Karlslunds framtida utveckling

Bilaga 1. till slutrapport



evidens:

Innehåll

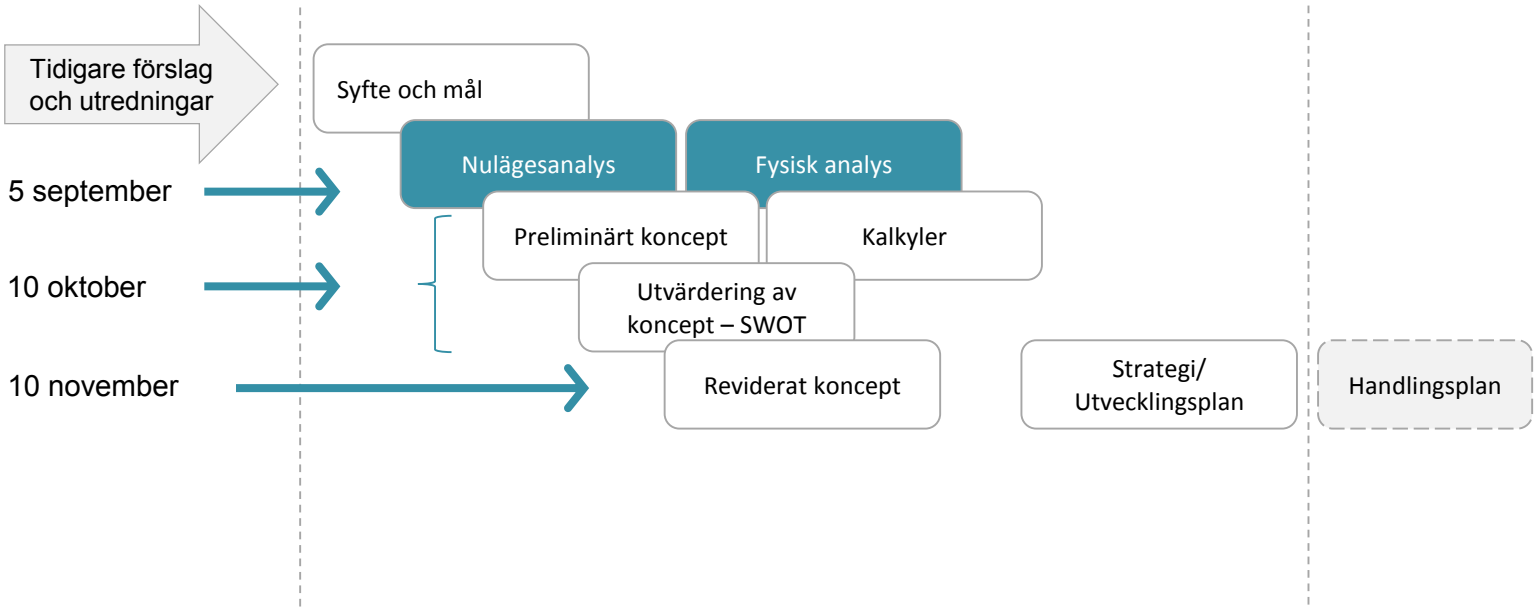


- Inledning
  - Bakgrund
  - Syfte och mål
- Fysisk beskrivning
  - Utredningsområdet
  - Karlslund idag
  - Visionsskiss
- Marknadsanalys
  - Tillväxt
  - Marknadsförutsättningar
  - Branschanalys
  - Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
  - Förutsättningar för bostäder
- Benchmarks
- Intervjuer
- Driftform
- Kontaktlista intressenter Strömsborg

Målsättningen med dagens möte

- Samsyn av det övergripande målet för Karlslund
- Syftar till att få en gemensam och övergripande bild av området, dess förutsättningar och potential.
- Landa i ett antal olika handlingsalternativ/scenarier som ligger till grund för det fortsatta fördjupningsarbetet
  - Förslagen bearbetas och analyseras vidare av Evidens och presenteras och SWOT:as vid WS 3 den 10 oktober

Dagens möte: Nulägesanalys



evidens:

Förslag: Syfte och mål för Karlslund

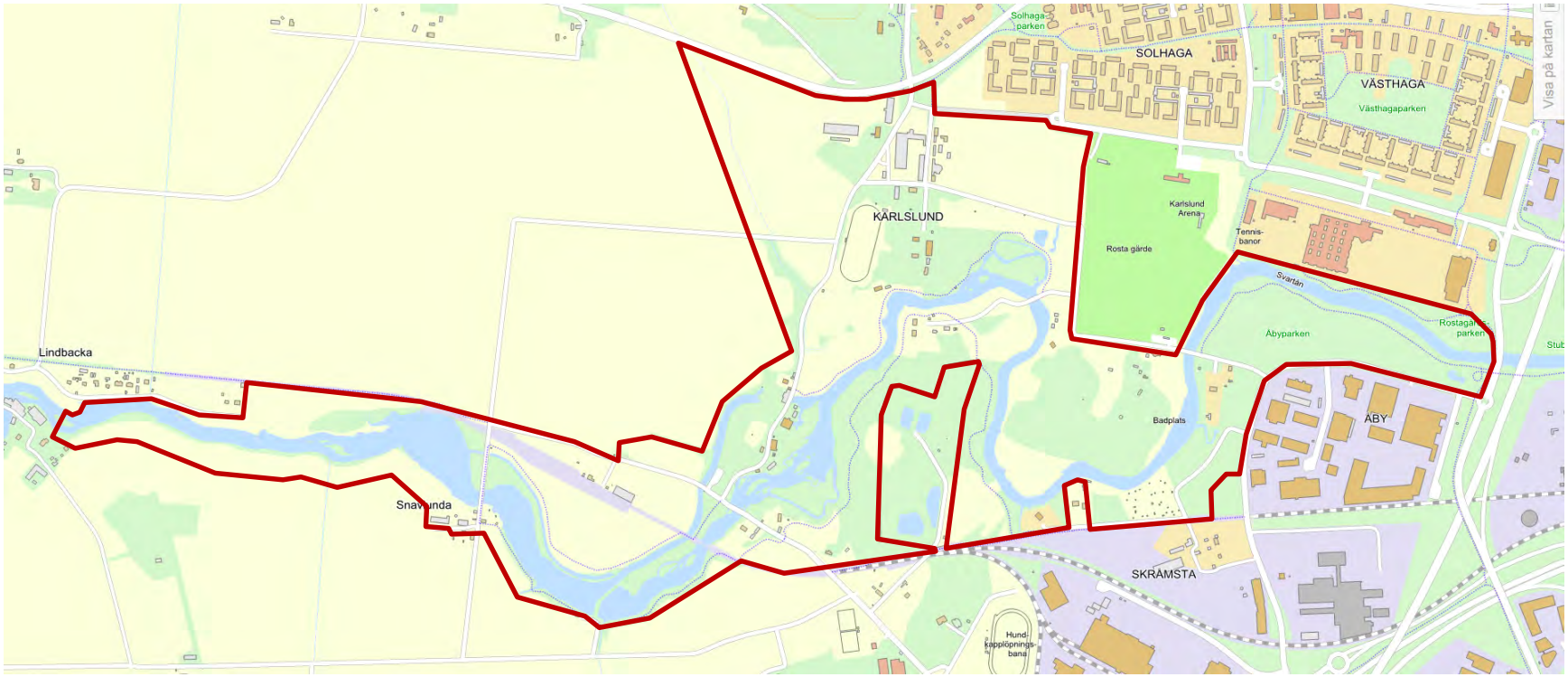
- Syftet med uppdraget är att ta ett helhetsgrepp om området och skapa samsyn och en gemensam målbild för dess framtida utveckling.
  - *Målet är att uppdraget ska resultera i en handlingsplan för Karlslunds framtida utveckling*

- ”Målet är att Karlslund skall bli **ett självklart utflyktsmål som Örebroare och turister besöker för rekreation och upplevelser**”

- Utgångspunkter:

1. Utvecklingsplanen skall tydliggöra områdets utvecklingspotential respektive utmaningar, samt utreda vilka handlingsalternativ kommunen står inför
2. Huvudprincip är att inte subventionera verksamheter på området
3. Kommunen har ett politiskt mål om att ”Svartån ska bli badbar” och ett långsiktigt arbete pågår för att komma dit. Önskemål om att etablera en badplats i Karlslund är beroende av hur arbetet med att förbättra vattenkvaliteten går
4. Förslagen i Visionsskiss Karlslund är utgångspunkten, men även andra idéer kan testas
5. Det finns ett önskemål om att få liv i Strömsborg
6. Förslagen utveckling ska beakta förutsättningar och restriktioner vad avser vattenskyddsområdet, Kulturreservat och Riksintressefrågor, samt skyddsvärda nyckelbiotoper
7. Skötselplanen

Utredningsområdet:
Karlslunds kulturreservat - Tätortsnära herrgårdsmiljö med park och trädgård



evidens:

Innehåll



- Inledning
  - Bakgrund
  - Syfte och mål
- Fysisk beskrivning
  - Utredningsområdet
  - Karlslund idag
  - Visionsskiss
- Marknadsanalys
  - Tillväxt
  - Marknadsförutsättningar
  - Branschanalys
  - Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
  - Förutsättningar för bostäder
- Benchmarks
- Intervjuer
- Driftform
- Kontaktlista intressenter Strömsborg

Fysisk analys:
Karlslund - 161 ha kulturreservat knappt 5 km från Örebro stadskärna



evidens:

Vad är ett Kulturreservat?

