



# HÄLSOVÄGEN GÅNGFLÖDESANALYS

# INNEHÅLL

---

<b>INLEDNING</b>	<b>2</b>
Bakgrund och syfte .....	3
Flemingsbergs utveckling .....	4
<b>GÅNGFLÖDESANALYS</b>	<b>6</b>
Metod.....	7
Gångflödesobservationer .....	8
Gångflödesprognos 2022.....	9
Gångflödesprognos 2025.....	10
Gångflödesprognos 2030 .....	11
Gångflödesreferenser.....	12
Lägeskarta 2030 .....	14
<b>MARKNADSANALYS</b>	<b>15</b>
Behov av nya ytor till 2030.....	16
<b>SLUTSATSER</b>	<b>17</b>
Rekommendationer .....	18
<b>KÄLLFÖRTECKNING</b>	<b>19</b>

## **MEDVERKANDE**

Spacescape (gångflödesanalys):

Joel Hernbäck (ansvarig)

Alexander Ståhle

Gilulia Di Dio Balsamo

NIRAS (marknadsanalys):

Thomas Hellström



# INLEDNING

# BAKGRUND OCH SYFTE

---

Det pågår omfattande planering i Flemingsberg. Detaljplan för del av Hälsovägen är antagen. En avgörande fråga för Hälsovägen attraktivitet är dess bottenvåningar och innehållet i dessa. För planeringen och programmeringen av dessa lokaler krävs en analys av framtida gångflöden.

Spacescape har blivit tillfrågade av Huddinges kommun och byggherrarna för detaljplanen att ta fram gångflödesprognoser för framtida etapper i Flemingsbergs utveckling och att tillsammans med NIRAS göra en marknadssanalys. Med det som underlag ska den kommersiella strategi för Hälsovägen som tidigare tagits fram av Tengbom kompletteras och utvärderas (Tengbom, 2017).

# FLEMINGSBERGS UTVECKLING

## UTVECKLING AV ETABLERINGS- OCH STUDIEORTEN FLEMINGSBERG

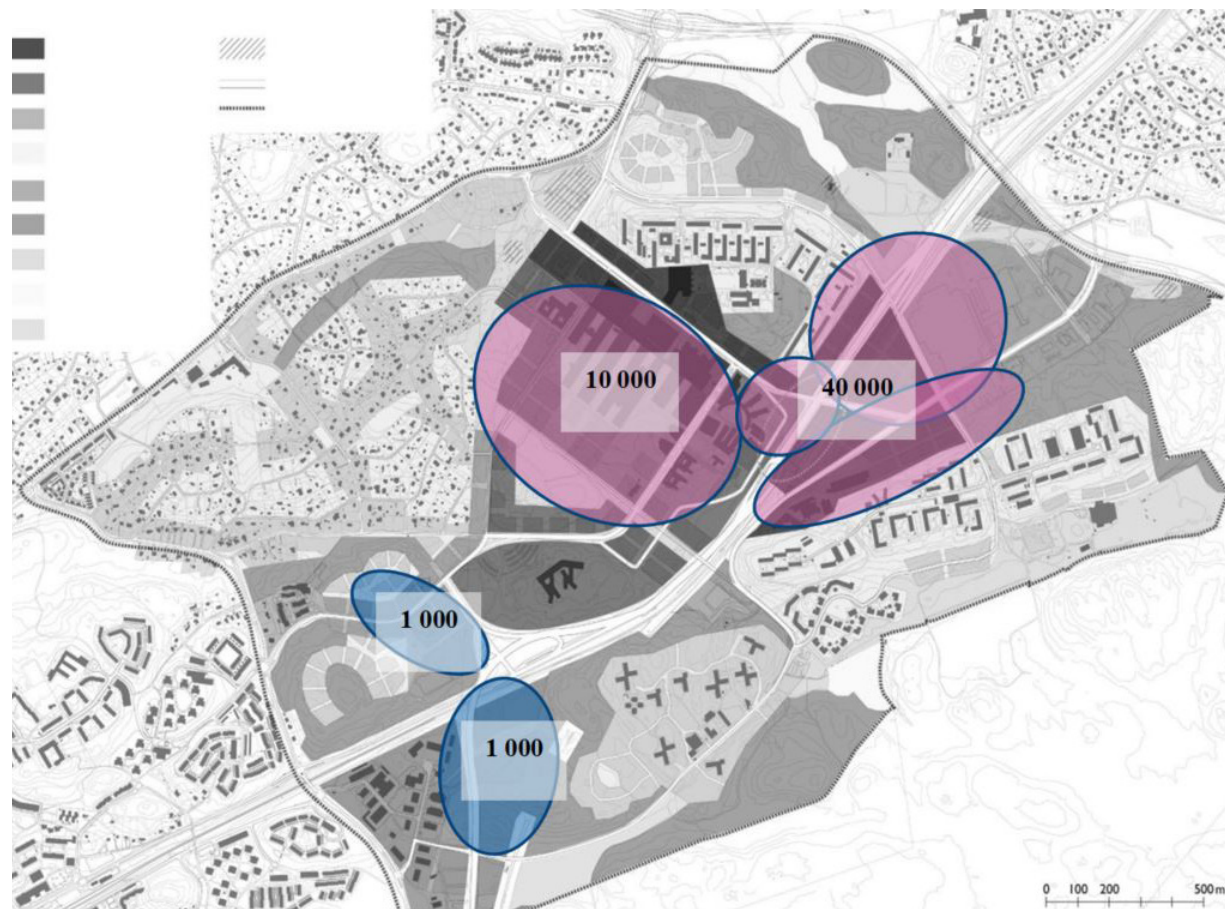
År 2018 finns i Flemingsberg ca 15 000 arbetstillfällena och 18 000 studenter (Huddinge kommun, 2018). Det är svårt att exakt förutse den framtida utvecklingen av antal arbetsplatser och studerande, men år 2030 förväntas det finnas ca 20 000 nya arbetsplatser och ca 15 000 fler studenter. Kartan visar områden för tillkommande bebyggelse för verksamheter 2018 – 2050. Inom de lila områdena planeras framförallt lokaler för ytterligare sjukvård, forskning, högre utbildning och rättsväsende men även för tjänsteintensiva branscher inom IT, finans, fastighet mm. Blå områden nedan indikerar områden där verksamheterna sannolikt kommer vara av en varierande karaktär.

