



Stockholms nya knutpunkt *växer fram*



Redan nu är du varmt välkommen!

Detta är en övergripande etableringsinformation för Norra Stationsgatan, framtagen gemensamt av fastighetsägare och byggherrar i området för att tjäna som vägledande information och inspiration inför kommande etableringar.

Materialet ger en översikt av marknad, koncept och målgrupp. Deltagande fastighetsägare sköter uthyrningsarbetet, redovisar alla nuvarande och kommande lokaler samt tillhandahåller löpande information om nya och befintliga hyresgäster.

För att skapa ett allsidigt utbud och ett homogent koncept för området sker en löpande dialog kring kommande etableringar inom marknadsgruppen, som är en del av den Byggherresamverkan som arbetar för utvecklingen av Norra Stationsgatan.

Övriga detaljer lämnas av respektive byggherre och fastighetsägare.

Läs mer om vårt arbete på norrastationsgatan.se



An architectural rendering of a modern city street scene. The street is lined with tall, multi-story buildings, some with balconies and others with large glass windows. Lush green trees are planted along the sidewalks, providing shade. People are seen walking, sitting at outdoor cafe tables, and standing near a red bus. A white car is parked on the left. The sky is blue with a few birds flying. The overall atmosphere is bright and lively.

Norra Stationsgatan ska bli en av
Stockholms mest intressanta destinationer
där Hagastaden möter Vasastaden.

**Genom att utveckla nya och befintliga kvarter
skapar vi bestående värden för kommersiella
aktörer, boende och besökare.**





Norra Stationsgatan utvecklas nu snabbt med nya bostäder, restauranger, fler kontorsytor och verksamheter som erbjuder bra närservice.

Området ligger precis där stenstaden i Vasastaden möter det nybyggda Haga-staden – i en spännande kontrast mellan historia och framtid. Norra Stationsgatan erbjuder ett citynära läge för både boende och företag och just nu växer det fram ett rikt inslag av butiker, restauranger och kulturupplevelser i en spännande miljö.

Matupplevelser kommer att vara centralt på Norra Stationsgatan tillsammans med ett utbud av spännande butiker, caféer, restauranger, service och kultur.

Boende och besökare kommer att kunna ta del av en mångfald av verksamheter som erbjuder möten, upplevelser och underlättar vardagslivet.

Marknadsöversikt

En marknadsundersökning visar på en stor potential i området. År 2025 beräknas konsumtionsunderlaget för café och restaurang uppgå till närmare 1,5 miljarder i upptagningsområdet.

	Restaurang och Café kr	Dagligvaror kr	Specialvaror kr (exkl. byggvaror)
2016	800 MSEK	1 000 MSEK	800 MSEK
2025	1 500 MSEK	1 500 MSEK	1 100 MSEK



Södra Hagastaden
(Område under uppförande)



Västra Matteus



Östra Matteus







Norra Hagastaden
(Hela det gamla sjukhusområdet
inklusive nya Karolinska och KI)