- Kulturreservat infördes 1999 (miljöbalken)
- Syftet är att möjliggöra vård och bevarande av värdefulla kulturpräglade landskap
  - I ett kulturreservat kan hela områdets natur- och kulturmiljövärden skyddas och vårdas, inklusive byggnader, anläggningar, fornlämningar och mark. Även sådana värden som består av verksamheter, kunskaper och traditioner kan hanteras inom ramen för förvaltningen av ett kulturreservat.
- Det finns sammanlagt 43 kulturreservat i Sverige, varav 34 har beslutats av länsstyrelser och 9 av kommuner
- Det finns inga särskilda statliga anslag för varken bildande eller förvaltning av kulturreservat
- Vem bekostar skötseln?
  - Utgångspunkten är att staten via länsstyrelsen ansvarar för samordningen av finansiering av skötseln i statligt beslutade kulturreservat medan kommunen normalt ansvarar för finansieringen av skötseln i kommunalt beslutade reservat.
- Karlslunds kulturreservat bildades 2010 och är ett kommunalt kulturreservat







Källa: Riksantikvarieämbetet

evidens

Riksintresset Karlslunds herrgård





- Motivering:
  - Herrgårdsmiljö med välbevarad reglerad bebyggelse
- Uttryck för riksintresset:
  - Mangård med huvudbyggnad i sten från 1800-talets början, lokaliserad till åsläge vid vattenfall i Svartån. Monumentala ekonomibyggnader i reglerat mönster. Omgivande storskaligt odlingslandskap med underliggande gårdar och lantarbetarbebyggelse
- I området ingår även:
  - Fossila åkrar, kvarn, kraftverk och ruiner av Örebro gevärsfaktori från 1600- och 1700-talen

- Riksintresset är något större än kulturreservatet – främst åkermark

- Eventuell utveckling bör ske i samförstånd och efter diskussion

Vattenskyddsområde

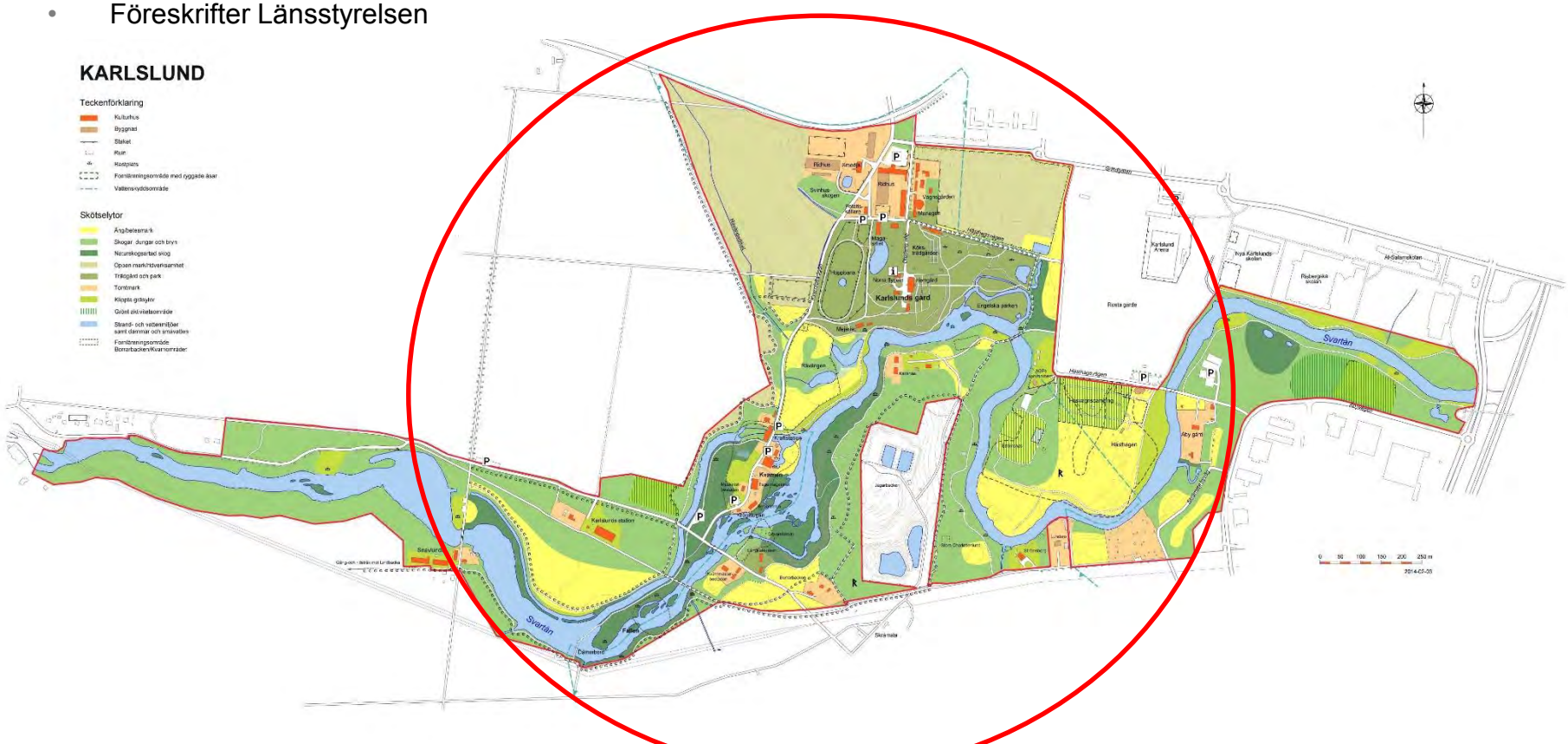
Begränsande verksamheter:

Utgångspunkt: Grundvatten ska skyddas

- Fordonstrafik
- I viss mån, odling och djurhållning

Lagar, regler och föreskrifter

- Miljöbalken 7 kap.
- Naturvårdsverkets allmänna föreskrifter
- Föreskrifter Länsstyrelsen



Skyddsvärda nyckelbiotoper utgör livsmiljöer för rödlistade arter



- Regelverk
- Begränsningar för Karlslunds verksamhet
  - Byggrestriktioner
  - Promenadstråk/vandringsleder(restriktioner)
  - Eldning

I januari 2016 övergick ägaransvaret för Karlslund till Programnämnd Samhällsbyggnad och förvaltas av stadsbyggnadskontoret (markenheten)

- **Karlslunds Kulturreservat är ca 161 ha**
- **Den sammanlagda byggnadsytan är omkring 15 000 kvm**
  - Vissa byggnader är outhyrbara i dagsläget, bl a Strömsborg och Manegen
  - Bland de uthyrbara byggnaderna är vakansen mycket låg
  - Genomsnittlig hyra är låg, knappt 200 kr/kvm/år
- **Ansvarsfrågan gällande vägar i området är utredd**
- **Herrgårdsbyggnaden**
  - Hyrs ut till Karlslund Herrgård AB. Kontraktet omförhandlades 2016. Kontraktet löper till 2019.
  - Har ett omfattande renoveringsbehov
- **Strömsborg**
  - Omfattande renovering behövs för att möjliggöra uthyrning till verksamhet.
  - Byggnaden ”säkrades” 2014 (taket renoverades)
  - Medel till en bro mellan Strömsborg och Hästhagen finns. Projektering pågår
- **Ekonomi:**
  - Nettokostnad Karlslundsområdet (Fastigheter inkl programverksamhet) är 9,5 Mkr
- **Antal besökare 2015**: Uppskattningsvis 45 000 (varav 15 000 till Tekniska kvarnen)







evidens

Karlslund idag

- **Museer och utställningar**
  - Tekniska Kvarnen
  - Statarmuseet
  - Anckarsvärds Magasin
- **Caféer**
  - Karlslunds Herrgård/Terrasscaféet
  - Tekniska kvarnen
  - Ridhuset Örebro Fältrittklubb
- **Verksamma föreningar**
  - Karlslunds hembygdsförening
  - Naturskyddsföreningen Örebro
  - Ornitologiska klubben
  - Örebro biodlareförening
  - Örebro fältrittklubb
- **Utställningar**
  - Trädgårdsdag
  - Mickelsmäss med Antik– och kuriosamarknad
  - Julmarknad
- **Trädgård och park**
  - Herrgårdsträdgården
  - Barnens trädgård
  - Kökträdgård
  - Engelska parken
  - Koloniträdgårdar
- **Butiker och hantverkare**
  - Ateljé AnniLin
  - Ateljé Gösta Berg
  - Borrarbacken
  - Glasblåsare Anna Höggren
  - Lantboden i Karlslund
  - Linas Smidesverkstad
  - Ovolin färg och byggnadsvård
  - Rojan Produkter
  - Sjöstrands snickeri, båt och bygg
- **Friluftsområde**

Källa: Örebro.se samt intervjuer

evidens:

Verksamheten i Karlslund är idag koncentrerad kring herrgården, men viss verksamhet finns kring Tekniska kvarnen

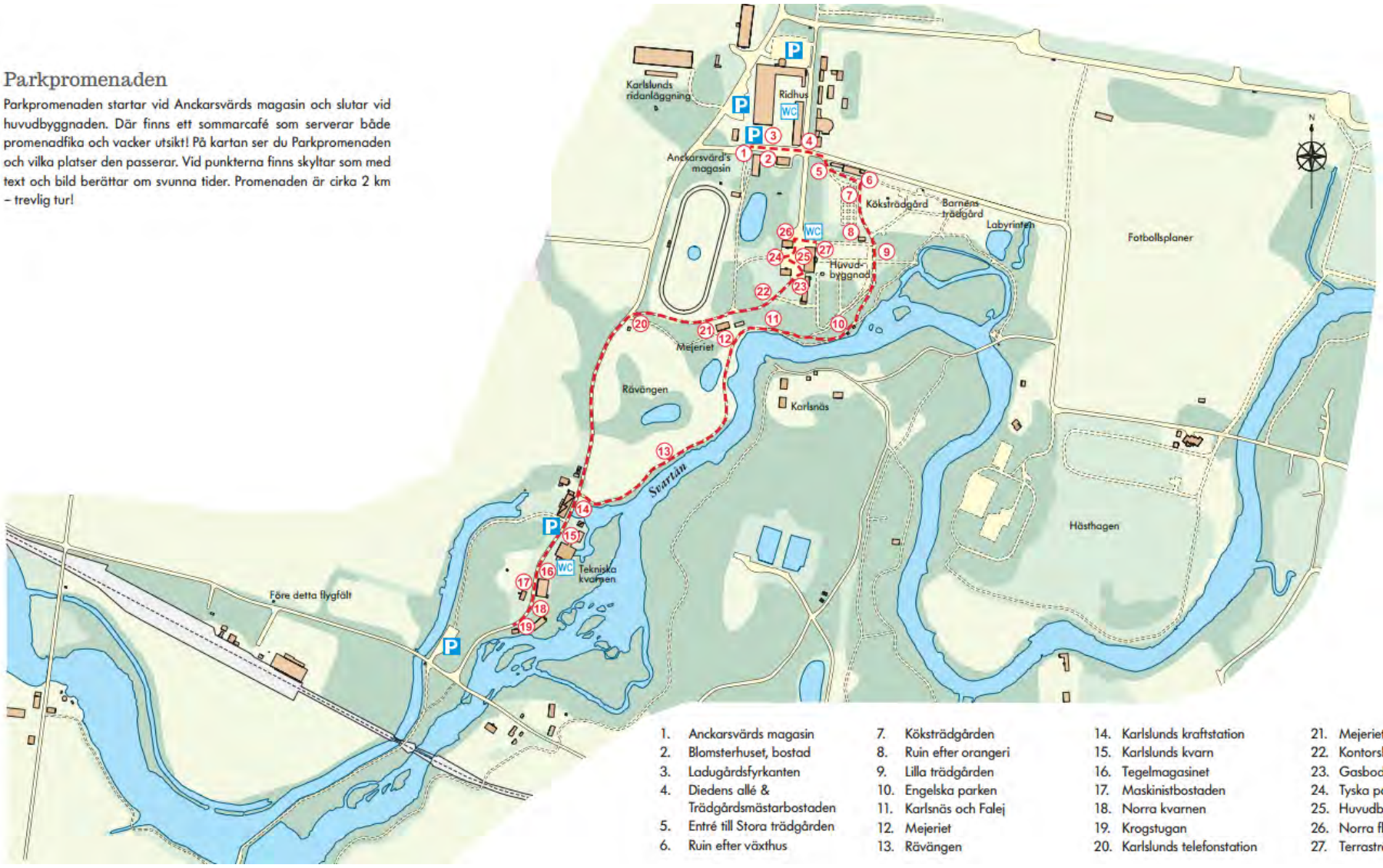
- I nuläget är majoriteten av verksamheten koncentrerad kring herrgården
  - Barnens trädgård
  - Herrgårdsträdgården
  - Statarmuseum (i Mejeriet)
  - Engelska parken
  - Café/ Restaurang
- Det finns även en del verksamhet kring Kvarnfallet
  - Tekniska kvarnen muséum
  - Byggnadsvårdsbutik
  - Café (i muséet)
  - Kraftstation
- Strömsborg är i dagsläget outhyrbar och ingen verksamhet finns i det absoluta närområdet
  - I området Hästhagen på andra sidan vattnet finns bl a minigolf, discgolf, och kanotuthyrning



Parkpromenaden – ca 2 km lång

Parkpromenaden

Parkpromenaden startar vid Anckarsvärds magasin och slutar vid huvudbyggnaden. Där finns ett sommarcafé som serverar både promenadfika och vacker utsikt! På kartan ser du Parkpromenaden och vilka platser den passerar. Vid punkterna finns skyltar som med text och bild berättar om svunna tider. Promenaden är cirka 2 km – trevlig tur!