Tabellen nedan visar förväntat antal nya arbetsplatser och studenter till etapperna 2022, 2025 och 2030.

År	Arbetsplatser	Studenter
2022	1 000	5 000
2025	2 000	8 750
2030	20 000	15 000

### TABELL:

antal nya arbetsplatser och studenter till etapper i flemingsbergs utveckling.



### KARTA:

antal nya arbetsplatser och dess lokalisering fram till 2050

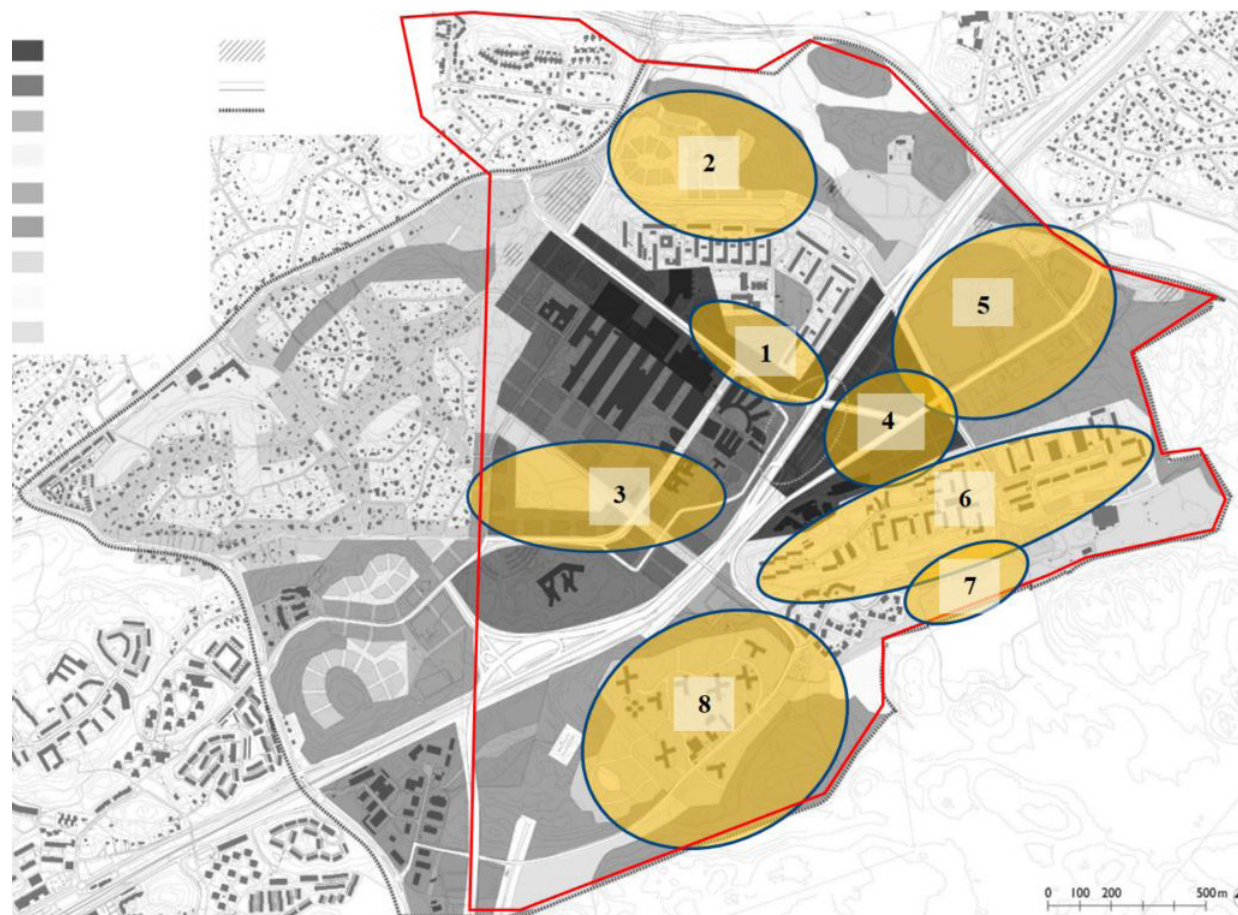
## UTVECKLING AV BOSTADSORTEN FLEMINGSBERG

Inom rödmarkerat område i kartan finns idag ca 15 000 invånare. Januari 2018 är ca 600 bostäder under byggnation och under 2018 är det planerad produktionsstart av ytterligare ca 800 bostäder. Sammanlagt kommer ca 15 000 nya bostäder byggas 2015-2050 (Huddinge kommun, 2018). Nedan visas en tabell av områden för tillkommande bostadsbebyggelse 2018 – 2050.

