaljhandel

### 13.1.1. Sammanfattande markbehov

Detaljhandel	2023			2030			2035			2050 -		
	DV	SV	Tot	DV	SV	Tot	DV	SV	Tot	DV	SV	Tot
Omsättning, Mkr	200	-	200	275	30	305	300	60	360	> 500	140	> 650
Yta, kvm	5 000	-	5 000	5 000	1 000	6 000	5 000	2 000	7 000	9 000	5 000	14 000
Bilplatser	250	-	250	250	30	280	250	70	320	500	150	650
Markbehov, kvm	20 000	-	20 000	20 000	3 500	23 500	20 000	6 500	26 500	35 000	20 000	55 000

Tabell 15. Sammanfattande tabell handel, tillkommande efterfrågan från 2019. Mkr inkl moms i 2019 års priser.

### 13.1.2. Utbyggnadsordning

Vad gäller detaljhandeln rekommenderar RSD följande utbyggnadsordning:

Dagligvaror, större etablering

1. Ar
2. Brunnby

I Ar finns goda förbindelser såväl mot motorvägen som stadsbebyggelsen, varför RSD förordar att den större dagligvaruhandeln i första hand placeras där. När efterfrågan vuxit ytterligare rekommenderas att dagligvaruhandel etableras i Brunnby, före de andra områdena. Detta är dels p g a den goda tillgängligheten, dels p g a att detta område, tillsammans med Ar, är det som ligger närmast den huvudsakliga bostadsbebyggelsen.

Sannolikt kommer också Ar och Brunnby ha de bästa kollektivtrafiklägena av de fyra studerade områdena, om utbyggnaden blir enligt förslaget, eftersom huvuddelen av de nya kontoren (som kan behöva kollektivtrafik) kommer att byggas här.

Därtill någon eller några mindre bostadsnära etableringar, antingen i befintliga områden (som Alsike) eller nya.

Sällanköpsvaror, shopping

1. Stadskärnan

Den småskaliga shoppingen förordar RSD placeras uteslutande i stadskärnan, för att stärka denna. Om shopping skall fungera externt måste så stora volymer (minst 50 000 kvm) etableras att handeln måste vara regionalt verkande, eftersom den lokala efterfrågan inte kommer att vara tillräcklig.

Sällanköpsvaror, volymhandel

1. Brunnby
2. Ar

För volymhandel är Brunnby det bästa läget, där man med fördel kan skapa ett kluster med ex vis bygg och heminredning. Att detta är det bästa läget beror dels på att den södra infarten till området redan finns, dels att området är stort och att det inte blir några problem att etablera större volymer. I Ar kan det huvudsakligen röra sig om grannar till dagligvaruhandeln i stället för ett större kluster.

## 13.2. Kontor

### 13.2.1. Sammanfattande markbehov

Kontor	2035	2050 -
Arbetsplatser, personer	400	1 250
Yta, kvm	6 000	20 000
Bilplatser	150	550
Markbehov, kvm	20 000	60 000

Tabell 16. Sammanfattande tabell kontor, tillkommande efterfrågan från 2019.

### 13.2.2. Utbyggnadsordning

Vad gäller kontor rekommenderar RSD följande utbyggnadsordning:

1. Stads kärnan
2. Brunnby

Utbyggnaden av kontor i stads kärnan och Brunnby kan ske parallellt, där de mer småskaliga kontoren kan placeras i stads kärnan och de lite större (ex vis med kopplingar till industri och logistik) i Brunnby. Genom att koncentrera kontoren, som är mer personalintensiva än industri och logistik, kan man också satsa på en utbyggnad av kollektivtrafiken till ett område i stället för att sprida det över flera.

I Nor och Forsby kan kontor som behövs för de andra verksamheterna naturligtvis etableras, men sannolikt inte några större kontorsområden inom överskådlig framtid.

## 13.3. Industri

### 13.3.1. Sammanfattande markbehov

Lättindustri	2035	2050
Arbetsplatser, personer	300	800
Yta, kvm	30 000	80 000
Markbehov, kvm	100 000	250 000

Tabell 17. Sammanfattande tabell lättindustri, tillkommande efterfrågan från 2019.

### 13.3.2. Utbyggnadsordning

Vad gäller lättindustri rekommenderar RSD följande utbyggnadsordning:

1. Brunnby
2. Nor
3. Forsby

De norra delarna av Brunnby förordas för industri i första hand. Detta för att området redan har viss infrastruktur, även om den kan behöva förstärkas framgent med en motorvägsavfart från norr. Nor förordas före Forsby på grund av närheten till motorvägen.

## 13.4. Logistik

### 13.4.1. Sammanfattande markbehov

Logistik	2035	2050
Yta, kvm	500 000	1 000 000
Markbehov, kvm	1 000 000	2 000 000

Tabell 18. Sammanfattande tabell logistik, tillkommande efterfrågan från 2019.

### 13.4.2. Utbyggnadsordning

Vad gäller logistik rekommenderar RSD följande utbyggnadsordning:

1. Nor
2. Brunnby
3. Forsby

Då efterfrågan på tåglogistik ännu är begränsad föreslår RSD att Forsby exploateras sist för logistik (undantaget Ar, där det inte bör finnas någon omfattande logistik alls). Nor är ett bra logistikläge, men kräver infrastruktursatsning med infart från motorvägen, detta kan betyda att Brunnby kommer att vara möjligt för etablering tidigare, eftersom den södra infarten redan finns där. I förlängningen krävs dock en norra infart också.

# 14. Kommentar om stadskärnan

Då Knivsta ska växa rejält de kommande åren är det viktigt att även utveckla stadskärnan. Stadskärnan utgör stadens hjärta och det finns potential att utveckla en trevlig innerstad med fina kulturbyggnader som kombineras med ny bebyggelse. Generellt saknas det bredd av utbud vilket gör att innerstaden idag inte är en naturlig mötesplats för invånarna.

## 14.1. Handel och restaurang

Handeln i stadskärnan utgörs framför allt av dagligvaror. Systembolaget, Willys och Apoteket ligger inne i de mest centrala delarna och Ica Kvantum i dess utkant. Därtill finns några mindre enheter, som blomsterbutik vid Systembolaget och blomsterbutik/presentbutik och en secondhandbutik vid stationen. På restaurangsidan är utbudet svagt, det finns några mindre enheter av enklare karaktär. Stadskärnan lider sannolikt av att de få enheter inom sällanköpsvaror och restaurang som finns är spridda och av att det inte finns någon större dagbefolkning.

RSD rekommenderar att i den mån småskalig shopping kan anläggas skall denna koncentreras hålls ihop till centrala Knivsta, och bör därmed ej spridas ut.

## 14.2. Övriga verksamheter

RSD rekommenderar att minst hälften av den tillkommande kontorsefterfrågan bereds plats i centrala Knivsta, detta för att i möjligaste mån "bygga stad". Detta innebär också en ökad dagbefolkning, vilket stärker övriga verksamheter i centrala Knivsta.