1. Anckarsvärds magasin
2. Blomsterhuset, bostad
3. Ladugårdsfyrkanten
4. Diedens allé & Trädgårdsmästarbostaden
5. Entré till Stora trädgården
6. Ruin efter växthus
7. Köksträdgården
8. Ruin efter orangeri
9. Lilla trädgården
10. Engelska parken
11. Karlsnäs och Falej
12. Mejeriet
13. Rävängen
14. Karlslunds kraftstation
15. Karlslunds kvarn
16. Tegelmagasinet
17. Maskinistbostaden
18. Norra kvarnen
19. Krogstugan
20. Karlslunds telefonstation
21. Mejeriet
22. Kontorsbacken
23. Gasboden
24. Tyska parken
25. Huvudbyggnad
26. Norra flygeln
27. Terraträdgården

evidens

Inget kommunalt bad i Svartån inom en snar framtid, men utvecklingen går åt rätt håll

- Det finns ett uttalat mål om att Svartån skall bli badbar, det vill säga uppfylla kvalitetskraven för badvatten enligt EU:s badvattendirektiv
- Höga bakteriehalter (intestinala enterokocker) orsakat av (i fallande ordning):
  1. tillrinning av smutsigt dagvatten
  2. enskilda avlopp
  3. gödsling
  4. djurhållning/betesmarker
  5. pumpstationer och avloppsreningsverket



- Långsiktigt arbete pågår men det bedöms osannolikt att det inom en snar framtid kommer att finnas ett kommunalt bad i Svartån som klarar EU:s krav för badplatser
- Dock har bakteriehalterna gått ner vid de senaste provtagningarna

Källa: Sammanfattning av projekt och åtgärder för att göra Svartån badbar, Projektrapport 2013, samt intervjuer

Örebro Fältrittklubb – utredning om ny ridanläggning pågår

- Ägs av Örebro kommun
- Föreningen styrs av en styrelse och av drivs av verksamhetsansvarig person
- 1 100 medlemmar
- Ridskoleverksamhet, tävlingar, läger
- I investeringsprogram 2017 skall förutsättningarna för en ny ridanläggning tydliggöras



Örebro Fältrittklubb



evidens

Medel finns avsatta för en rehabiliteringsträdgård, men oklart angående geografisk plats

- Stadsbyggnad har 3 mkr avsatta för en centralt belägen Rehabiliteringsträdgård
  - Används dagtid för rehabilitering, dvs stängd för allmänheten
  - Öppen för allmänheten helger
- Diskussion mellan Stadsbyggnad, Vård- och Omsorg samt Vuxam. Vuxam vill att medel ombudgeteras till dem och att trädgården placeras i Kvinnersta.
  - Politiskt beslut behövs för ombudgetering



Innehåll



- Inledning
  - Bakgrund
  - Syfte och mål
- Fysisk beskrivning
  - Utredningsområdet
  - Karlslund idag
  - Visionsskiss
- Marknadsanalys
  - Tillväxt
  - Marknadsförutsättningar
  - Branschanalys
  - Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
  - Förutsättningar för bostäder
- Benchmarks
- Intervjuer
- Driftform
- Kontaktlista intressenter Strömsborg

Sammanfattning av visionsskiss från 2014



- Under 2014 togs en visionsskiss fram för hur Strömsborg kan användas samt länkas ihop med övriga Karlslund
- Skissen fokuserar på tre delar:
  1. Attraktion
  2. Kommunikation/Tillgänglighet
  3. Information
- Nedan följer en sammanfattning av visionsskissen

KULTURRESERVAT KARLSLUND

1. ATTRAKTION

Fyra betydelsefulla attraktionsnoder utvecklas och synliggörs för att stärka området och underlätta samarbete mellan aktörer.





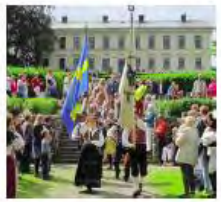


KVARNFALLET
- Café
- Tekniska kvarnen
- Byggnadsvårdsbutik
- Hantverk och butiker
- Kraftstation
- Byggnadshytta
- Föreningsverksamhet
- Vitsippsbacke
- Natur och djur i forsmiljön




HERRGÅRDEN
- Restaurang
- Barnens trädgård
- Herrgårdsträdgården
- Musik i paviljongen
- Föreningsverksamhet
- Hantverk och butiker
- Mässor och marknader
- Utställningsmagasinet
- Sommarteater
- Statarmuseet
- Engelska parken



Hästhagen och Rosta gärde: Discgolf, minigolf, kanoter, badstrand, fotbollsplaner.



Snavlunda rast- och fikaplats

STRÖMSBORG
- Kaffestuga
- Lekäng
- Friluftsplats
- Naturlekplats
- Utomhusgym
- Fiskebryggor
- Boulebana
- Start cykelled



evidens:

Attraktion – bygg vidare på det som finns; komplettera utveckla och sammanbind till attraktionsnoder med nytt promenadstråk

BRISTER:

- Alla kvaliteter utnyttjas inte. Attraktioner finns men syns inte
- Saknas matställen och toaletter

UTVECKLINGSMÖJLIGHETER:

- Synliggör och bygg vidare på områdets tre attraktionsnoder:
  1. Herrgården och trädgårdarna
  2. Tekniska kvarnen
  3. Strömsborg
- Vid alla tre noderna bör finnas förtäring och toaletter (saknas vid Strömsborg)

Herrgården:

- Barnens trädgård
- Herrgårdsträdgården
- Statarmuseum (i Mejeriet)
- Engelska parken
- Restaurang
- Musik i paviljongen
- Föreningsverksamhet
- Hantverk och butiker
- Sommarteater
- Mässor och marknader
- Utställningsmagasinet

Tekniska kvarnen:

- Tekniska kvarnen muséum
- Byggnadsvårdsbutik
- Vitsippsbacke
- Natur och djur i forsmiljö
- Café (i muséet)
- Kraftstation
- Föreningsverksamhet
- Hantverk och butiker
- Byggnadshytta

Strömsborg:

- Lekäng
- Friluftsplats
- Kaffestuga
- Naturlekplats
- Utomhusgym
- Fiskebryggor
- Boulebana
- Start cykelled

Hästhagen/Rosta gärde:

- Fotbollsplaner
- Discgolf
- Minigolf
- Kanotuthyrning
- Badstrand

Finns på plats idag

Finns delvis, men bör utvecklas

Finns inte

Källa: Utveckling och visionsskiss för kulturreservat Karlslund 2015-02-05

evidens

Kommunikation/ Tillgänglighet – underlätta för besökare att ta sig till Karlslund samt att ta sig runt inom området (bil, buss, löpning, promenad, cykel, ridning)

BRISTER:	UTVECKLINGSMÖJLIGHETER:
• Tysslingeleden (cykelled) avslutas tvärt vid Kulturreservatet	• Förläng och koppla ihop Tysslingeleden med cykelbana in mot stan
• Otydliga parkeringsmöjligheter	• ?
• Dåliga bilkommunikationer inom området	• Ta bort vägspärr vid Kvarnvägen
• Promenadstigar inom området dåligt markerade	• Nya broar över Svartån • Parkstigen dras om för att täcka in hela området
• Dålig tillgänglighet med kollektivtrafik (endast en hållplats)	• Möjlighet för buss att vända finns vid både Kvarnen och Strömsborg
• Dålig koppling från populär motionscentral strax norr om området in i Karlslund	• Förbättra kopplingen över stora vägen för cyklister och löpare

Källa: Utveckling och visionsskiss för kulturreservat Karlslund 2015-02-05

Information – förbättrad information inför och under besök

BRISTER:

- Hemsida med tydlig information saknas
- Dålig information och skyltning på plats
- Området är svårorienterat



UTVECKLINGSMÖJLIGHETER:

- Ny samlande hemsida med information om hela Karlslundsområdet
- En gemensam logga
- Informationsplatser med karta och broschyr
- Flera siktlinjer röjs för att öka orienteringen

Källa: Utveckling och visionsskiss för kulturreservat Karlslund 2015-02-05

Innehåll



- Inledning
  - Bakgrund
  - Syfte och mål
- Fysisk beskrivning
  - Utredningsområdet
  - Karlslund idag
  - Visionsskiss
- Marknadsanalys
  - Tillväxt
  - Marknadsförutsättningar
  - Branschanalys
  - Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
  - Förutsättningar för bostäder
- Benchmarks
- Intervjuer
- Driftform
- Kontaktlista intressenter Strömsborg