Nr	Namn	Arbetsplatser	Inflyttning år
3	Campus Flemingsberg, e 1	433	2018
7	Visättra äng	150	2019
1	Hälsövägen	800	2021 - 2024
4	Stadscentrum, e 1	300	2021 - 2022
3	Campus Flemingsberg, e 2	550	2022 - 2025
6	Förtätning Visättra	200	2023 - 2024
8	Björnkulla	4 000	2024 - 2044
4	Stadscentrum, e 2	700	2025 - 2029
2	Norr om Grantorp	2 000	2025 - 2035
5	Flemingsbergsdalen	4 000	2030 - 2050
6	Förtätning Visättra	1 200	2030 - 2034
3	Campus Flemingsberg, e 3	1 000	2036-2045

### TABELL:

Nya bostadsprojekt fram till 2050.



### KARTA:

Nya bostadsprojekt fram till 2050



# GÅNGFLÖDESANALYS

# METOD

För att analysera framtida gångflöden används en analysmetod som utvecklats av Spacescape. Metoden bygger på gatunätets struktur, målpunkter, tätthet samt uppskattad färdmedelsfördelning och har visats sig ha stor träffsäkerhet gentemot observerade gångflöden i tidigare studier (Spacescape, 2017 och 2018). I Flemingsberg kan metoden förklara ca 90 % av de observerade flödena.

## RESOR

Gångflödena delas i analysen upp i resor från bostaden, arbetsplatsen och från skolor och högskolor samt besökande till det nya stadsdelscentrumet. Målpunkterna är bostäder, arbetsplatser, lokal service, busshållplatser samt stationsuppgångarna till pendeltåget.

Antaganden om antal resor och färdmedelsfördelning för boende, arbetande och studerande på högskola har baserats på den resvaneundersökningen som genomfördes av Stockholms läns landsting 2015 (SLL, 2015). Antaganden om färdmedelsfördelning till och från grundskolor har baserats på undersökningar som gjorts av Huddinge kommun och Trafikverket (Huddinge kommun, 2017. Trafikverket, 2012). Antagande om antal besökande samt resornas färdmedelsfördelning till det planerade stadsdelscentrumet har baserats på bedömningar gjorda av NIRAS för denna studie.

Färdmedel	Gång	Buss	Pendeltåg
<b>ARBETSRESOR FRÅN BOSTADEN</b>			
Andel (%)	5	5	30
<b>FRITIDSRESOR FRÅN BOSTADEN</b>			
Andel (%)	15	5	10
<b>RESOR TILL/FRÅN ARBETSPLATSER</b>			
Andel (%)	5	20	20
<b>RESOR TILL/FRÅN HÖGSKOLOR</b>			
Andel (%)	5	30	65
<b>RESOR TILL/FRÅN GRUNDSKOLOR</b>			
Andel (%)	40	10	10

### TABELL:

Uppskattad färdmedelsfördelning (vardagsdygn)