Upptagningsområde och befolkningsförändring

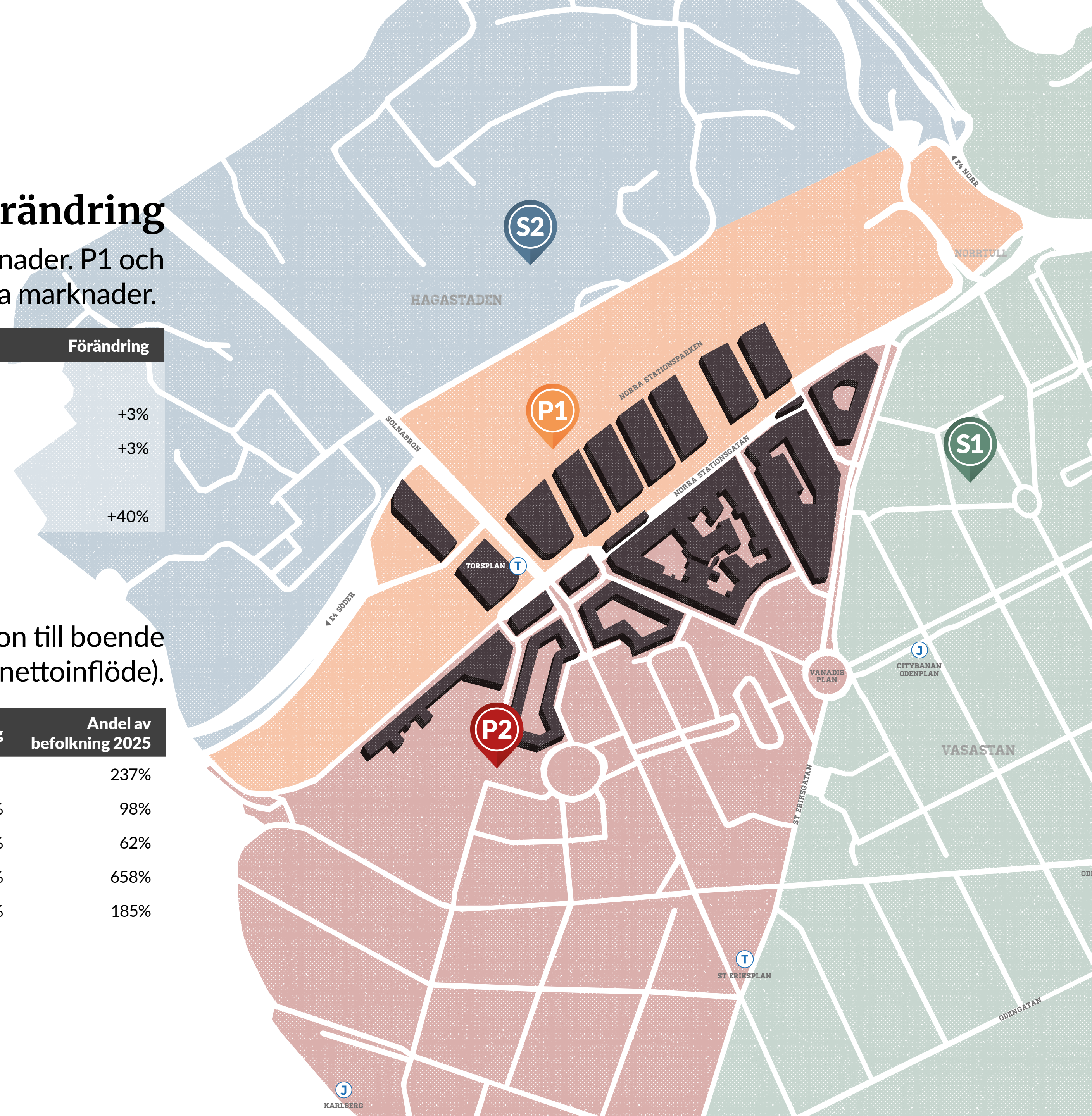
Norra Stationsgatans upptagningsområde har fyra delmarknader. P1 och P2 är i dagsläget primära marknader, S1 och S2 är sekundära marknader.

Befolkningsförändring	2016	2025	Förändring	Förändring
 P1	Ca 0	5 400	+5 400	
 P2	15 600	16 100	+500	+3%
 S1	13 600	14 100	+500	+3%
 S2	500	6 000	+5 400	
Summa	29 700	41 600	+11 900	+40%

Förvärvsarbetande dagbefolkning

Den höga andelen människor som arbetar i området i relation till boende visar på ett starkt inflöde av köpkraft till området (pendlingsnettoinflöde).