Självförstärkande tillväxt i stora regioner – ny ekonomisk geografi

Nya ekonomiska geografin

Marknadspotentialer

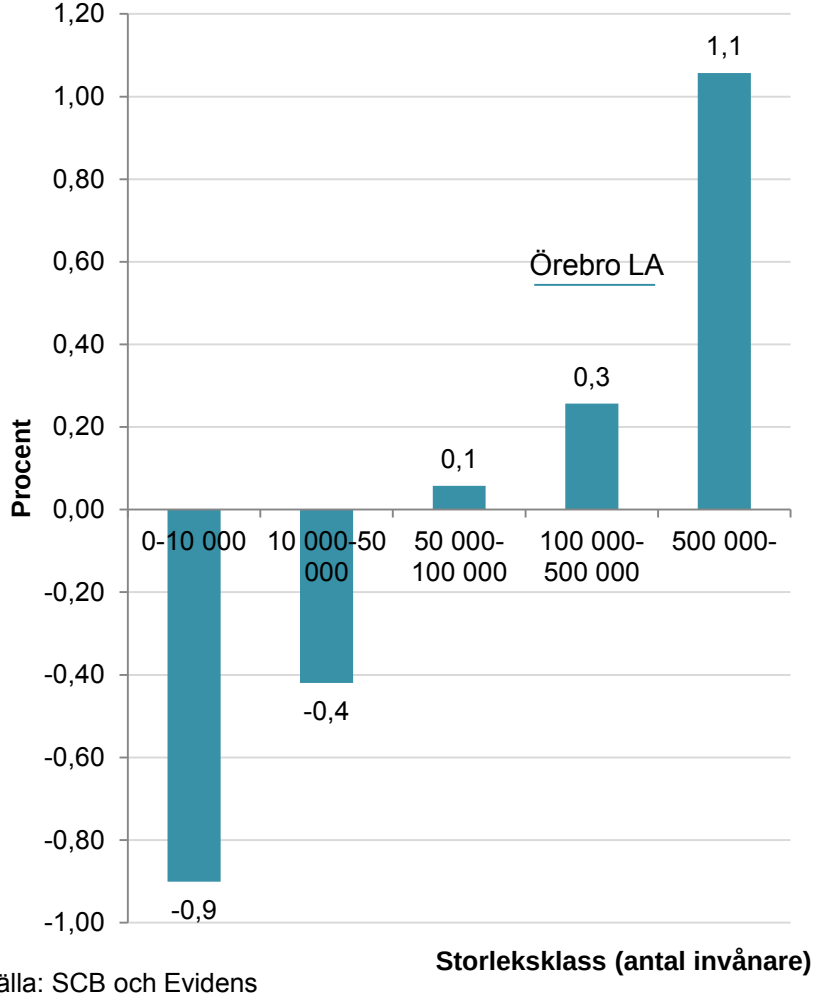
Klassisk teori

Faktortillgångar

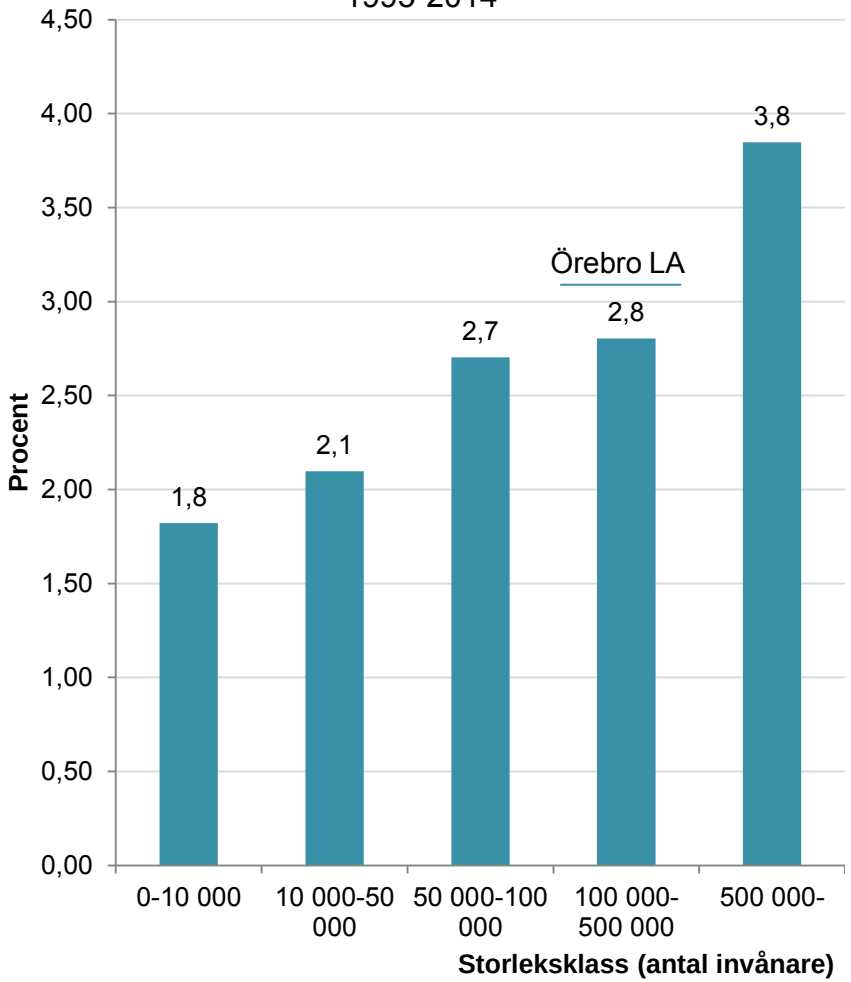


Kraftig befolkningstillväxt i storstadsregionerna – Örebro har utvecklats förhållandevis bra i sin storleksklass. Det samma gäller den ekonomiska tillväxten

Årlig procentuell befolkningstillväxt i landets lokala arbetsmarknader 1995-2015



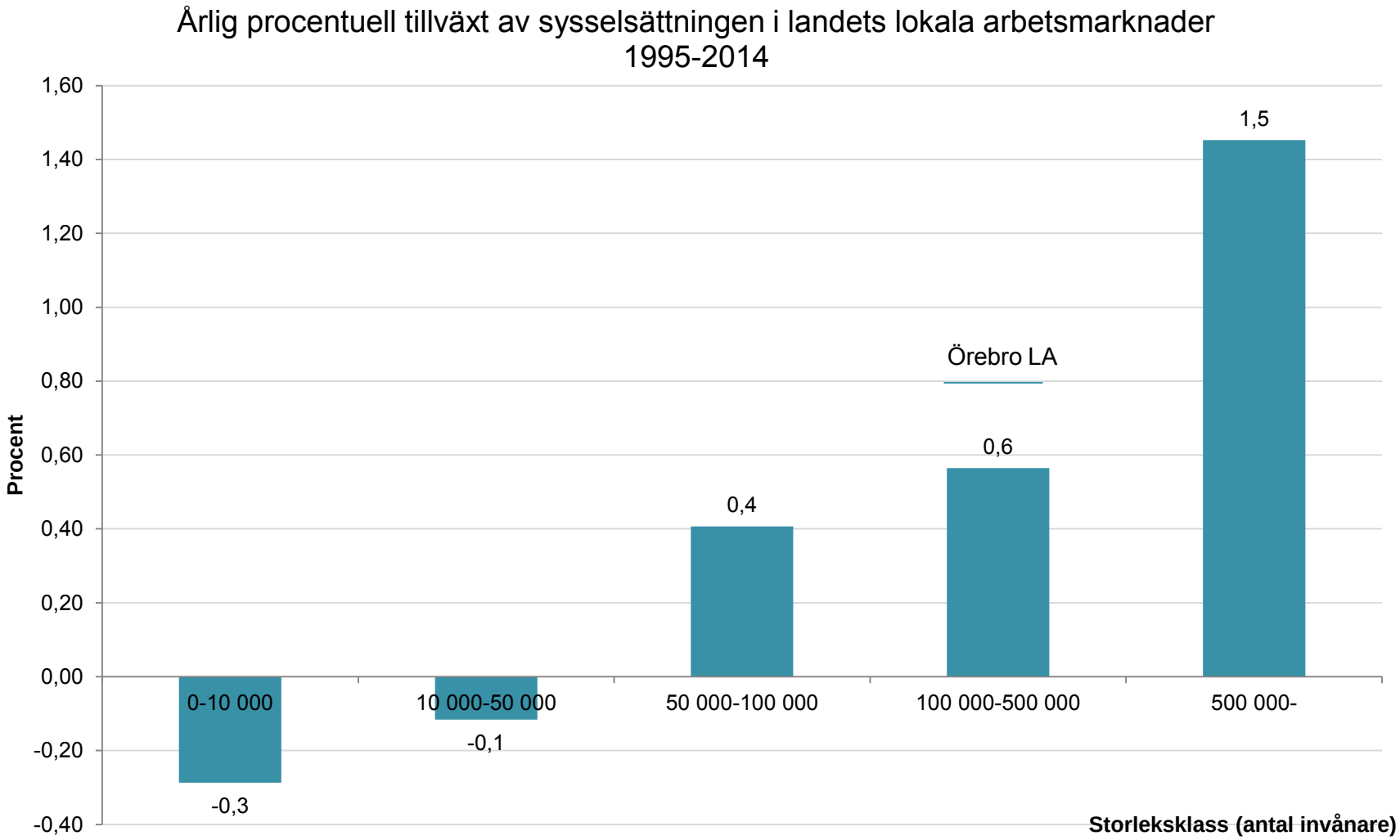
Årlig real procentuell tillväxt av total lönesumma i landets lokala arbetsmarknader 1995-2014



Källa: SCB och Evidens

evidens

Även vad gäller sysselsättning presterar Örebro klart över snittet



Källa: SCB och Evidens

Omlandet växer endast i storstadsregionerna

LA-region	Antal invånare i LA-regionen 2015	Tillväxt i kärnkommunen 1995 till 2015	Tillväxt i kranskommunen 1995 till 2015	Tillväxt i LA-regionen 1995 till 2015
Stockholm	2 610 412	29,9%	26,2%	27,5%
Göteborg	1 146 420	22,0%	15,8%	18,7%
Malmö	1 130 500	31,3%	15,2%	19,4%
Linköping	261 782	16,4%	-2,2%	7,9%
Västerås	240 715	17,4%	-2,9%	8,4%
Örebro	239 226	20,5%	-2,5%	10,2%
Jönköping	218 931	15,5%	0,8%	9,3%
Karlstad	205 899	12,3%	-6,0%	1,2%
Trollhättan	204 636	8,8%	1,1%	3,1%
Skövde	182 738	8,3%	-3,4%	-0,2%
Norrköping	180 221	10,7%	-5,5%	6,3%
Kristianstad	177 333	11,8%	1,0%	5,7%
Luleå	174 583	7,0%	-6,6%	-1,1%
Borås	172 255	12,8%	-0,4%	7,5%
Gävle	161 768	9,2%	-4,7%	3,3%
Eskilstuna	160 920	14,1%	-2,5%	7,4%
Falun	155 223	3,6%	0,7%	1,7%
Umeå	151 025	19,2%	-10,8%	11,7%
Sundsvall	150 179	3,3%	-9,6%	-1,6%
Växjö	137 784	21,1%	-7,0%	9,2%
Kalmar	126 841	12,5%	-5,5%	3,0%
Halmstad	121 147	16,1%	4,6%	13,6%
Östersund	105 402	2,2%	-8,4%	-2,5%

