



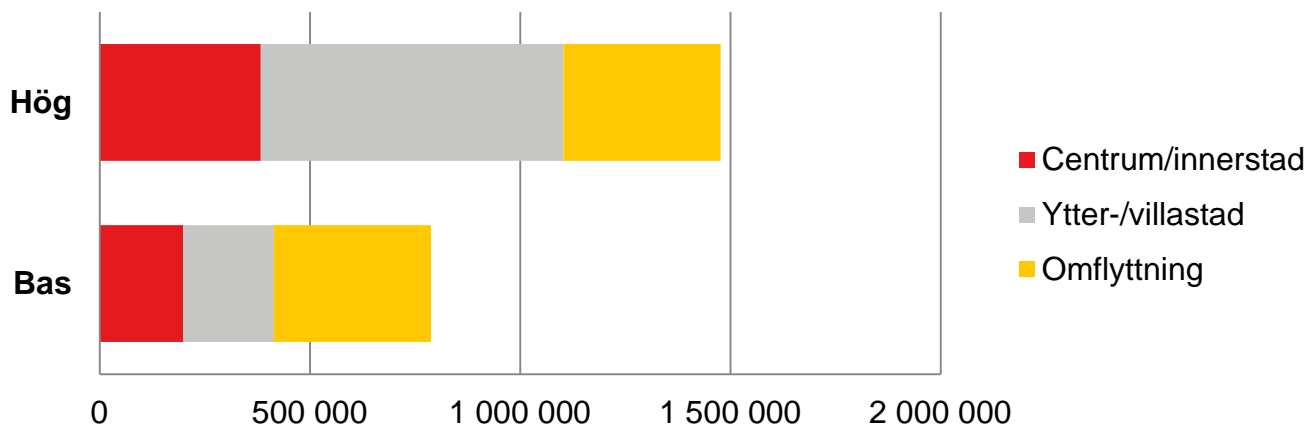
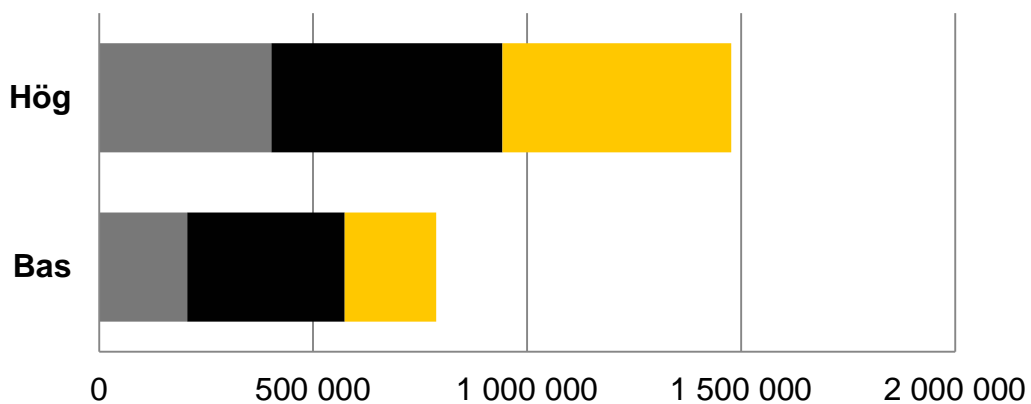
Matchningsanalys:
Utbud vs. efterfrågan på lokalytor i perspektivet 2030

Frågeställningen

- Exploateringspotential för skilda verksamheter (kontor, handel/service, industri/lager) och områden.
- Matchning av potentiellt utbud enligt exploateringspotential mot den efterfrågan på lokalyta för skilda verksamhet som ges av scenario bas/ hög i perspektivet 2030, enligt tidigare genomförd utredning "Uppsala tillväxt – planeringsunderlag 2030/2050" kompletterad med omflyttningsbehov pga. omvandling.

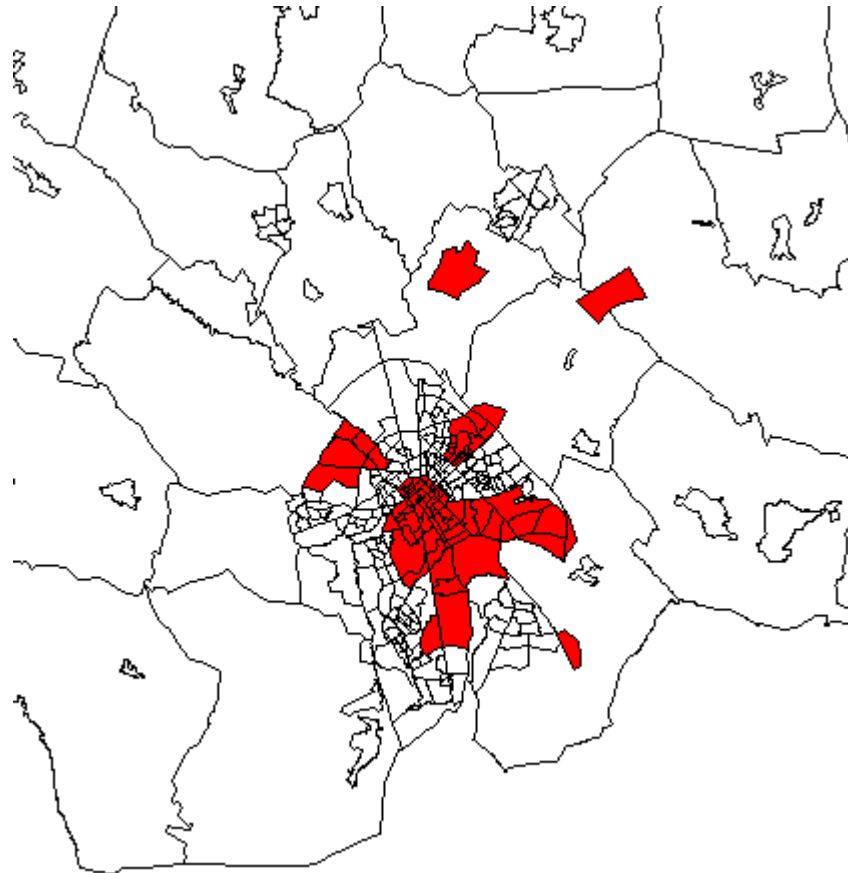
Efterfrågepotential: Bas/Hög+omflyttning