Förvärvsarbetande dagbefolkning	2015	2025	Förändring	Förändring	Andel av befolkning 2025
 P1	0	12 800	+12 800		237%
 P2	13 000	15 800	+2 800	+22%	98%
 S1	7 200	8 800	+1 600	+22%	62%
 S2	14 500	39 500	+25 000	+172%	658%
Summa	34 700	76 900	+42 200	+122%	185%



Målgrupp





Målgruppen för Norra Stationsgatan är medveten, söker kvalitet, storstadspuls, kontraster och upplevelser. Det är en plats där man vill handla och äta, leva och bo, besöka och stanna. För de som nyss startat familj, den som är mitt i livet och karriären, eller som just börjat studera; Norra Stationsgatans målgrupp gör medvetna val och destinationens unika komposition gör den perfekt i det avseendet.

Medelinkomst	2015	Inkomstindex
 P1	Ingen uppgift	Ingen uppgift
 P2	424 400 kr	140
 S1	447 300 kr	147
 S2	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Inre staden	415 000 kr	136
Hela staden	352 000 kr	116
Sverige	304 200 kr	100





Åldersfördelning 2016	0-15	16-19	20-24	25-44	45-64	65+
 P1 (Inga boende)						
 P2	13%	2%	6%	42%	22%	15%
 S1	15%	3%	5%	38%	24%	15%
 S2	10%	1%	7%	54%	19%	9%
Hela länet	20%	4%	6%	30%	24%	16%







De som arbetar i området, arbetar med:

2015	Handel	Hotel & restaurang	Information & kommunikation	Företagstjänster	Offentlig förvaltning	Utbildning	Vård & omsorg	Annat
 P1	18%	1%	18%	35%	11%	2%	1%	14%
 P2	9%	7%	15%	26%	14%	5%	10%	15%
 S1	13%	11%	10%	23%	3%	10%	4%	25%
 S2	0%	1%	0%	1%	2%	26%	65%	4%





De som bor i området och arbetar, arbetar med:

2015	Tillverkning & utvinning	Handel	Information & kommunikation	Finans- & försäkring	Företagstjänster	Offentlig förvaltning	Utbildning	Vård & omsorg	Personliga & kulturella tjänster	Annat
 P1 (inga boende)										
 P2	5%	13%	12%	8%	21%	7%	8%	10%	6%	11%
 S1	4%	13%	11%	7%	22%	7%	8%	9%	6%	12%
 S2 (få boende)										

Marknadsunderlag dagligvaror och specialvaror









Marknadsunderlag Dagligvaror (MSEK)	2016	2025	Förändring	Förändring
 P1	0	190	+190	
 P2	560	560	0	0%
 S1	490	490	0	0%
 S2	20	210	+190	
Summa	1 070	1 450	+380	+36%

Marknadsunderlag för dagligvaror i miljoner kronor inklusive moms i 2016 års penningvärde; beräknas med ledning av konsumtionen per capita och befolkningens storlek för respektive område vid olika tidpunkter. Eventuellt köpkraftstillskott för pendlingsnetto ingår inte.

Marknadsunderlag Specialvaror (MSEK)	2016	2025	Förändring	Förändring
 P1	0	140	+140	
 P2	400	410	+10	+2%
 S1	350	360	+10	+2%
 S2	10	150	+140	
Summa	760	1 060	+300	+38%

Marknadsunderlag för specialvaror, det vill säga beklädnad, hemutrustning och fritidsvaror, i miljoner kronor inklusive moms i 2016 års penningvärde. Eventuellt köpkraftstillskott för pendlingsnetto ingår inte.

Marknadsunderlag restaurang och café

Marknadsunderlag Restaurang och café (MSEK)	2016	2025	Förändring	Förändring
Befolkning				
 P1	0	90	+90	
 P2	210	250	+40	+19%
 S1	180	220	+40	+20%
 S2	10	90	+80	
Förvärvsarbetande dagbefolkning				
 P1	0	170		
 P2	140	200	+60	+43%
 S1	80	110	+30	+43%
 S2	130	410	+280	+219%
Summa	750	1 540	+790	+105%

Marknadsunderlag för restaurang och café i miljoner kronor inklusive moms i 2016 års penningvärde.