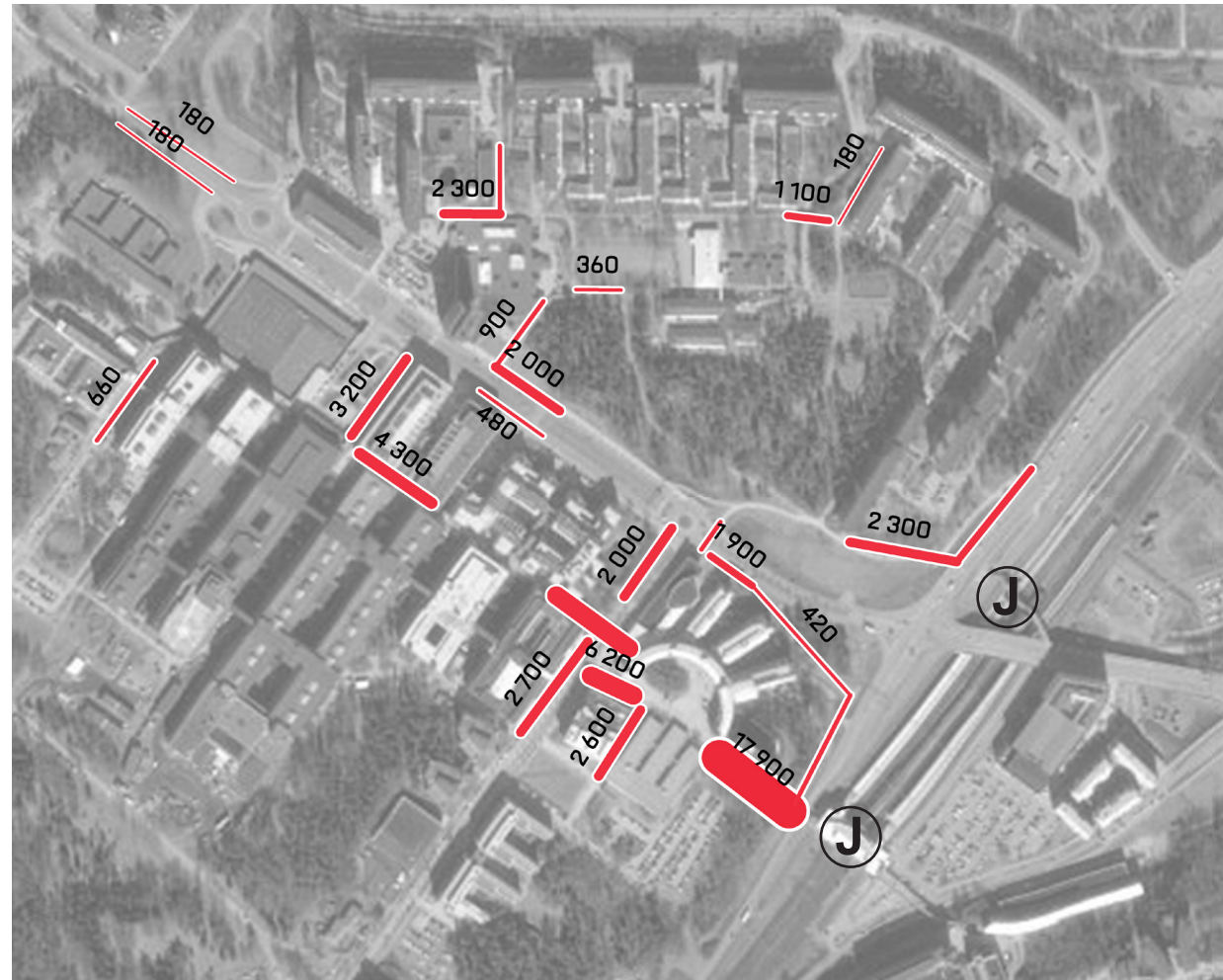
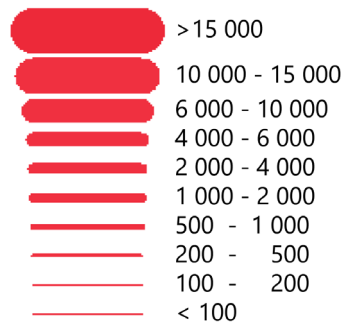


# GÅNGFLÖDES-OBSERVATIONER

Gångflödesobservationer har genomförts för att ge en bild av områdets flöden idag och för att kontrollera och kalibrera analysmodellen. Observationer har gjorts 10 minuter på varje plats mellan 16.00 och 17.30 en vardag i maj 2018. Dygnsflöden uppskattas genom att multiplicera rusningsflödet per timme med 10.

Observationerna visar att de största flödena i området finns från den södra stationsuppgången, det stora antalet arbetande och studerande genererar mycket stora flöden från stationen som sedan avtar längs Blickagången genom sjukhusområdet. Längs norra sidan av Hälsövägen är de observerade flödena ca 2 000 passerande per dygn. Det motsvarar ungefär flödet längs lokalgator i centrala Sundbyberg såsom Rosengatan och Kyrkogatan (fler gångflödesreferenser redovisas på s. 12).

## OBSERVERADE GÅNGFLÖDEN (passerande per dygn)



KARTA:

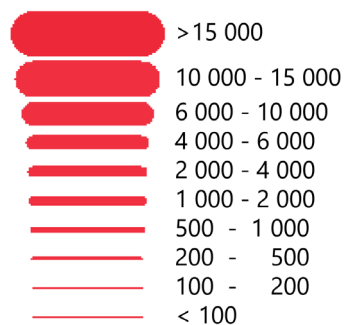
Observerade gångflöden (passerande per dygn). Maj 2018.

# GÅNGFLÖDESPROGNOS 2022

År 2022 förväntas den första etappen av bebyggelsen på Hälsovägen stå klar. 130 lägenheter och 60 studentlägenheter, inklusive fem lokaler mot Hälsovägen på sammanlagt 423 kvm planeras på tomten närmast Flemingsbergs centrum (Tengbom, 2017). Fler arbetsplatser och studenter kring sjukhus- och campusområdet samt nya bostäder i Visätra äng och stadscentrum bidrar också till större gångflöden i hela området.

Vid den planerade bebyggelsen längs Hälsovägens norra sida förväntas gångflödena öka från ca 2 000 passerande per dygn till ca 2 800. Trots de ökade gångflödena och närheten till Flemingsbergs centrum bedöms potentialen för lokalerna i gatuplan ännu vara relativt begränsad, eventuellt kan det bli svårt att fylla alla fem lokaler med utåtriktade verksamheter redan 2022.

## PROGNOSTISERADE GÅNGFLÖDEN (passerande per dygn)



KARTA:

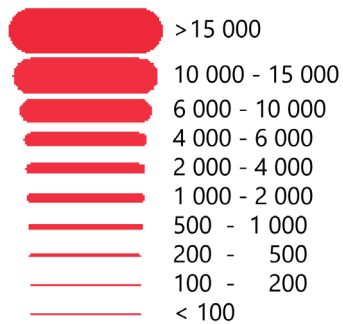
Prognostiserade gångflöden (passerande per dygn).

# GÅNGFLÖDESPROGNOS 2025

År 2025 förväntas den hela planerade bebyggelsen längs Hälsovägen stå klar, med ca 800 bostäder och totalt 17 lokaler i gatuplan på sammanlagt 1 433 kvm.