Efterfrågepotential kvm lokalyta till 2030



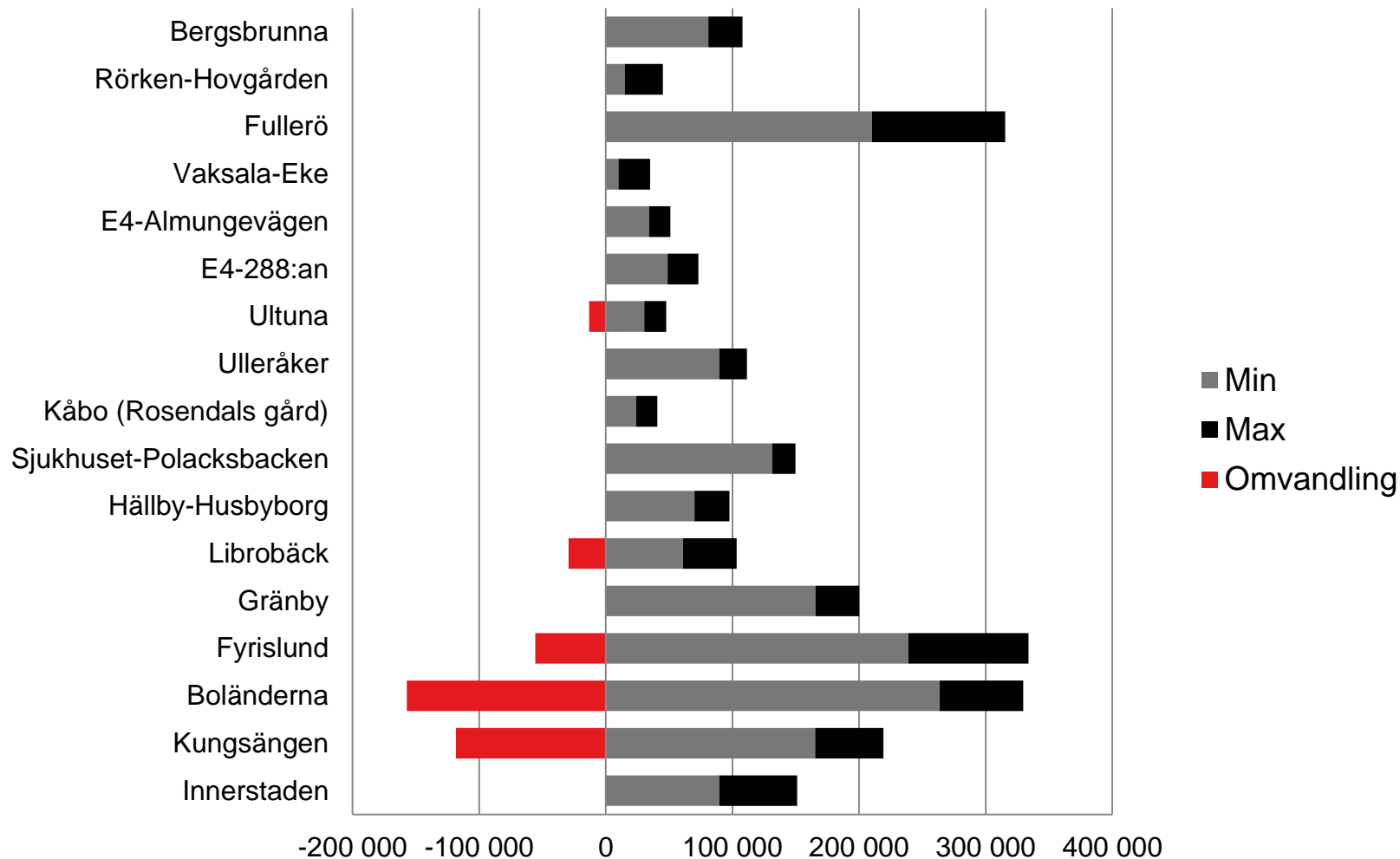
Utbudspotential: Beaktade områden

- Totalt 17 områden (områdesnivå 3) – hela eller delar av



Exploateringspotential

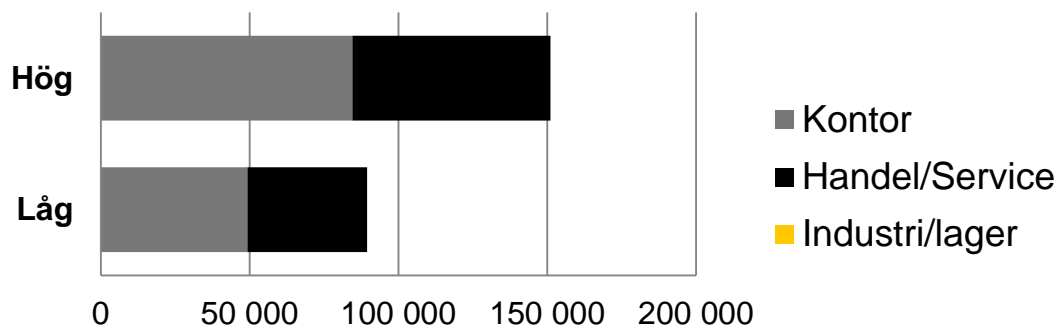
Potential - ny lokalyta, kvm



Innerstaden

- 10-15% förtätning ger 120 000 till 180 000 kvm i exploateringspotential. Om 50% används till lokaler ger det 60 000 till 90 000 kvm ny lokalyta för kontor, handel och service.
- 5-10% ökad yteffektivitet i befintliga lokaler frigör 30 000 till 60 000 kvm för nya verksamheter, företrädesvis kontor men även handel/service
- Totalt en potential om 90 000 till 150 000 kvm lokalyta