Detaljhandelskonsumtion per capita

Detaljhandelskonsumtion per capita, kronor	2016	2025	Per år
Dagligvaror	32 500	31 500	-0,35%
Specialvaror (exklusive byggvaror)	21 400	21 100	-0,15%

Konsumtion per capita efter e-handel avdragen. Avser rikssnitt. Konsumtionsprognosen har justerats ner under senare år.



Tillgänglighet

Norra Stationsgatan kommer att ges suverän tillgänglighet med kollektivtrafik. Tunnelbanan beräknas bli klar 2024 med direkta uppgångar från station Torsplan mot Norra Stationsgatan. Citybanan station Odenplan med entré runt hörnet från Vanadisplan ligger ca 200 meter från området.

Området kommer att tillgängliggöras via busstrafikens stomnät, det befintliga parkeringshuset Torsplansgaraget har 61 parkeringsplatser för besökare och det finns en direktanslutning till E4. Tunnelbanestationerna St. Eriksplan och Odenplan ligger 750 respektive 1 000 meter ifrån Norra Stationsgatan.

Kommunikationer	Avstånd
🅒 Torsplan (öppnar 2024)	ca 1 min promenad
🅒 St. Eriksplan	ca 9 min promenad
🅒 Odenplan	ca 13 min promenad
🅒 Odenplan, Citybanan (uppgång Vanadisplan)	ca 6 min promenad
Busshållplats	ca 1 min promenad
Hagaparken	ca 15 min promenad
Essingeleden E4/E20 (och Norra länken)	ca 1 min med bil
Stockholm Arlanda Airport	ca 30 min med bil
Bromma Stockholm Airport	ca 10 min med bil

Källa: SCB och Stockholms stad.

Framtida innehåll

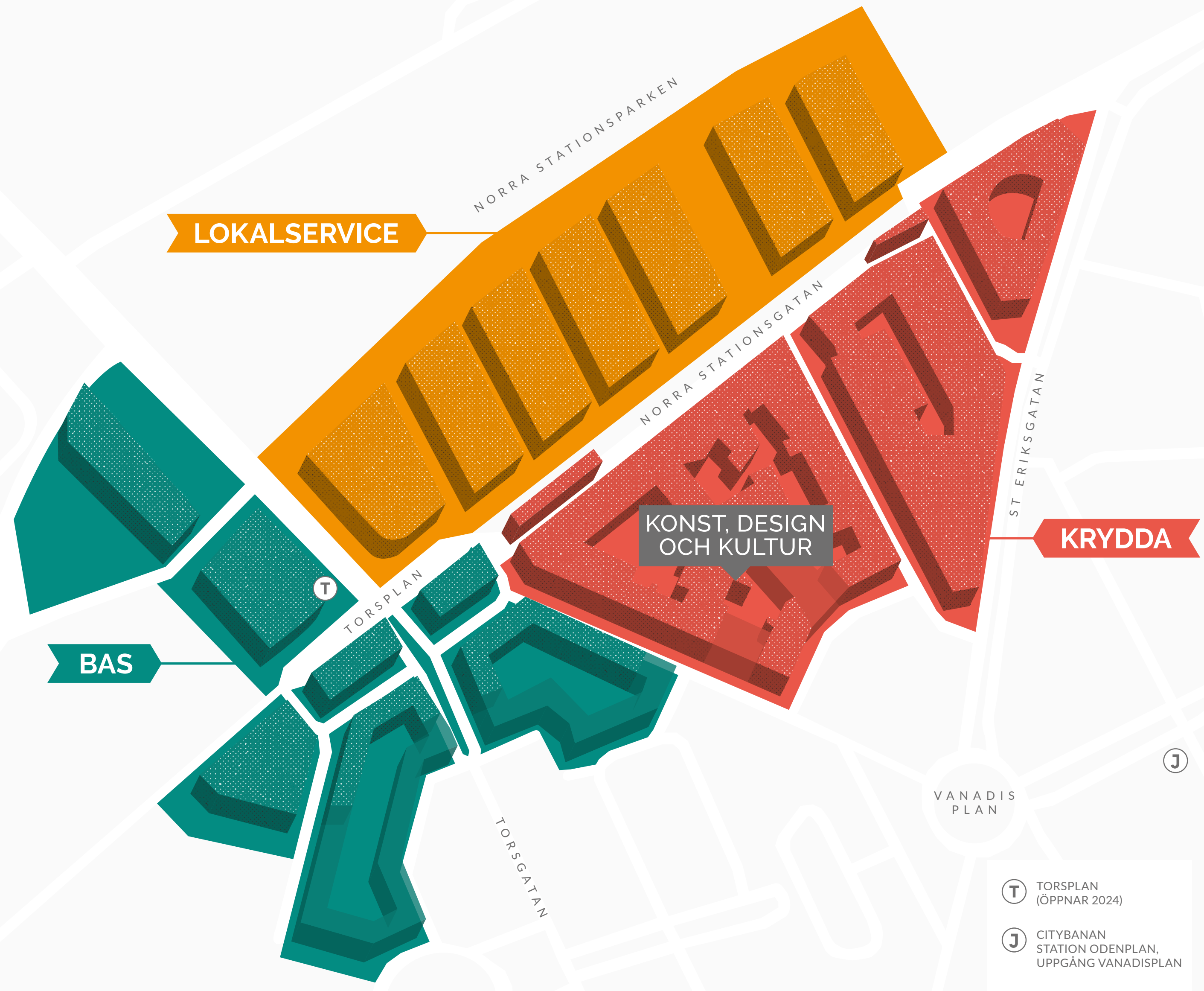
Verksamheterna på Norra Stationsgatan har en kvalitativ nivå som ligger i linje med områdets karaktär och de har en konkurrenskraft som skapar liv och innehåll.