Gångflödena längs Hälsovägens norra sida förväntas då ha ökat till 3 000 - 3 500 passerande per dygn. Gångflödena i sjukhus- och campusområdet ökar också fortsatt på grund av den fortsatta utvecklingen av arbetsplatser och studenter. För att Hälsovägen ska bli ett innehållsrikt stråk som kan locka det stora antalet arbetande och studenter från andra sidan vägen och konkurrera med lägen längs exempelvis Blickagången är det viktigt att åtminstone några attraktiva caféer och restauranger lyckas etablera sig.

## PROGNOSTISERADE GÅNGFLÖDEN (passerande per dygn)



KARTA:

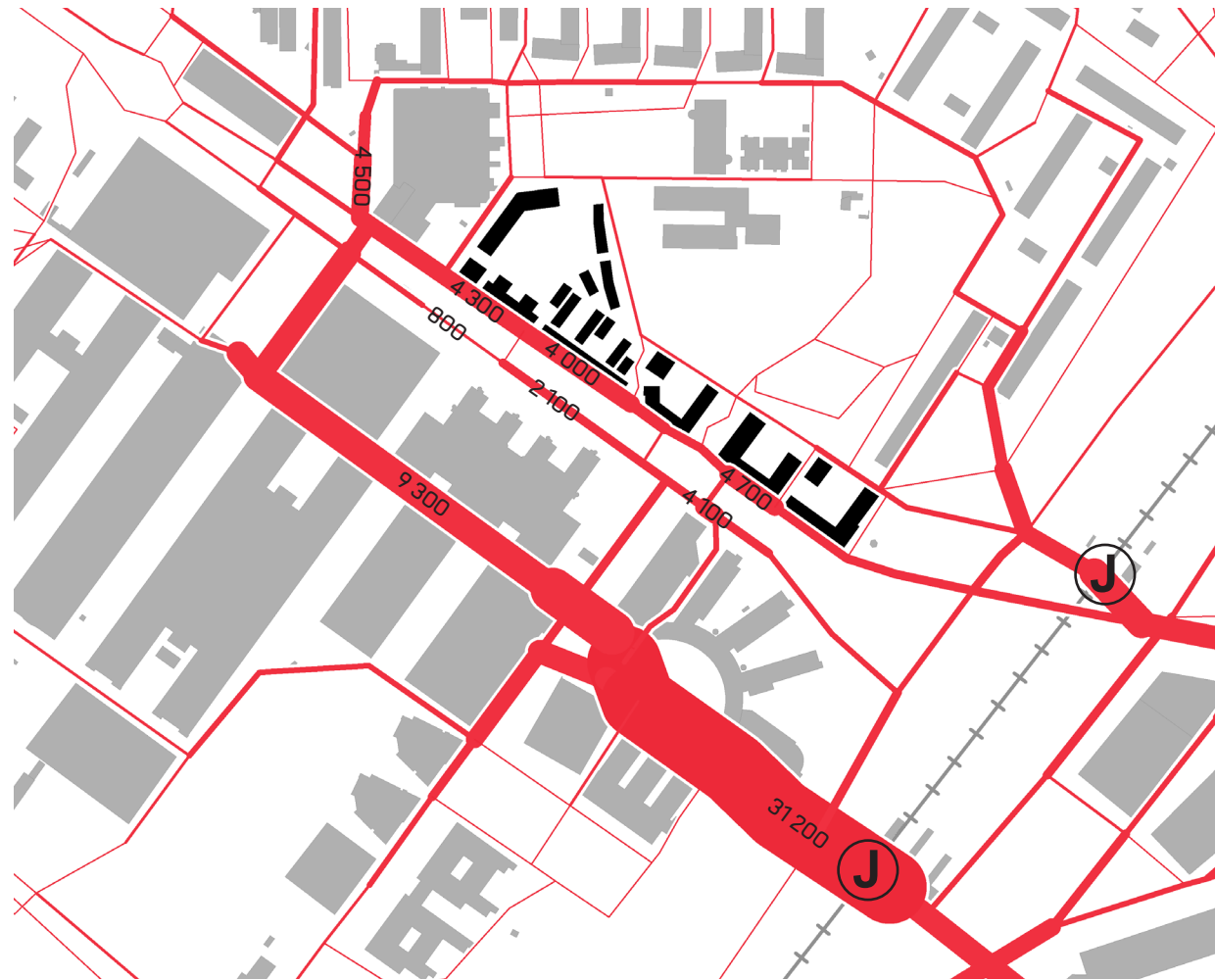
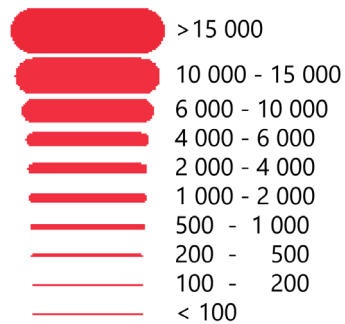
Prognostiserade gångflöden (passerande per dygn).

# GÅNGFLÖDESPROGNOS 2030

År 2030 förväntas större delen av Norr om Grantorp samt en del av bostäderna i stadscentrum och Björnekulla stå klart. En del av Huddingevägen har överdäckats och en stor mängd arbetsplatser tillkommit i stadscentrum och i sjukhus- och campusområdet tillsammans med ännu fler studenter. Detta gör att gångflödena ökar i stora delar av området, också längs Hälsövägen.