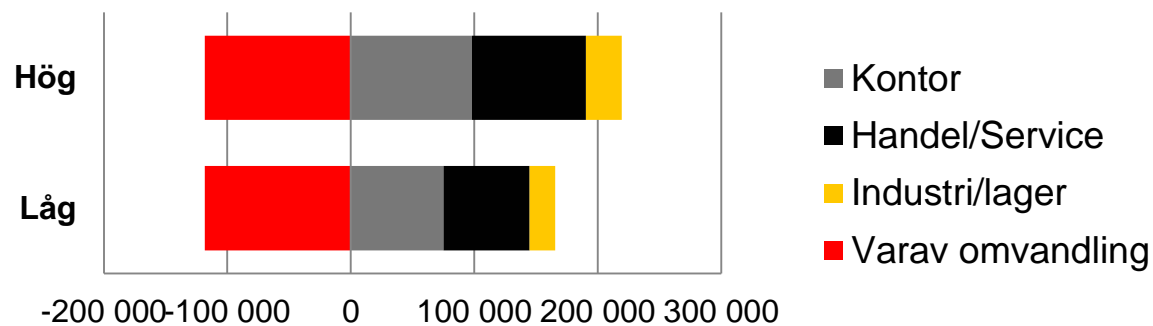
Exploateringspotential - kvm lokalyta



Kungsängen

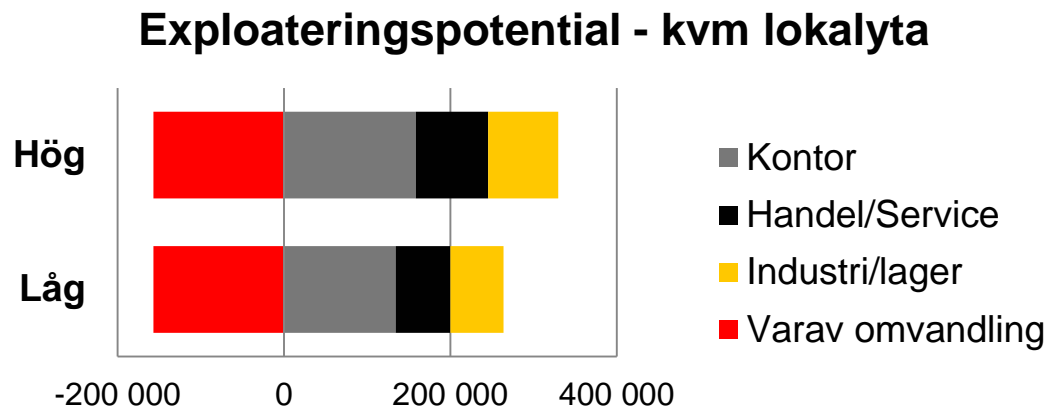
- Exploateringsstal i nivå med innerstaden, om än avtrappande mot utkanten av området, i kombination med omflyttning av befintliga verksamheter till andra (ytter)områden ger potential om 165 000 till 220 000 kvm lokalyta i delvis centralt läge, varav knappt 120 000 härrör till omvandling.
- Tonvikt på kontor och handel/service, men även viss industri i de yttre delarna.

Exploateringspotential - kvm lokalyta



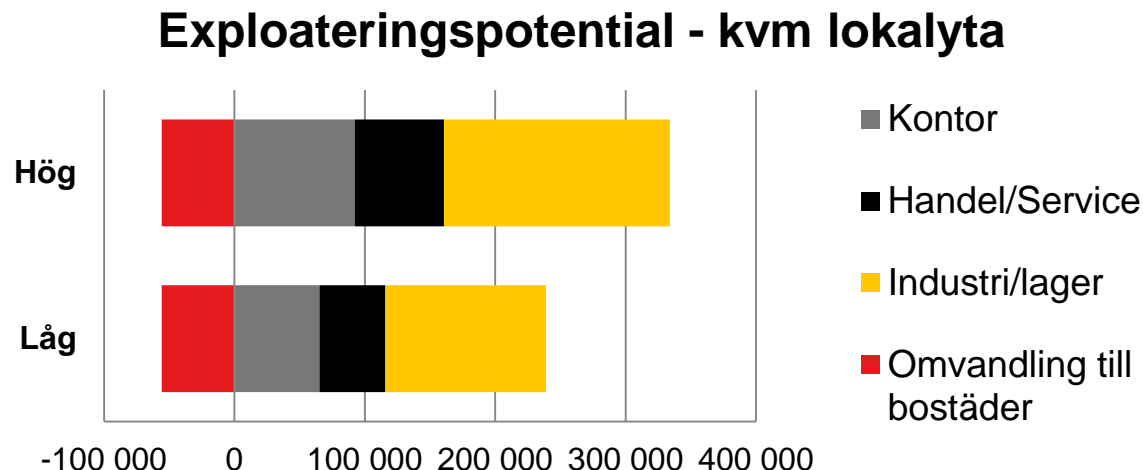
Boländerna

- Kraftig omvandling och förtätning av inre Boländerna i kombination med komplettering och viss förtätning i yttre Boländerna ger potential om 260 000 till 330 000 kvm lokalyta i delvis centralt läge, varav nära 160 000 kvm härrör till omvandling
- Stark tonvikt på kontor samt viss handel/service i inre Boländerna. Yttre Boländerna fortsatt en blandning av främst handel/service och industri



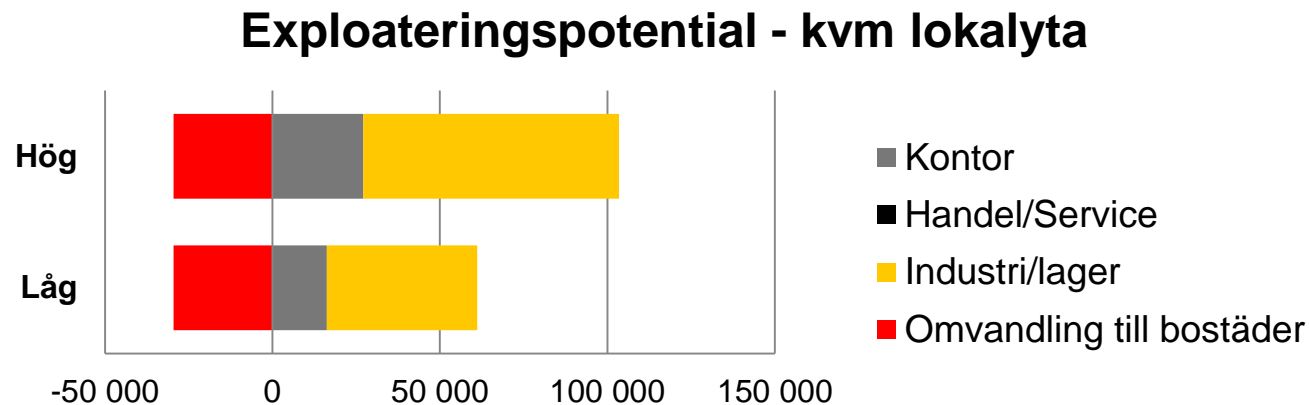
Fyrislund

- Komplettering/förtätning av Södra Fyrislund och Mariedal samt exploatering av Kumla ger potential om 240 000 till 330 000 kvm lokalyta. Omvandling till bostäder i Mariedal innebär samtidigt förlust av ca 55 000 kvm lokalyta
- Tonvikt på industri/lager, men även kontor – företrädesvis industrikontor – samt viss handel och service.