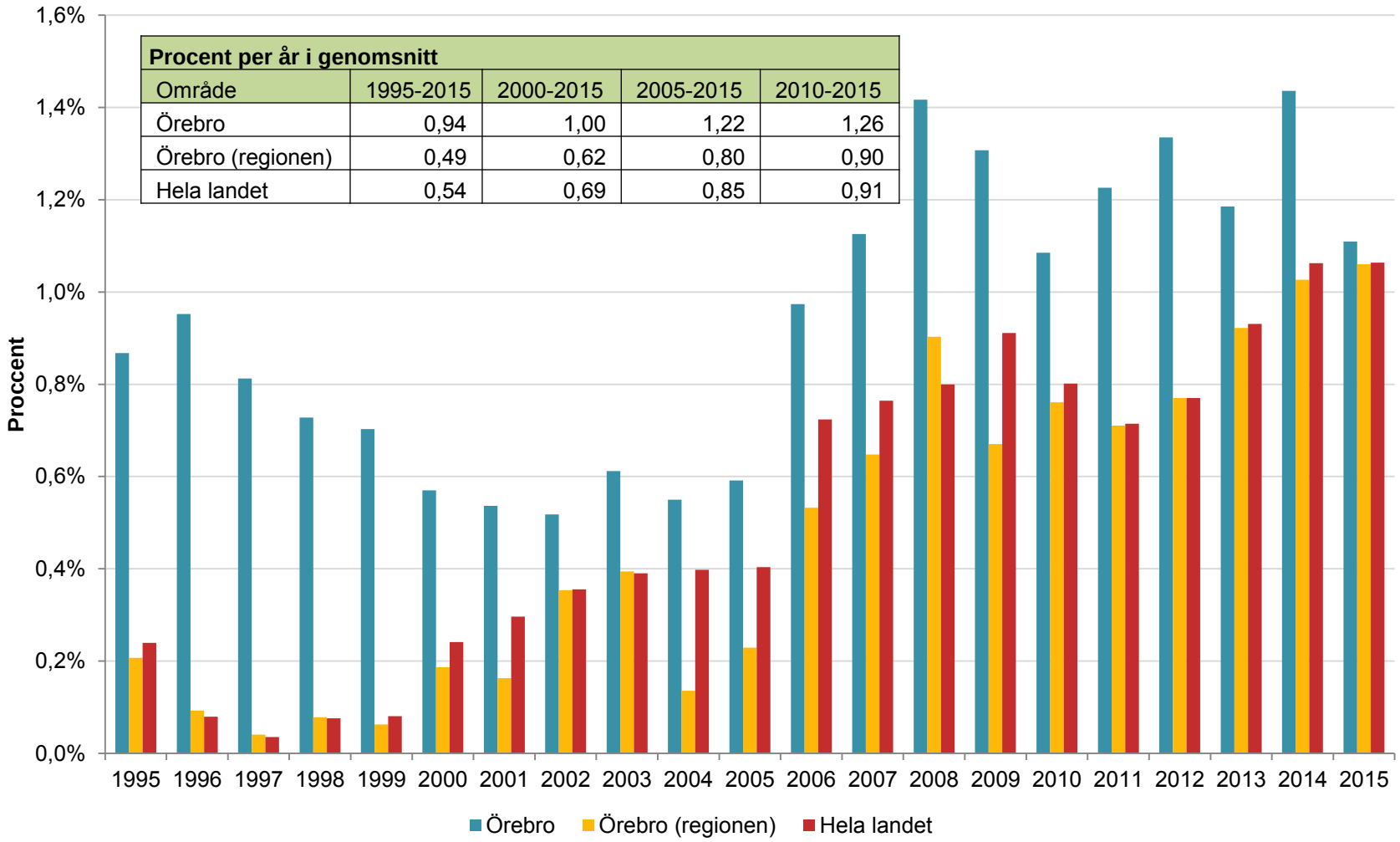
Källa: SCB och Evidens

evidens

Örebroregionens befolkning växer ungefär som hela landet men Örebro kommun växer i betydligt snabbare takt

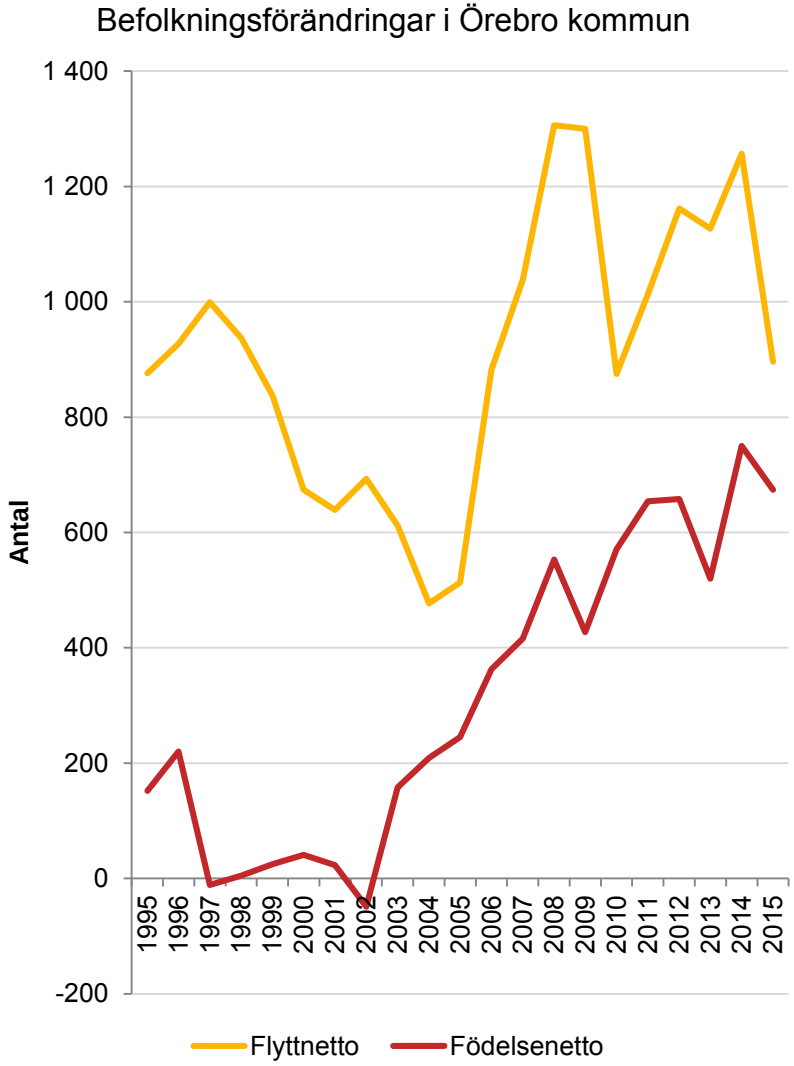
Befolkningstillväxt, procent jämfört med föregående år

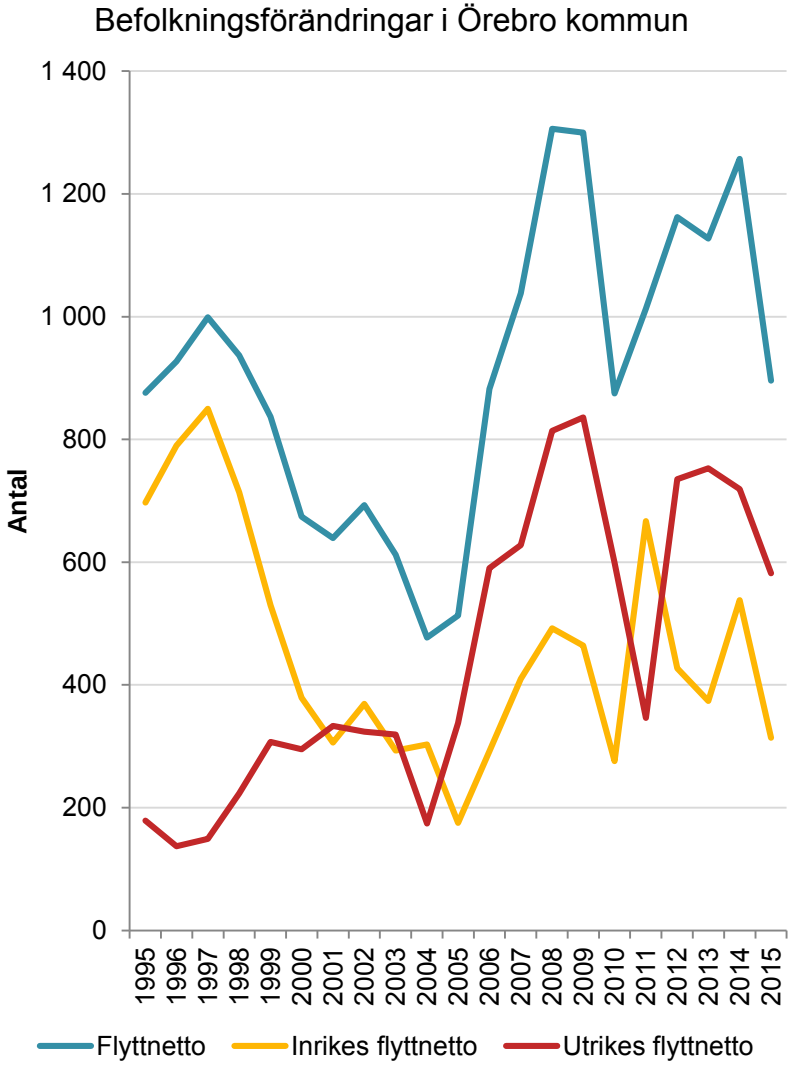
Procent per år i genomsnitt				
Område	1995-2015	2000-2015	2005-2015	2010-2015
Örebro	0,94	1,00	1,22	1,26
Örebro (regionen)	0,49	0,62	0,80	0,90
Hela landet	0,54	0,69	0,85	0,91



evidens

Befolkningen ökar i Örebro, på senare år framförallt på grund av utrikes flyttnetto