Det finns ett närserviceutbud kompletterat med intressanta verksamheter av destinationskaraktär. Utbudet ska vara tidsbesparande och underlätta boendes vardagsliv samtidigt som det ska ge en upplevelse som attraherar besökare utifrån. Utbudens koncept prövas alltid mot själen och visionen för området.

Begreppet kvalitet behöver inte nödvändigtvis innebära att det ska vara dyrt, snarare att det ska finnas en omtanke och en hög ambitionsnivå kring verksamheternas innehåll, struktur, presentation, servicenivå och gestaltning. Ett kvalitativt serviceutbud har stor betydelse för att attrahera den medvetna målgrupp som området söker.

Enligt planerna kommer det att finnas ca 30 000 kvm för handel, restauranger, kultur och serviceytor. Vidare ett stort inslag av kontor samt flera hotell.

Hagastaden beräknas vara helt färdigställt 2025.





Matupplevelser



Kvalitativt serviceutbud



Levande stråk



Konst, design och kultur



Tillgängligt



Händelserikt



Kontrastrikt



Kontor och bostäder

Strategisk inriktning

Norra Stationsgatans inriktningsområden skapar tillsammans synergi. Det är ett levande stråk som är kontrastrikt och tillgängligt för alla. Mixen mellan kontor och bostäder gör området levande och händelserikt. Det kvalitativa serviceutbudet,

den stora bredden av matupplevelser, de gedigna och nytänkande inslagen av konst, design och kultur ger samlat bidrag till att skapa en av de mest intressanta destinationerna i Stockholm såväl som en attraktiv boendemiljö.

Följande fokusområden är ledande för att skapa en tydlig identitet:

- Matupplevelser
- Kvalitativt serviceutbud
- Levande stråk
- Konst, design & kultur



FASTIGHETSKARTA

EM
EINAR MATSSON
ANALYSEN (NOVA PARK)
Lägenheter BRF: 127 st
Lägenheter HR: 125 st
Handel: 2 750 kvm

VEIDEKKE
PROTEINET
Lägenheter BRF: 242 st
Handel: lokal finns förberett för restaurang.