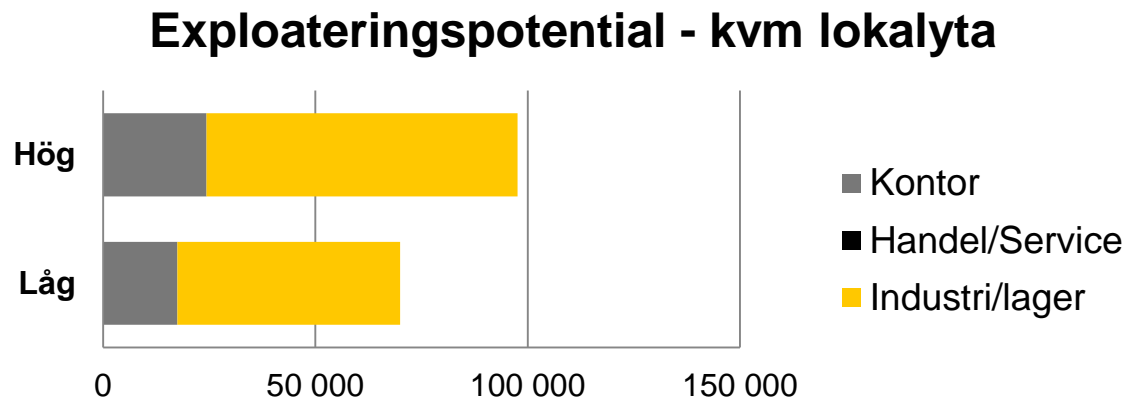
Librobäck

- Full utbyggnad och exploateringsstal i nivå med Blomsterängens för hela området ger potential om 60 000 till 100 000 kvm lokalyta. Avgår ca 30 000 kvm lokalyta vid omdisponering till bostäder.
- Starkt tonvikt på industri/lager, men även kontor, företrädesvis industrikontor.



Husbyborg

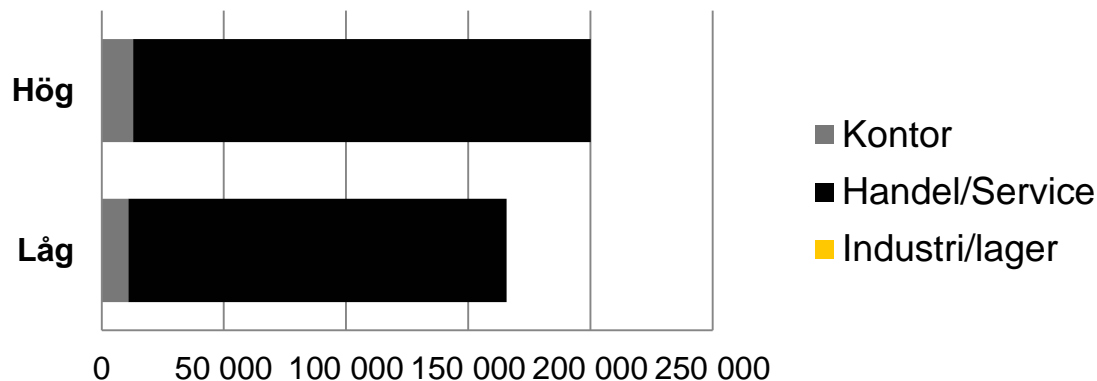
- Oexploaterat område med markreserv om 167 000 kvm för bostäder eller verksamhet. Mer sannolikt med verksamhet pga. närhet till Ärna. Från mindre enkla verkstadsindustrier och lager/logistik till högteknologiska, forskningsbaserade verksamheter.
- Samma potentiella exploateringsgrad som Librobäck ger potential om 70 000 till 100 000 kvm lokalyta för främst industri/lager och industrikontor.



Gränby

- Tät kvartersstad på oexploaterade ytor samt utbyggnad av Gränby centrum, Gränby köpstad samt skola ger potential om 165 000 till 200 000 kvm lokalyta.
- Stark tonvikt på handel/service, därtill enstaka kontorsetableringar

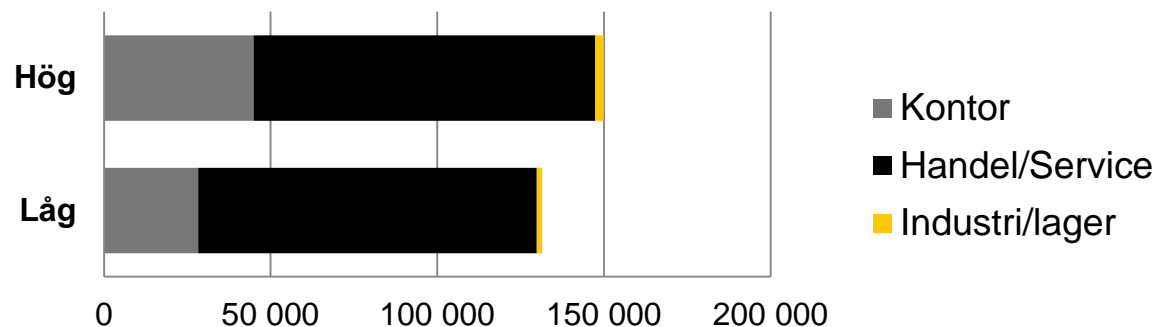
Exploateringspotential - kvm lokalyta



Sjukhuset-Polacksbacken

- Akademiska sjukhusets utbyggnad, viss komplettering/förtätning av Glunten samt exploatering av de obebyggda delarna av Polacksbacken ger potential om 130 000 till 150 000 kvm lokalyta.
- Service dominerar pga. Akademiska – i övrigt främst kontor