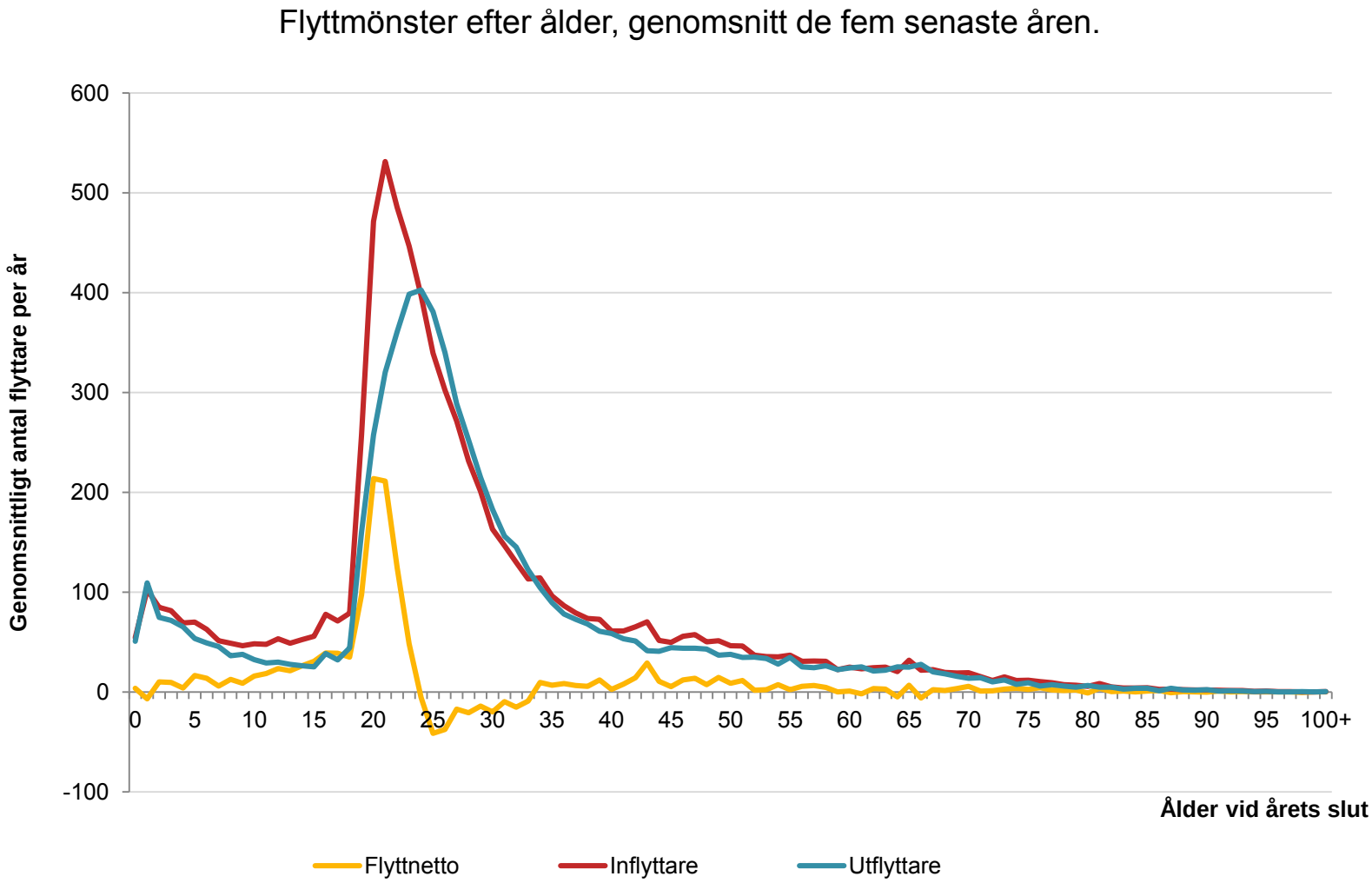




Källa: SCB och Evidens

evidens

Örebros flyttmönster typiskt för högskoleort – stor inflyttning kring 20 år och negativt flyttnetto i åldersspannet mellan 25 och drygt 30 år



Källa: SCB och Evidens

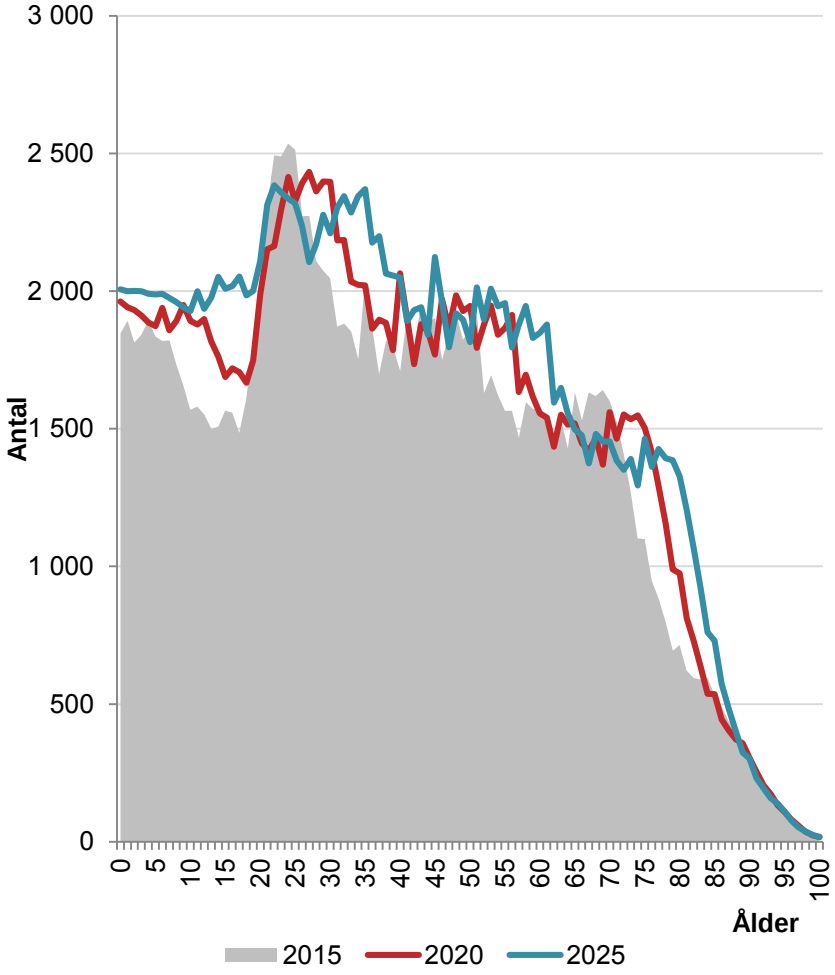
evidens

Befolkningen i Örebro förväntas öka även i framtiden - extra tydligt för gruppen i familjebildande ålder