FB
FAMILJEBOSTÄDER
ALGORITMEN

HUMLEGÅRDEN
MITOKONDRIEN
Byggrätt för restaurang
Totalt: 270 kvm

IKANO
Bostad
KROMOSOMEN
Lägenheter: 273 st
Handel: 520 kvm

VEIDEKKE
ENZYMET
Lägenheter BRF: 205 st
Handel: 850 kvm

SEB
TRYGG LIV
STÄDET 9
Totalt: 22 000 kvm

EM
EINAR MATSSON
CELLEN (HAGA NOVA)
Lägenheter BRF: 276 st
Handel: 1 082 kvm
Förskola: 1 320 kvm

HUMLEGÅRDEN
HÄRDEN 15 & 16
Totalt 15: 22 000 kvm
Totalt 16: 25 000 kvm
Handel: 48 & 900 kvm

NL ATRIUM LJUNGBERG
MOLEKYLEN (LIFE CITY)
Totalt: 32 000 kvm

afa
FASTIGHETER
HÄRDEN 19
Totalt: 22 000 kvm
Hotell: 14 000 kvm

alp Fastigheter
FRAKTALEN

NL ATRIUM LJUNGBERG

CASTELLUM
ISOTOPEN
Totalt: 22 000 kvm
Handel: 3 287 kvm

NL ATRIUM LJUNGBERG
BLÄSTERN 6, 11, 13
Totalt: 80 000 kvm
Handel: 5 058 kvm

NL ATRIUM LJUNGBERG
GENEN (TWIST)
Byggrätt
Totalt: 700 kvm

SEB
TRYGG LIV
SKÅLEN 24 (SKÅLEN GÅRD)
Totalt: 18 000 kvm
Tillbyggnad om 10 000 kvm

Oscar Properties
HELIX

Stockholmshem
KANNAN 16
Lägenheter: 86 st

Oscar Properties
INNOVATIONEN

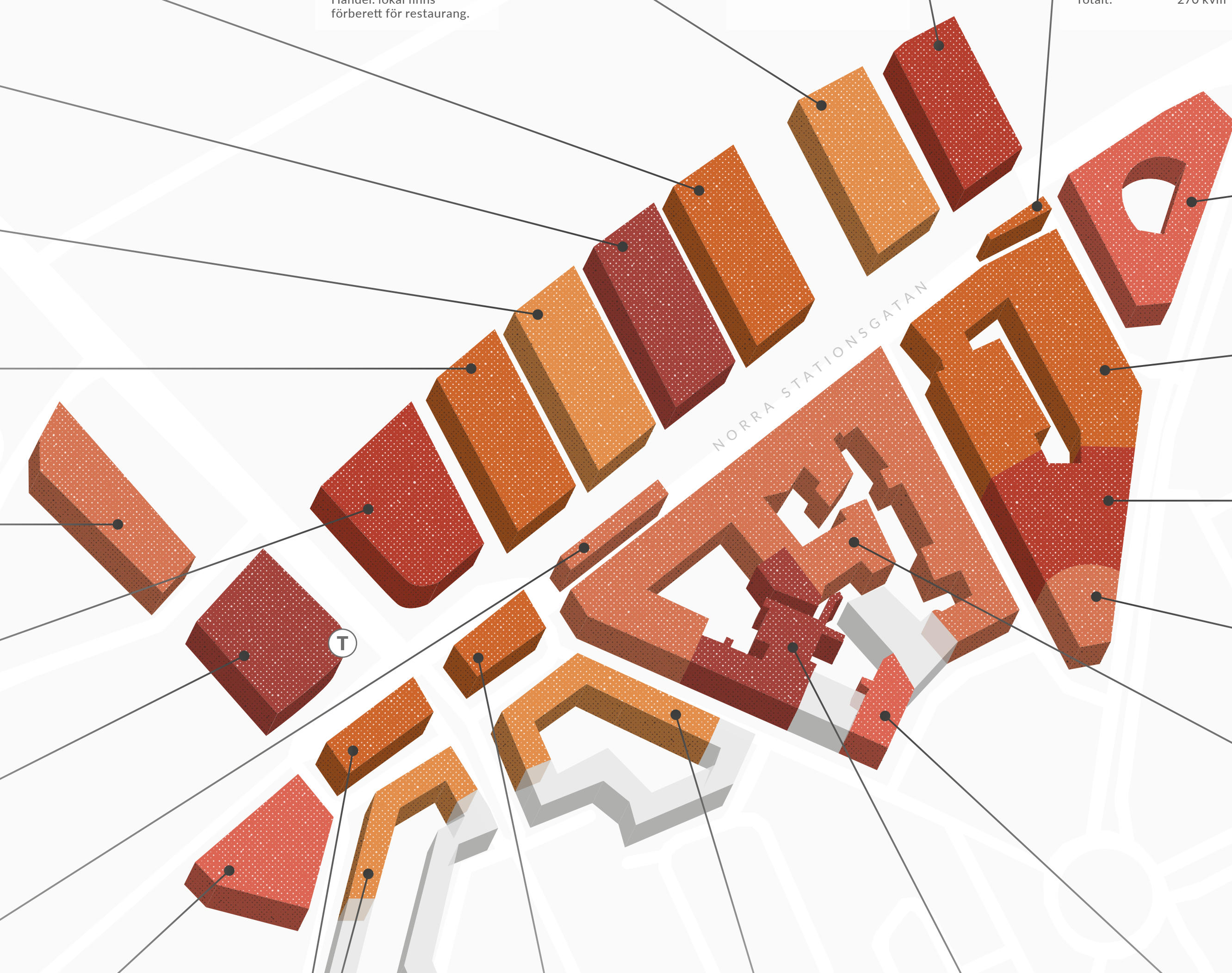
Stockholmshem
MYRSTACKEN 32
Lägenheter: 95 st