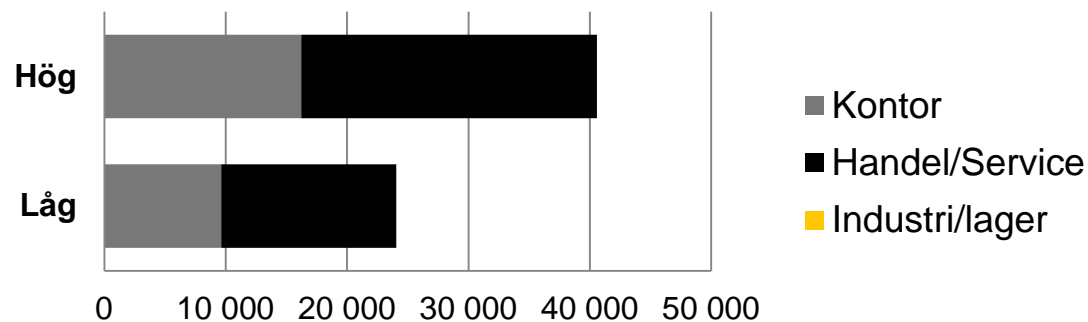
Exploateringspotebtial - kvm lokalyta



Kåbo-Rosendals gård

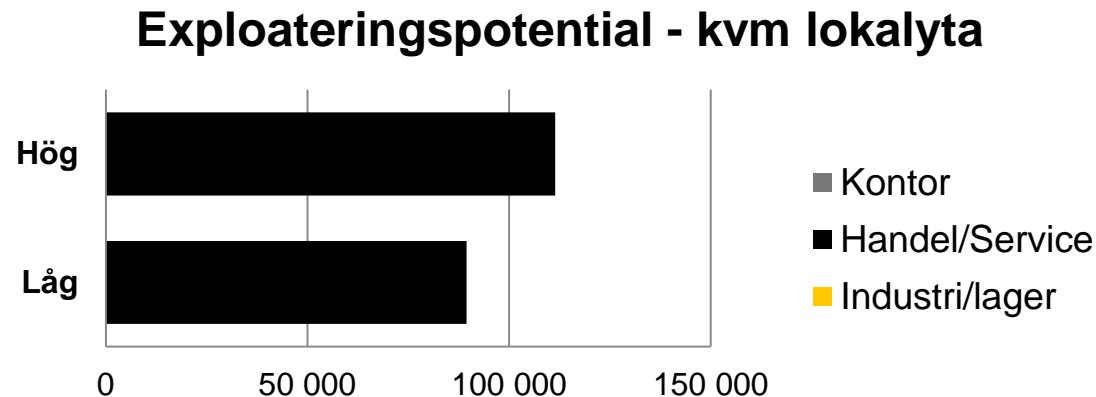
- Potentiell exploateringsgrad i nivå med Polacksbacken ger potential om 50 000 till 80 000 kvm lokalyta.
- Primärt för universitetets behov, men även intressant för forskningsanknuten verksamhet (kontor/industrikontor)

Exploateringspotential - kvm lokalyta



Ulleråker

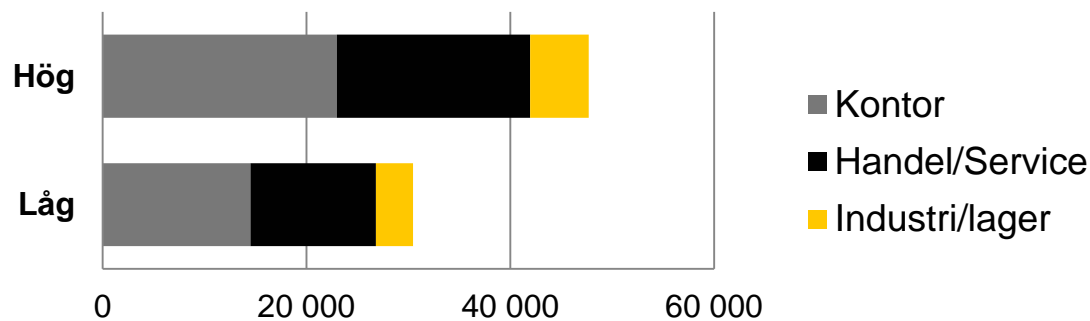
- Fullt utbyggt bostadsområde med en täthet ungefär som Luthagens ger 90 000 till 110 000 kvm lokalyta.
- Service samt eventuellt viss handel för närområdets behov



Ultuna

- Modest utbyggnad i enlighet med utvecklingsplan ger 30 000 till 50 000 kvm lokalyta, varav 13.000 kvm i befintliga lokaler som frigörs till nya ändamål kommande år.
- Sannolik tyngd på kontor och service.

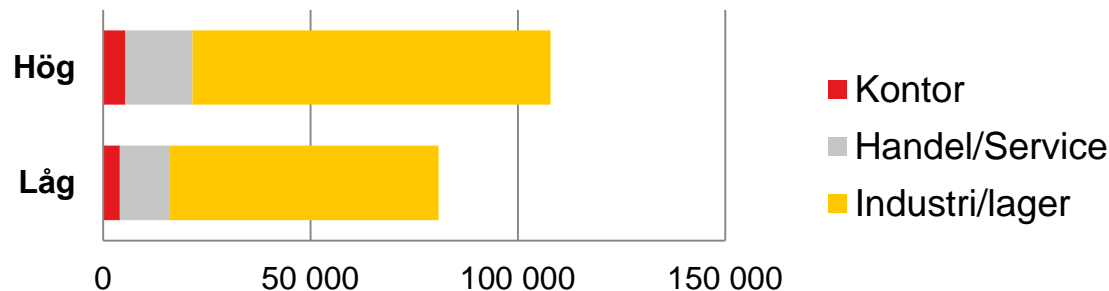
Exploateringspotential - kvm lokalyta



Bergsbrunna

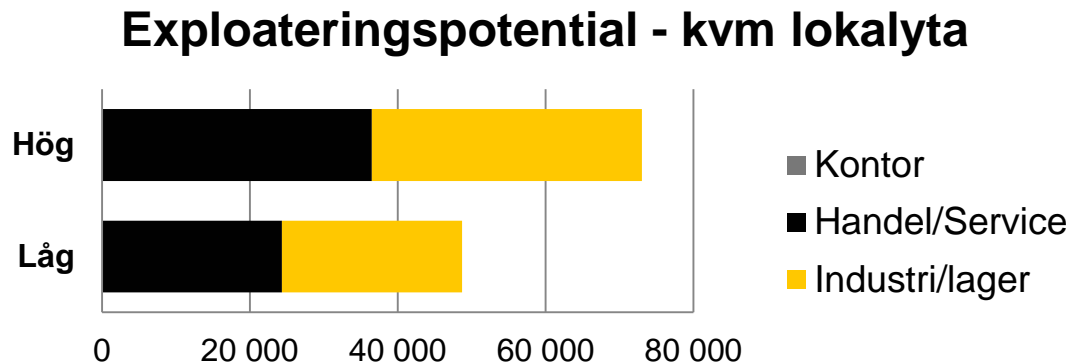
- Enligt gällande ÖP kan jordbruksmark tas i anspråk för en stadsexpansion i anslutning till den nya tågstationen för att ge utrymme för verksamhetsetableringar med behov av god tillgänglighet till de nationella transportnäten.
- Kan vid full exploatering ge potential om 80 000 till 110 000 kvm lokalyta – i första hand för industri/lager, men senare i viss mån även kontor och handel.

Exploateringspotential - kvm lokalyta



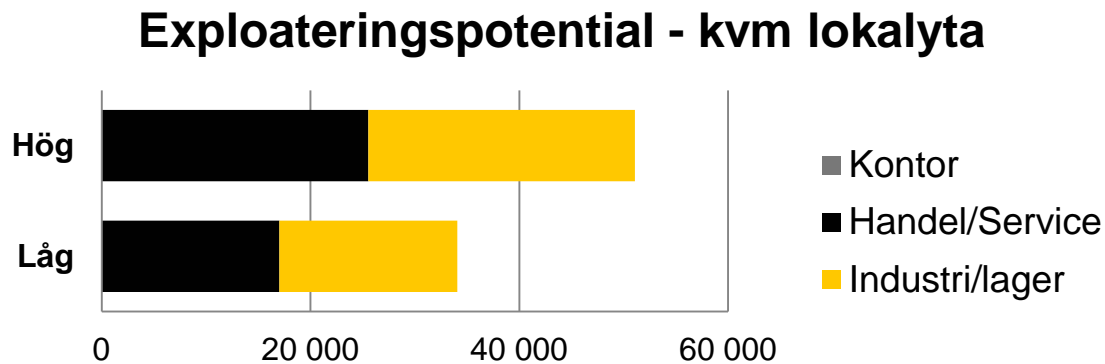
E4-288:an

- Det oexploaterade området kan vid en exploateringsgrad jämförbar med den befintliga i Kungsängen/Stallängen ge potential om 50 000 till 70 000 kvm lokalyta, företrädesvis för handel och industri/lager.