Befolkningsökning samt prognos i Örebro kommun



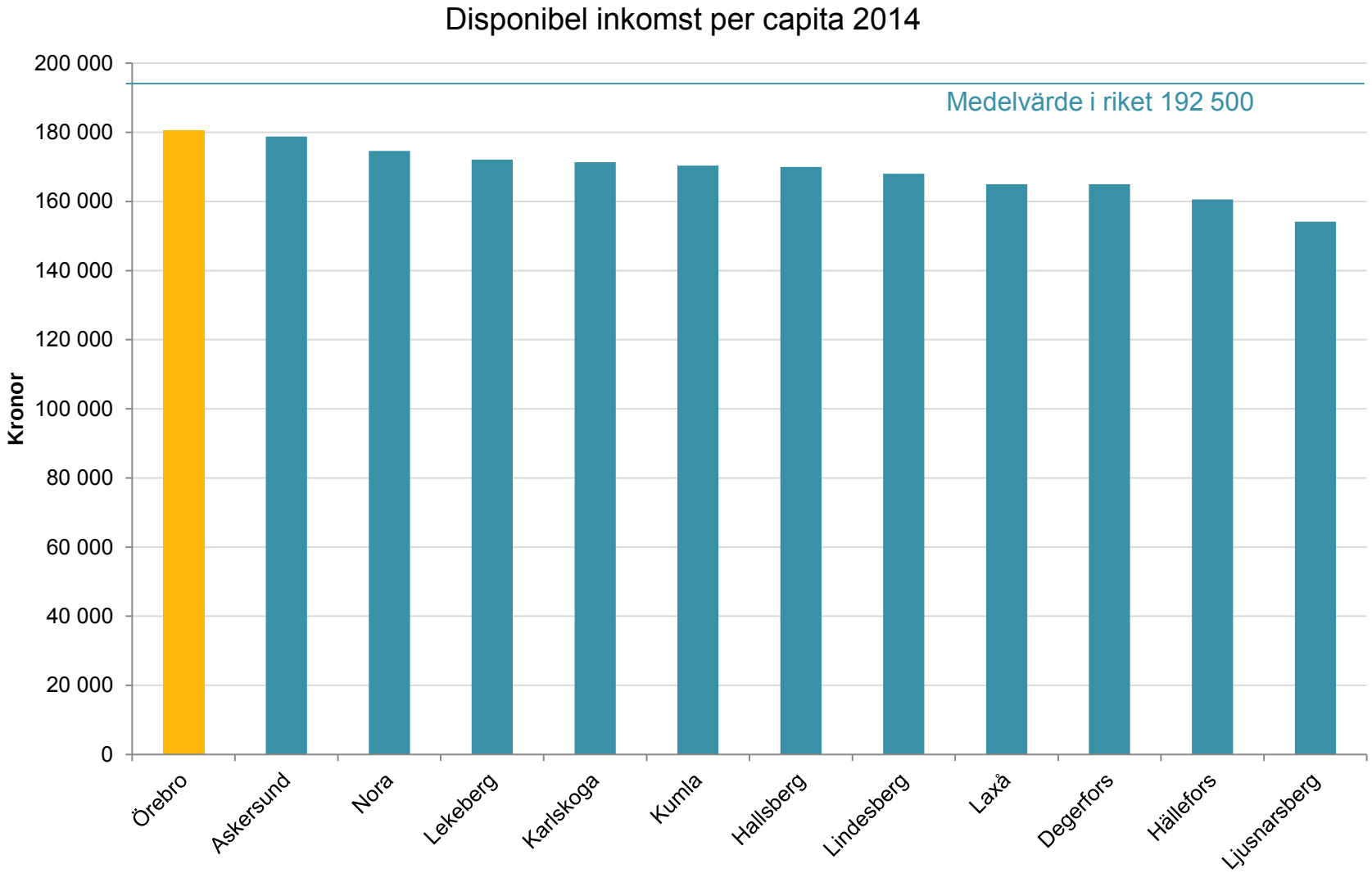
Befolkning efter ålder i Örebro kommun



Källa: SCB och Evidens

evidens

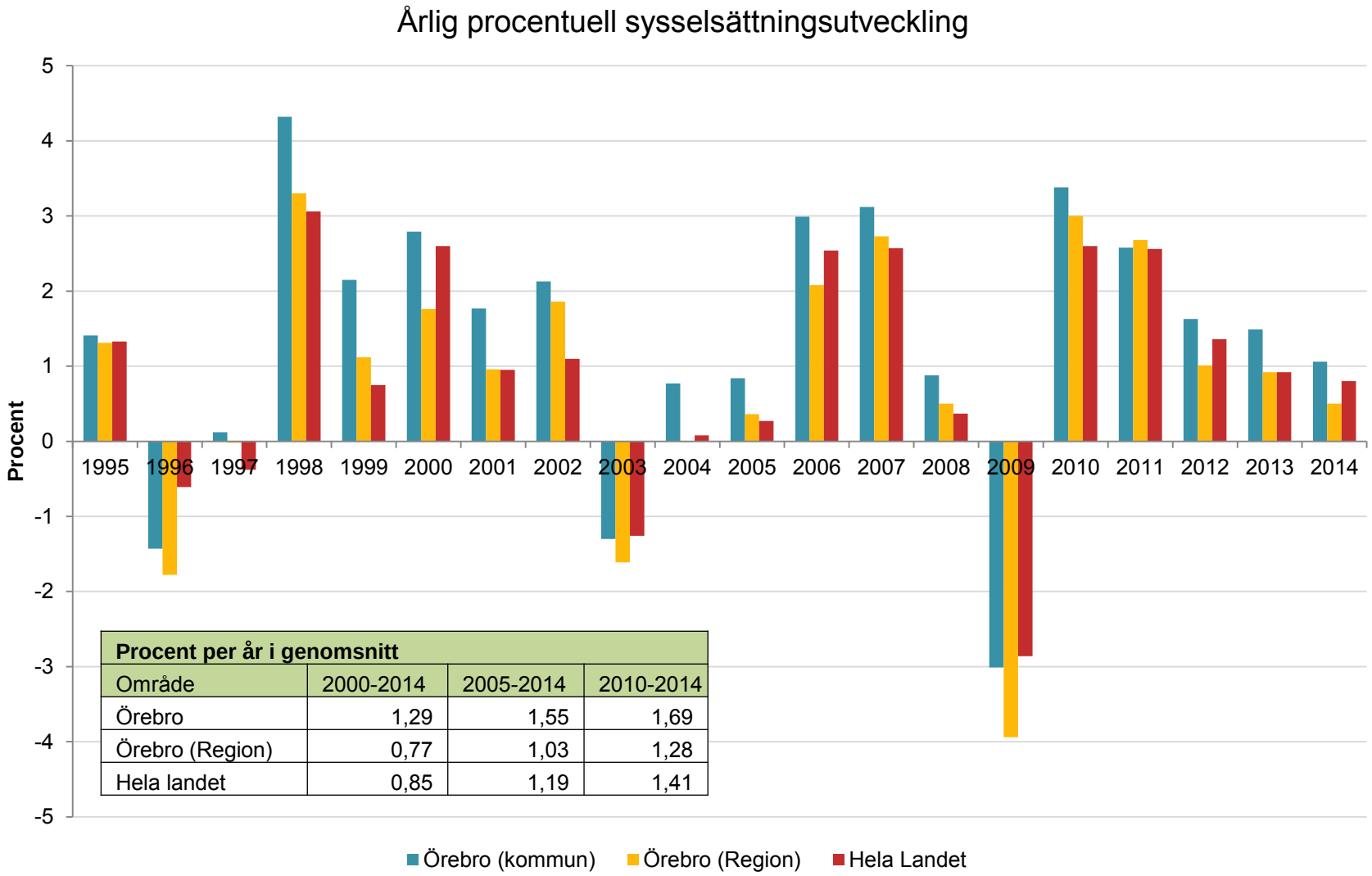
Örebro kommun har den högsta disponibla inkomsten i länet



Källa: SCB och Evidens

evidens

God tillväxt i sysselsättning i Örebro kommun men relativt svag utveckling i övriga delen av regionen

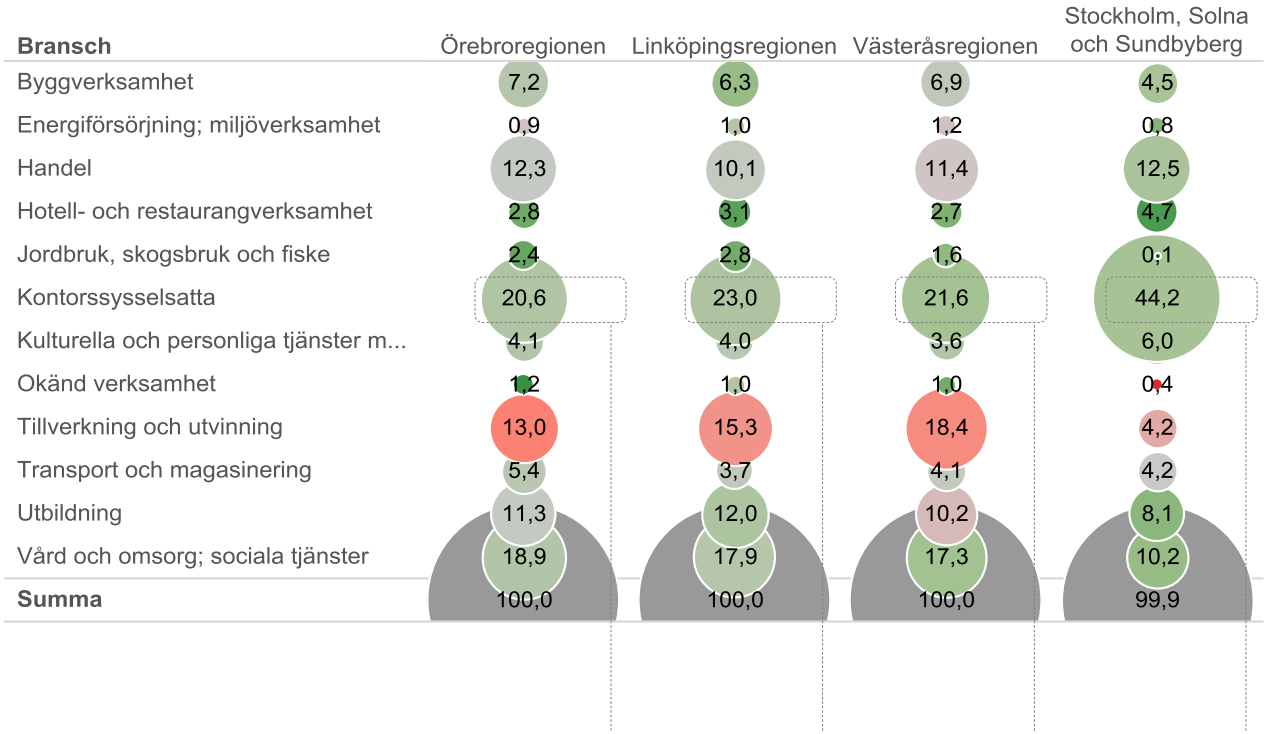


Procent per år i genomsnitt			
Område	2000-2014	2005-2014	2010-2014
Örebro	1,29	1,55	1,69
Örebro (Region)	0,77	1,03	1,28
Hela landet	0,85	1,19	1,41

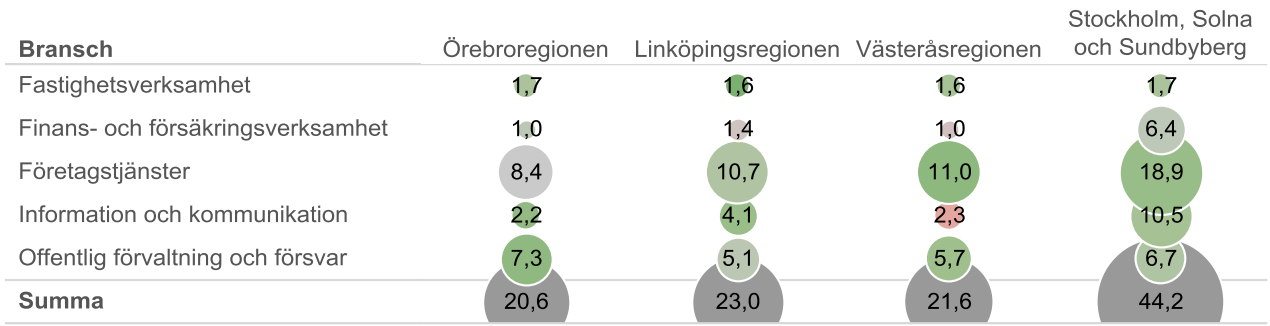
Källa: SCB och Evidens

evidens

Generellt mönster: tjänstebranscherna växer och tillverkning minskar. Av de större branscherna ökar antalet kontorssysselsatta, bygg och vård- och omsorg







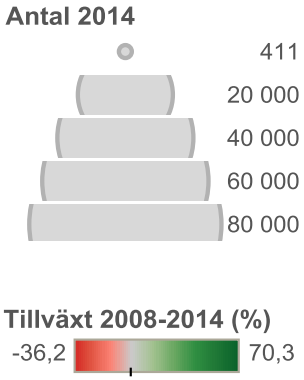
Källa: SCB och Evidens

Befolkning per region: Linköping 261 782, Västerås 240 715 och Örebro 239 226

evidens

Örebro och Västerås har ungefär samma antal sysselsatta – I Örebro finns fler anställda inom tjänstebranscherna medan Västerås är tyngre inom tillverkningsindustri

Bransch	Örebro kommun	Linköpings kommun	Västerås kommun
Byggverksamhet	4 010	3 770	4 232
Energiförsörjning; miljöverksamhet	503	678	889
Handel	8 783	7 181	8 566
Hotell- och restaurangverksamhet	2 316	2 340	2 102
Jordbruk, skogsbruk och fiske	863	1 090	539
Kontorssysselsatta	16 548	19 128	16 575
Kulturella och personliga tjänster m...	3 189	2 932	2 539
Okänd verksamhet	443	529	411
Tillverkning och utvinning	6 178	9 233	10 123
Transport och magasinering	3 267	2 490	3 423
Utbildning	8 150	9 431	6 805
Vård och omsorg; sociala tjänster	13 328	12 258	11 154
Summa	67 578	71 060	67 358



Bransch	Örebro kommun	Linköpings kommun	Västerås kommun
Fastighetsverksamhet	1 211	1 052	1 074
Finans- och försäkringsverksamhet	902	1 226	835
Företagstjänster	6 608	8 776	8 511
Information och kommunikation	2 017	3 994	2 049
Offentlig förvaltning och försvar	5 810	4 080	4 106
Summa	16 548	19 128	16 575