KUNGSLEDEN
BLÄSTERN 14
Totalt: 16 700 kvm
Hotell: 9 500 kvm
242 rum

INDUSTRICENTRALEN
BLÄSTERN 15
Totalt: 25 000 kvm

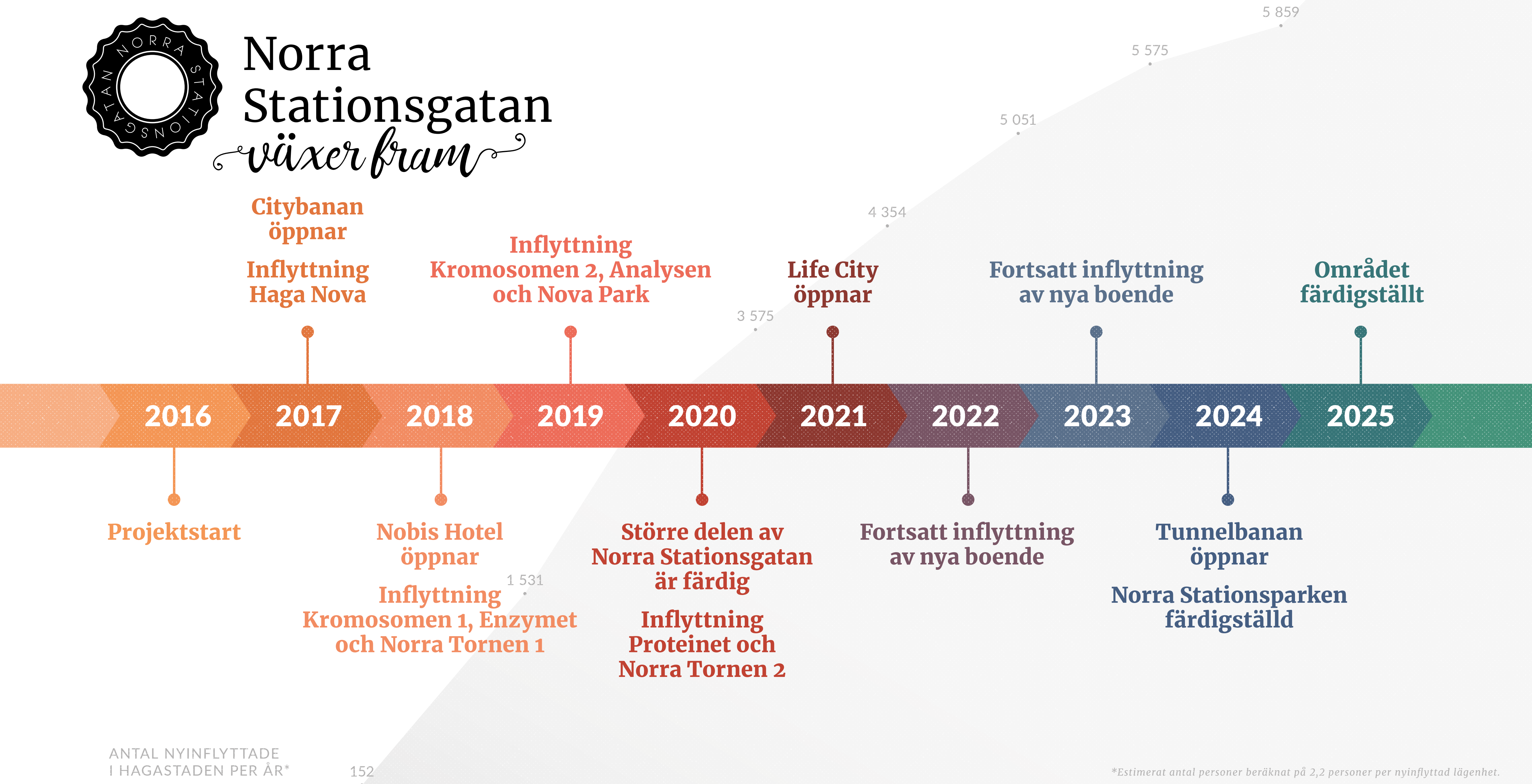
T TORSPLAN (ÖPPNAR 2024)