E4-Almungevägen

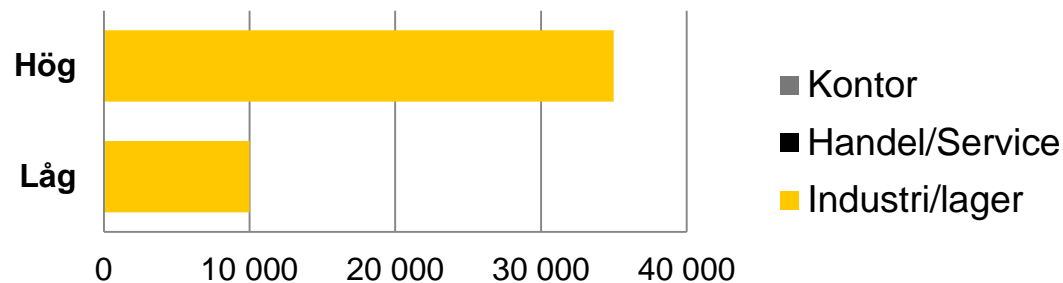
- Det oexploaterade området kan vid en exploateringsgrad jämförbar med den befintliga i Kungsängen/Stallängen ge potential om 35 000 till 50 000 kvm lokalyta, företrädesvis för handel och industri/lager.



Vaksala-Eke

- Möjligt att utöka med ca 10 000 till inom befintligt exploateringsområde. Kan marken intill på ca 100 000 kvm disponeras kan ytterligare 25 000 till 30 000 kvm lokalyta uppföras.
- Främst industripräglade verksamheter med stora markbehov intill verksamhetslokalerna, för uppställning och lagring.

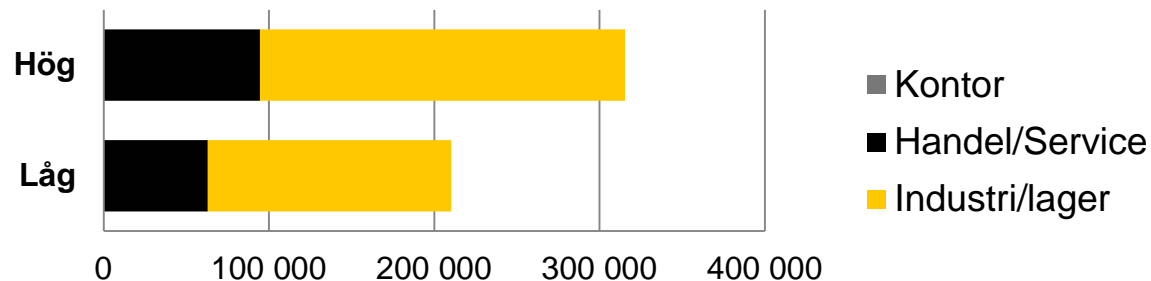
Exploateringspotential - kvm lokalyta



Fullerö

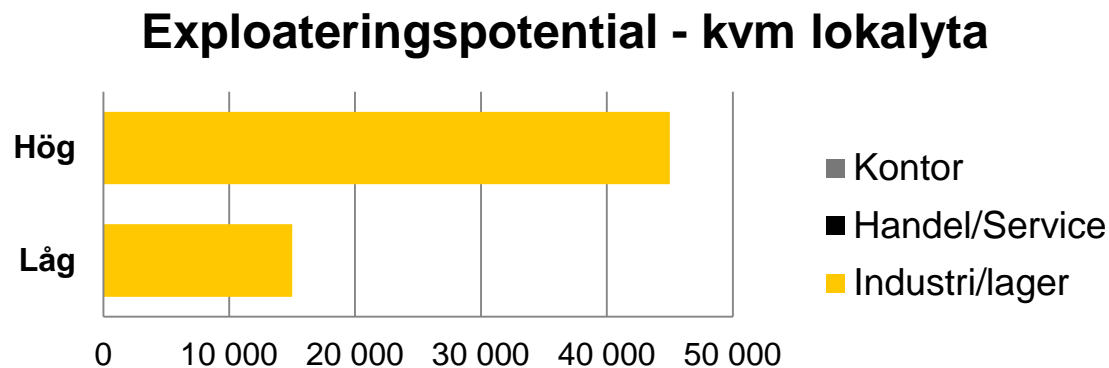
- Det område som ligger runt Fullerö trafikplats, både öster och väster om E4, är ett strategiskt viktigt och intressant läge för verksamheter, kommersiell service och turistattraktioner
- Fullerö park är planlagd till 63 000 kvm, med ytor för attraktioner, handel, sporthall, hotell och trafikservice. Därtill finns vidsträckta områden söder om parken som kan exploateras för i första hand industri/lager. Totalt en potential om 210 000 till 315 000 kvm lokalyta.

Exploateringspotential - kvm lokalyta



Rörken-Hovgården

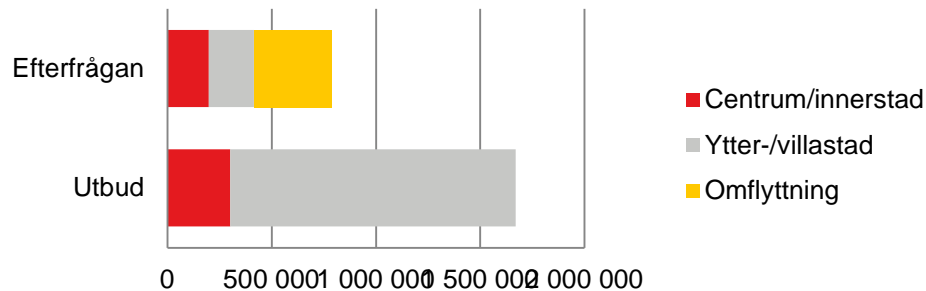
- Översiktsplan för Rörken-Hovgården omfattar sammantaget cirka 15 ha tomtmark som avses för miljöstörande verksamheter
- Potential om 15 000 till 45 000 kvm lokalyta, beroende av exploateringsgrad