Det prognostiserade gångflödet 4 000 - 4 700 passerande per dygn motsvarar ungefär flödet längs Sturegatan i centrala Sundbyberg eller längs Bondegatan på Södermalm i Stockholm. Potentialen för lokaler i gatuplan är betydligt större än tidigare men beror fortsatt på att kunder kan attraheras från sjukhus- och campusområdet. Om bebyggelsen lyckas skapa ett attraktivt och aktivt stråk bedöms hela sträckan längs Hälsövägen kunna fyllas med olika typer av lokaler i gatuplan.

## PROGNOSTISERADE GÅNGFLÖDEN (passerande per dygn)

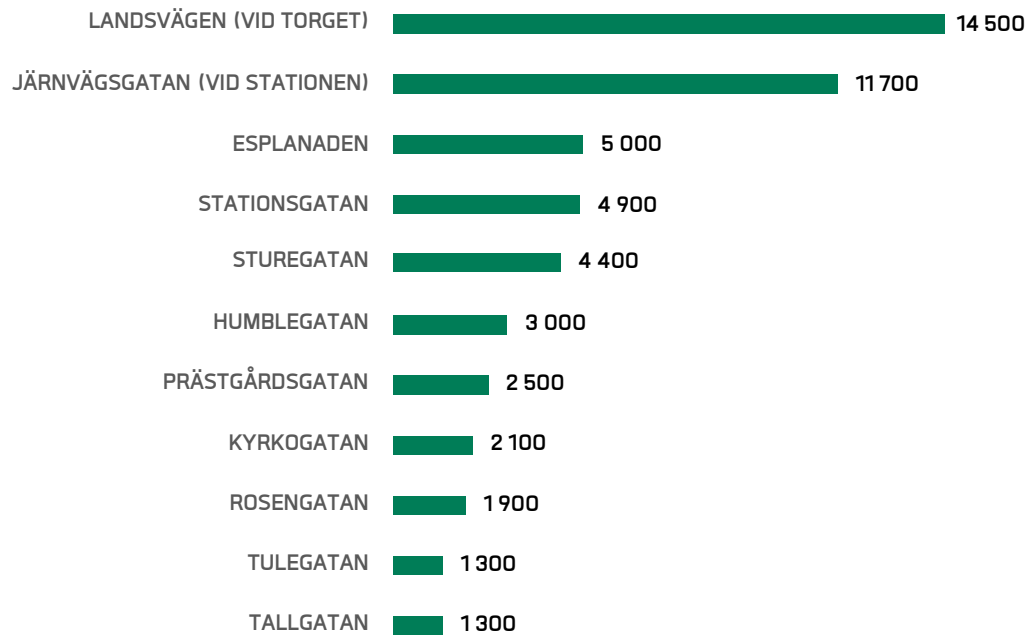


### KARTA:

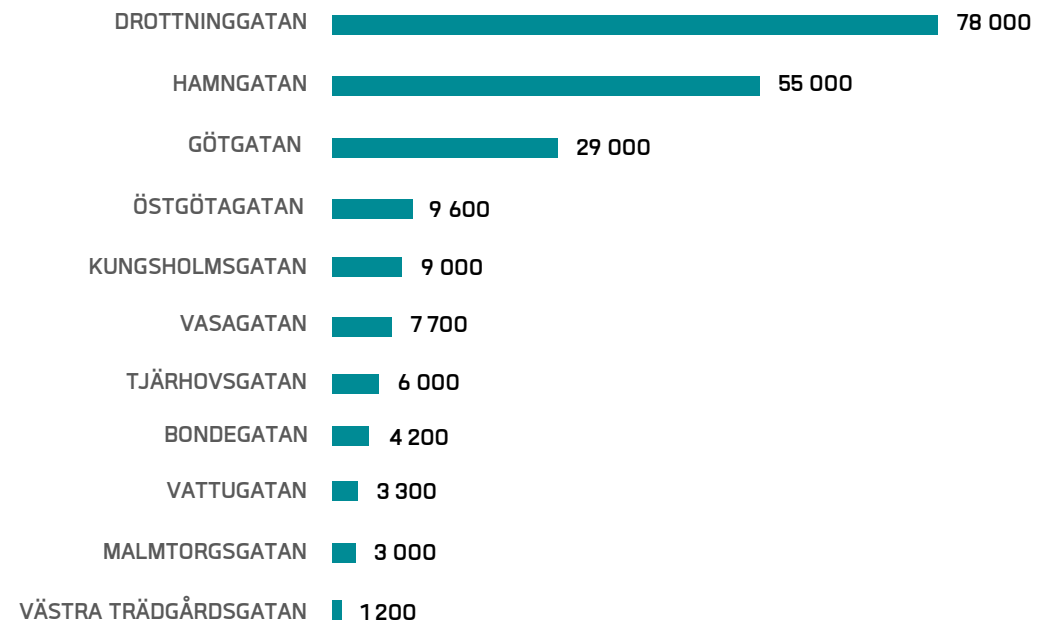
Prognostiserade gångflöden (passerande per dygn).