J CITYBANAN STATION ODENPLAN, UPPGÅNG VANADISPLAN





Norra Stationsgatan växer fram



Projektstart

Citybanan öppnar
Inflyttning Haga Nova

Nobis Hotel öppnar
Inflyttning Kromosomen 1, Enzymet och Norra Tornen 1

Inflyttning Kromosomen 2, Analysen och Nova Park

Större delen av Norra Stationsgatan är färdig
Inflyttning Proteinet och Norra Tornen 2

Life City öppnar

Fortsatt inflyttning av nya boende

Fortsatt inflyttning av nya boende

Tunnelbanan öppnar
Norra Stationsparken färdigställd

Området färdigställt

ANTAL NYINFLYTTADE I HAGASTADEN PER ÅR*

*Estimerat antal personer beräknat på 2,2 personer per nyinflyttad lägenhet.

Unikt samarbete för att utveckla och förvalta området Norra Stationsgatan

Flera aktörer inom stadsutveckling har gått samman för att skapa en gemensam vision – en ny knutpunkt i Stockholm – Norra Stationsgatan. När fastighetsägare tillsammans med staden stakar ut vägen mot målet skapas starka förutsättningar för att bygga något unikt.

Norra Stationsgatans aktörer har skakat hand på en långsiktig gemensam väg för gatans utveckling vilket innebär en gemensam organisation och samarbete kring marknadsföring, öppethållande och andra gemensamma driftsfrågor. Regleras via avtal. Du ingår i en unik och professionell samverkan.

Området utvecklas mot ett tydligt mål med ambition att löpande utveckla en stark och konkurrenskraftig destination.

Organisation

Inom området finns en marknadsfunktion, som är en del av Byggherresamverkan finansierat av fastighetsägarna och hyresgästerna via avtal. Funktionen ansvarar för marknadsföring av området och hantera platsvarumärket Norra Stationsgatan.

Vi står bakom visionen



Kontakt

Är du intresserad av att etablera i vårt område? Vi vill gärna prata med dig!

För mer information och kontaktuppgifter till våra fastighetsägare besök norrastationsgatan.se/etablera-har





www.norrastationsgatan.se