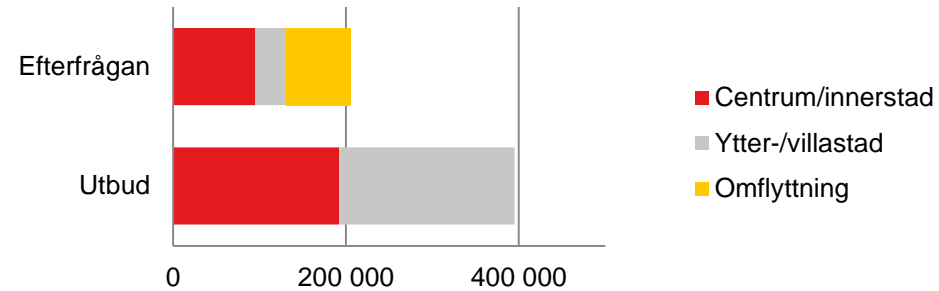
Scenario Bas vs. Låg expl. potential

- God täckning av behov. Gränsfall för centralt utbud av handel/service

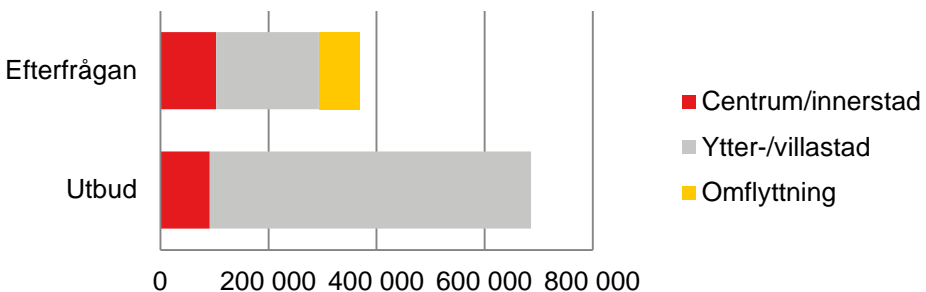
Scenario Bas vs. Låg potential TOTALT



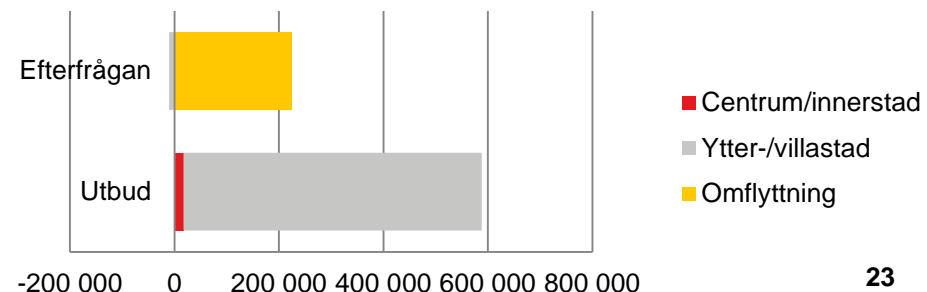
Scenario Bas vs. Låg potential KONTOR



Scenario Bas vs. Låg potential HANDEL/SERVICE



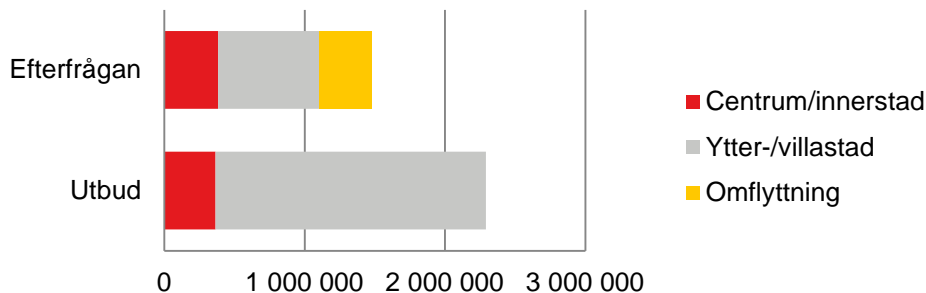
Scenario Bas vs. Låg potential INDUSTRI/LAGER