# GÅNGFLÖDESREFERENSER

## SUNDBYBERG



## STOCKHOLM



### DIAGRAM:

Observerade gångflöden längs gator i Sundbyberg och Stockholm (passerande per dygn).

## FLÖDEN SKAPAR OLIKA LÄGEN

Flödena av gående utgör potentiella besökare för olika typer av verksamheter i byggnaderna. Men platsens förutsättningar såsom gaturummets och bebyggelsens utformning samt klustereffekter för handel och restauranger påverkar också potentialen för lokaler i gatuplan.

För att ge en bild av vad de prognostiserade gångflödena i Flemingsberg innebär redovisas referenser från Sundbyberg och Stockholm. Gångflödet längs Hälsogatans norra sida idag; ca 2 000 passerande per dygn, motsvarar ungefär Rosengatan i centrala Sundbyberg, en lokalgata med mycket få kommersiella lokaler i gatuplan. Det prognostiserade gångflöden för 2030; 4 000 - 4 700 passerande per dygn, motsvarar istället Sturegatan, en central shoppinggata som korsar Rosengatan men som är fylld med handel, restauranger, caféer, och andra typer av lokaler.

Längs Blickagången prognostiseras flöden för 2030 som kan jämföras med Östgötagatan på Södermalm och från campusområdet ner till den södra stationsuppgången prognostiseras flöden i samma storleksordning som på Götgatspuckeln.



# LÄGESKARTA 2030

Baserat på de prognostiserade gångflödena samt platsens förutsättningar i övrigt har bebyggelsen mot Hälsogatan, Blickagången och Alfred Nobels allé kategoriserats efter dess lägespotential för lokaler i gatuplan.

Lägena ger en indikation om potentialen för mängden och typen av lokaler i gatuplan. Den planerade bebyggelsen längs Hälsogatan bedöms kunna fyllas med en blandning av handel, restauranger och andra lokaler, men Blickagången kan utgöra konkurrens om lokalytan.

LÄGE	GÅNGFLÖDE	VERKSAMHET
A	> 7 000	Handel/ restauranger
B	> 3000	Blandning handel/ restauranger och andra lokaler
C	> 1000	Bostäder eller ej utåtriktad verksamhet. Enstaka lokaler
D	< 1000	Bostäder eller ej utåtriktad verksamhet

## TABELL:

Lägespotential för lokaler i gatuplan baserat främst på prognostiserade gångflöden, men också på platsens förutsättningar i övrigt.





NVA  
**Pulsen**  
3-22 en stor affär

PORTHALL

Grattis mamma!  
25  
omgåvor!

MARKNADSANALYS



# BEHOV AV NYA YTOR TILL 2030

Utifrån den förväntade utvecklingen av bostäder, arbetsplatser och nya studenter i Flemingsberg har NIRAS gjort en bedömning av hur mycket verksamheter som kan tillkomma fram till år 2030 och var de kan hamna. Eftersom den förväntade utvecklingen är osäker så är också bedömningarna ungefärliga. Kommunen bedömer att den stora ökningen av antalet arbetande kommer år 2025-2030. Även för boende bedöms en stor del av ökningen komma 2025-2030. Ökningen av de studerande kan antas bli jämnare över hela perioden 2018-2030.

## RESTAURANG OCH CAFÉ VID HÄLSOVÄGEN

Det totala behovet i hela Flemingsberg bedöms vara ca 2 800 nya kvm för restaurang och café från 2018 fram till 2030.

Vidare bedöms drygt hälften av denna yta, dvs ca 1 500 kvm kunna tillkomma vid, eller i anslutning till, Hälsövägen. Med "i anslutning" avses i princip i de planerade huskropparna utmed Hälsövägen eller i sjukhuset eller i högskolorna. Det kommer finnas ett behov av nya bra lunchkrogar kompletterat med hämtmat både på luncherna och kvällstid.

Fram till år 2022 bedöms det finnas behov av en krog på 200-250 kvm. År 2022-2025 kan det finnas behov av ytterligare en krog på 200-250 kvm. Den stora ökningen kommer år 2025-2030. Då kan det behövas ytterligare ca 1 000 kvm.

Totalt kan det under hela perioden 2018-2030 bli ca 1 500 kvm. Det kan vara uppdelat på 5-6 krogar om 200-250 kvm vardera och några bistroer/caféer om ca 100-150 kvm vardera. Huvuddelen av de lokaler som beskrivs i den kommersiella strategin är således för små för att bli bra restauranger, vilket också påpekas i strategin. Läget mot sydväst utmed Hälsövägen är annars utmärkt för serveringar.

## DAGLIGVAROR

Det finns redan två stora butiker i Flemingsberg, Nya Pulsen vid Hälsövägen och Ica Maxi i Flemingsbergsdalen. Dagligvaruförsäljningen i butik i centrala Flemingsberg bedöms kunna öka med ca 150 Mkr (den totala efterfrågan ökar mer, men en del tas av e-handel mm).

En stor del av ökningen bedöms kunna tas om hand av Ica Maxi och Nya Pulsen. Möjligen kan det finnas behov av en liten butik på ca 150 kvm fram mot 2030. Men den bör vara tydligt profilerad och erbjuda något som avviker från de två stora butikerna, t ex en deli-butik.

## ÖVRIG HANDEL

Konkurrensen från e-handel och stora köpcentra är hård. Det kan ändå finnas utrymme för ett eller ett par företag, t ex inom inredning. Räkna med 200 kvm på Hälsövägen.

## ÖVRIGA FÖRETAG

Med så många nya boende, arbetsplatser och studenter kan det finnas marknad för minst ett tiotal nya små företag som säljer tjänster av olika slag. Det kan vara mäklare, frisörer, skönhetsalonger, skraddare etc. De kan finnas behov av totalt 500 kvm på Hälsövägen. Denna typ av företag behöver ofta lokaler på 50-100 kvm. Dessutom bedöms ett gym på ca 800 kvm behövas på Hälsövägen fram mot 2030.

Typ av verksamhet	Behov av nya ytor (kvm)			
	2022	2025	2030	2018-2030
Restaurang och café	250	250	1 000	1 500
Handel	0	0	350	350
Gym	0	0	800	800
Övrigt	100	100	300	500
Totalt	350	350	2 450	3 150

### TABELL:

Uppskattat ytbehov för olika verksamheter till 2030 vid eller i anslutning till Hälsövägen.



SLUTSATSER

# REKOMMENDATIONER

---

## TOTALT BEHOV AV NYA YTOR TILL ÅR 2030

Det totala behovet av gatuplansytor vid eller i anslutning till Hälsovägen bedöms vara ca 3 150 kvm. I den kommersiella strategi framtagen av Tengbom planeras för ca 1 433 kvm lokaler i gatuplan i Huges, Concents, Brabos och Riksbyggens fastigheter.

I detta läge bör ytorna i första hand användas för restaurang/café. Här finns möjlighet till bra sollägen mot sydväst. Som nämnts behövs då några större lokaler. Det kan också finnas plats för någon eller några mäklare, frisörer, skönhetsalong eller liknande.

Ett viktigt skäl till att skapa utrymme för några krogar på 200-250 kvm och något café i de nya husen på Hälsovägen, är att den stora mängden arbetande och studenter finns på andra sidan vägen och dessutom en bit in i husen. Det krävs därför en kritisk massa och attraktivitet för att locka människor över Hälsovägen.

Det kan invändas att en stor del av restaurangkunderna får en bit att gå, vilket är en nackdel t ex vid dåligt väder. Det är dock svårt att se bättre alternativ till serveringar, om man vill ha ett levande gatuplan. Vi bedömer att bra hämtmat, också kvällstid, kommer att bli ett viktigt konkurrensmedel. Gym mm får inrymmas på andra håll kring Hälsovägen.

## HÄLSOVÄGENS UTVECKLING 2022 - 2030

Det kan finnas ett glapp från det att lokalerna är klara tills det att alla boende och arbetande finns på plats fram mot år 2030. Troligen kommer det krävas låga lokalhyror och/eller tillfälliga verksamheter under en ganska lång period. Detta kommer att bli en ekonomisk påfrestning på fastighetsägarna.

Självklart är det bra för verksamheterna ju tidigare arbetande och boende flyttar in. Om många arbetande och boende tillkommer år 2025 eller 2026, borde det gå att få de 1 433 kvm ovan att fungera relativt väl (men troligen med låga hyror). Vi bedömer som nämnts att bra hämtmat kommer att bli ett viktigt tillskott till dagskassorna. Det totala kundunderlaget blir stort redan kring år 2025.

Observera att NIRAS bedömningar i huvudsak avser behovet norr om Huddingevägen. När Flemingsbergsdalen, Björnkulla och Visättra byggs ut och förtätas på sikt kommer det att behövas mer ytor, t ex i anslutning till Ica Maxi.

## DEN FRAMTIDA TYNGDPUNKTEN NORR OM HUDDINGEVÄGEN

Blickagången från stationen förbi högskolan och upp till sjukhuset utgör idag en pulsåder genom Flemingsberg norr om Huddingevägen. Det är sannolikt att det kommer fortsätta vara det även i framtiden.

Därför är det särskilt viktigt att det skapas goda förutsättningar för restauranger och andra publika verksamheter även på Hälsovägens norra sida. Kanske blir de bästa flödena under lunchtid men det är en bra början. Samtidigt ska det byggas många bostäder vilket också kan skapa flödena kvällstid, om Hälsovägen blir attraktiv. Det framtida resecentrumet med en mer attraktiv nordlig utgång från stationen skulle också stödja den framtida Hälsovägen.

# KÄLLFÖRTECKNING

---

Huddinge kommun 2017, Uppföljning av trafikstrategin: År 2017

Huddinge kommun, 2018. Underlag till stadsutvecklingsplan Flemingsberg

SLL, 2015. Resvanor i Stockholms län 2015

Spacescape, 2017. Barkarbystadens gångflödesanalys: Analyser av gångflöden i Barkarbystaden och Veddesta.

Spacescape, 2018. Enköpingsvägen Sundbyberg: Analyser av gång- och cykelflöden, täthet och funktionsblandning samt gatunät.

Tengbom, 2017. Kommersiell strategi: Projekt Hälsovägen. Version 1.0 2017-05-03

Trafikverket, 2012. Barns skolvägar 2012

**SPACESCAPE**

Spacescape AB / Östgötagatan 100 / Box 4700 / SE-116 92 Stockholm / Sweden  
Tel +46 8 452 97 67 / [www.spacescape.se](http://www.spacescape.se) / [info@spacescape.se](mailto:info@spacescape.se)