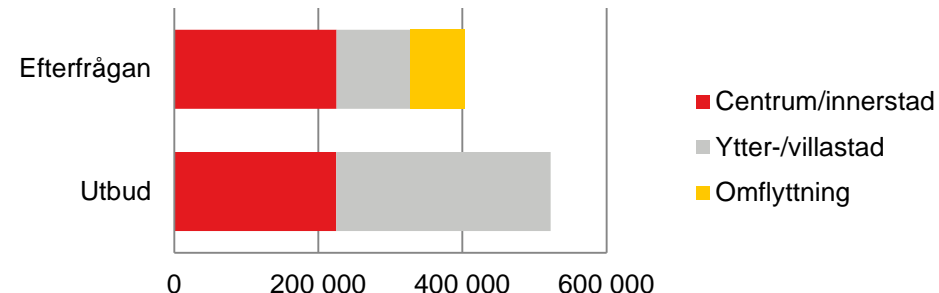
Scenario Hög vs. Hög expl. potential

- God täckning av behov. Gränsfall för centralt utbud av kontor/handel/service

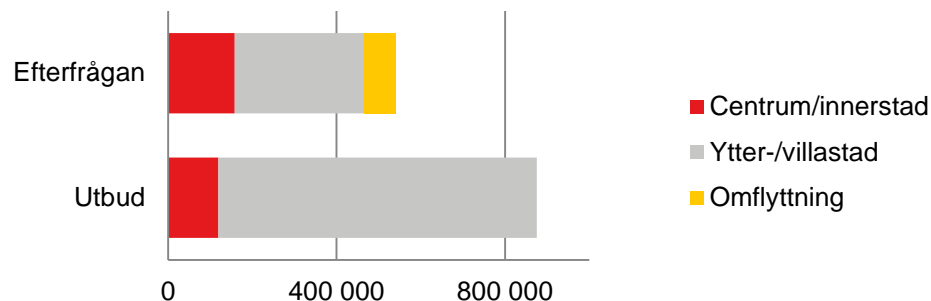
Scenario Hög vs. Hög potential TOTALT



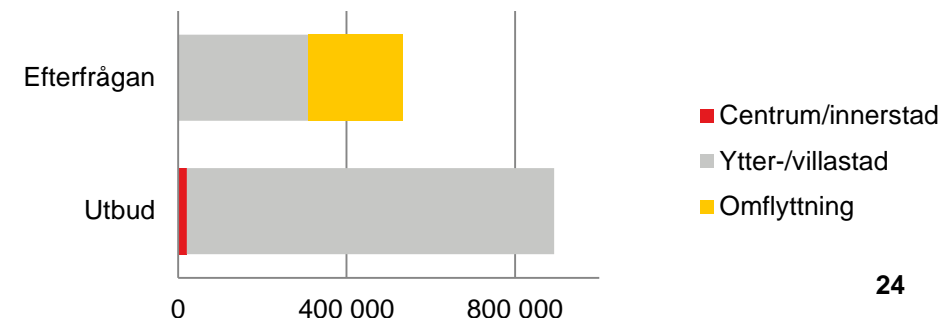
Scenario Hög vs. Hög potential KONTOR



Scenario Hög vs. Hög Potential HANDEL/SERVICE



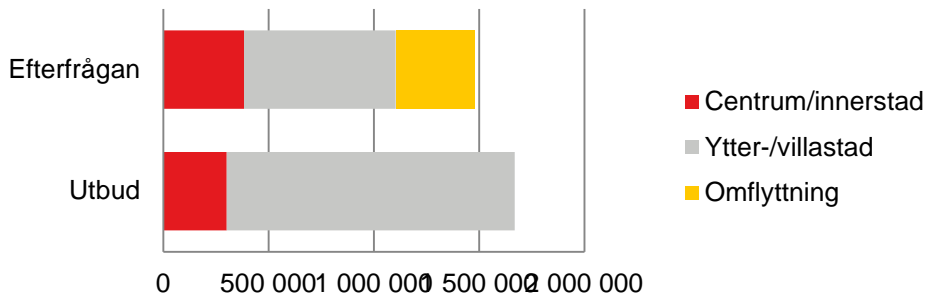
Scenario Hög vs. Hög potential INDUSTRI/LAGER



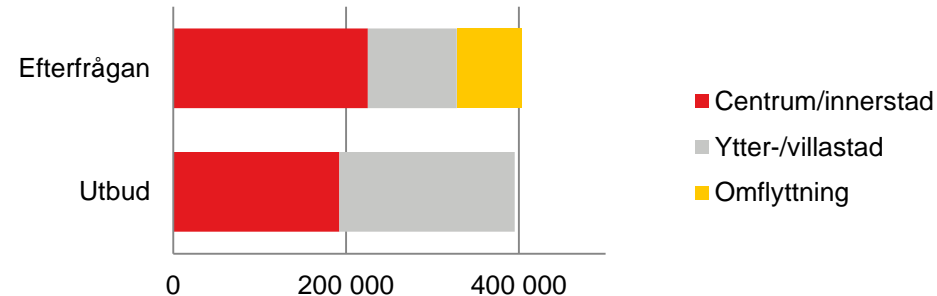
Scenario Hög vs. Låg expl. potential

- Risk för underutbud av framför allt kontor men även handel/service i centralt läge

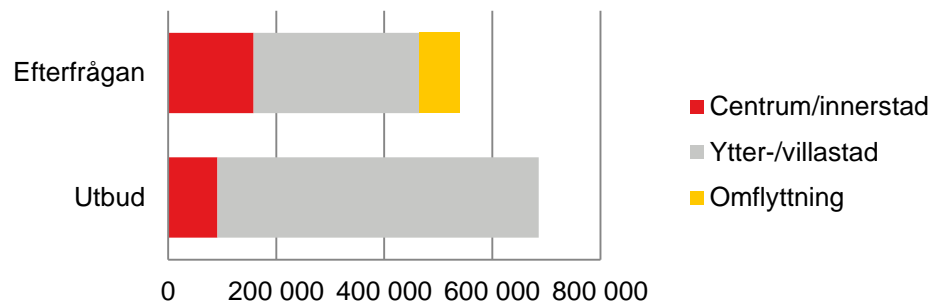
Scenario Hög vs. Låg potential TOTALT



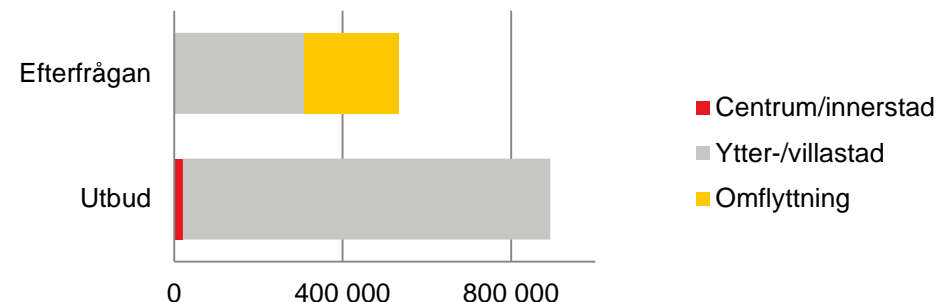
Scenario Hög vs. Låg potential KONTOR



Scenario Hög vs. Låg potential HANDEL/SERVICE



Scenario Hög vs. Låg potential INDUSTRI/LAGER



Slutsatser

- Generellt god markberedskap – gott om expansionsutrymme givet att potentialer realiseras.
- Potentiell flaskhals i stadens centrala delar, som är attraktiva för såväl boende som verksamheter men har begränsat expansionsutrymme.
- I det mest expansiva scenariot räcker det sannolikt inte med förtätning/effektivisering i Innerstaden och omvandling av Kungsängen och Inre Boländerna.
- Ett alternativ för att expandera ”affärscentrum” kan vara att genom snabb kollektivtrafik – buss eller spårburen lösning – knyta ihop Centralstationen och Gränby Centrum. Kombinerat med skytteltrafik med buss från Gränby C till Arlanda öppnar det upp för ett nytt, attraktivt regionalt kontorsläge med goda kommunikationer, shopping och service.

Metodredovisning

- Exploateringspotentialerna i denna rapport är baserade på nyckeltalsbaserad analys, där områdesvisa uppgifter om befintlig exploatering (markarea, boarea, olika typer av lokalyta) ställs mot antaganden om potentiell exploateringsgrad, fördelning bostäder-verksamhet samt fördelning på verksamhetstyp.
- Pga. brister i statistikunderlaget – bl. a saknas uppgifter om offentliga verksamhetsytor – finns risk för felbedömningar i antaganden, varför analysen även baseras på uppgifter från befintliga planer/rapporter, okulärbesiktning av områden mha google earth samt egen och stadsplanekontorets lokalkännedom. Likväl är exploateringspotentialerna tämligen grova bedömningar, där såväl fysiska som politiska restriktioner kan visa sig vara större/mindre vid faktisk exploatering.
- Underlaget ger en indikation på vilka exploateringsmöjligheter som finns och vilka strategier som kan tillämpas för att möta den framtida efterfrågan. Genom laborering med antaganden kan restriktioner/förutsättningar justeras och alternativa strategier utvärderas.