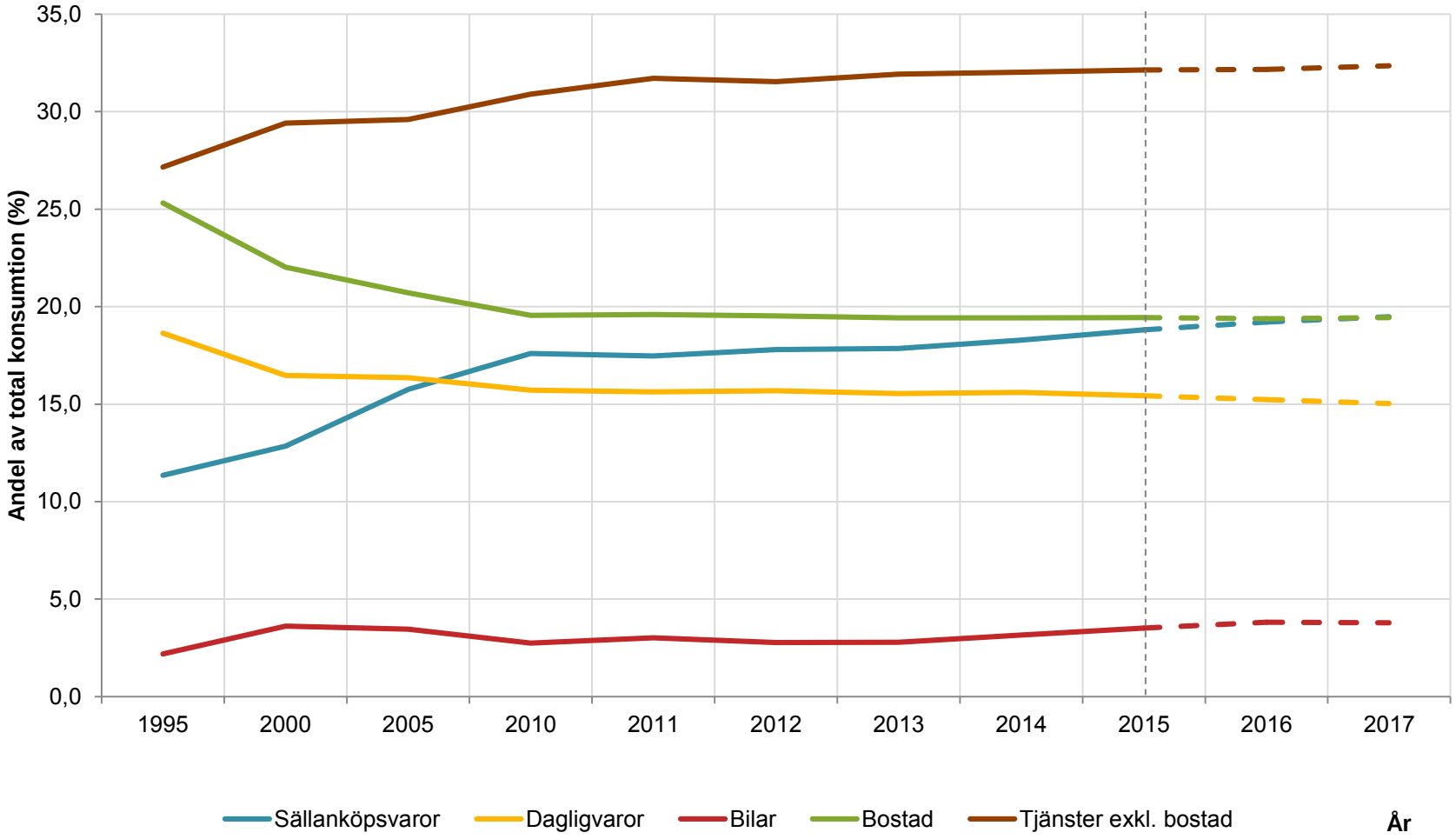
Källa: SCB och Evidens

Befolkning per kommun: Linköping 152 966, Västerås 145 218 och Örebro 144 200

evidens

Hushållen lägger en allt större andel av sin konsumtion på sällanköpsvaror och tjänster – utvecklingen bedöms fortsätta under de närmsta åren

Hushållens konsumtionsutgifter per konsumtionsslag 1995-2015 och prognos 2016-2017. Fasta priser

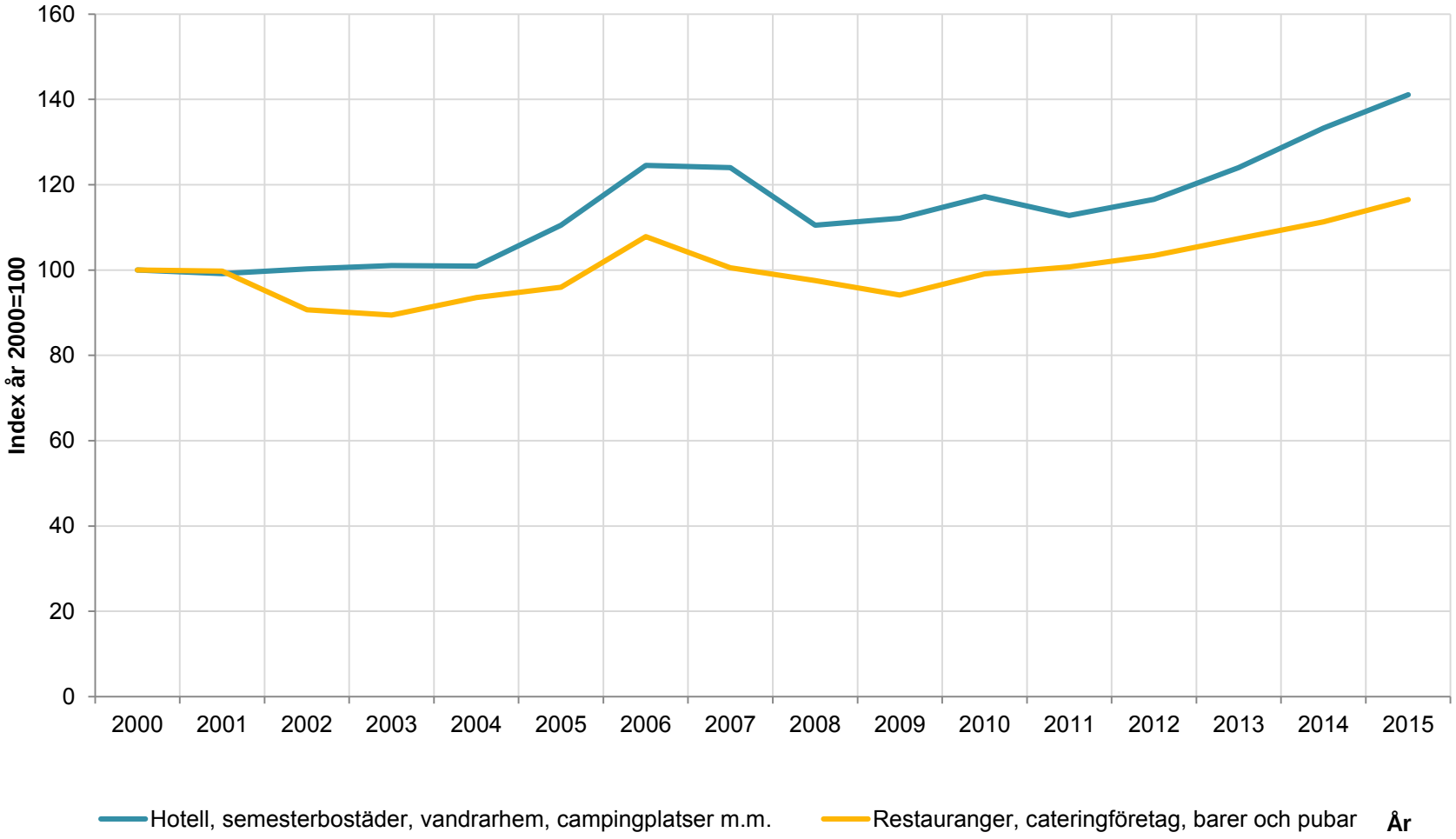


Källa: Konjunkturinstitutet och Evidens

evidens

Marknaden för restauranger har ökat med knappt 20 procent i omsättning sedan år 2000

Omsättningsutveckling i riket för logi- respektive restaurangverksamhet år 2000-2015. Fasta priser

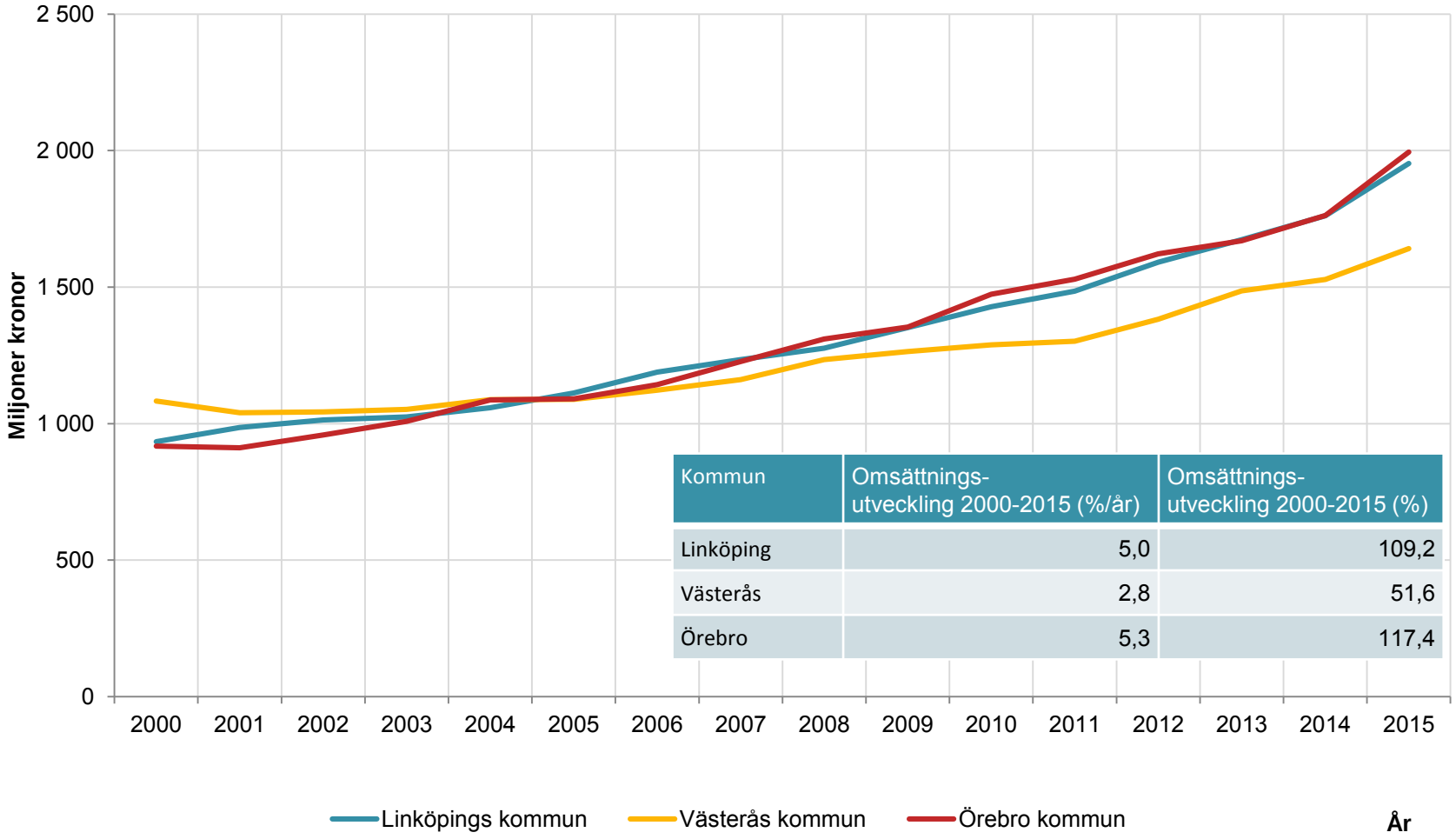


Källa: SCB och Evidens

evidens:

I Linköping och Örebro växer omsättningen inom hotell- och restaurangnäringen starkt – mer än en fördubbling sedan år 2000

Omsättning exklusive moms för hotell och restaurang i Linköping, Västerås och Örebro 2000-2015. Fasta priser

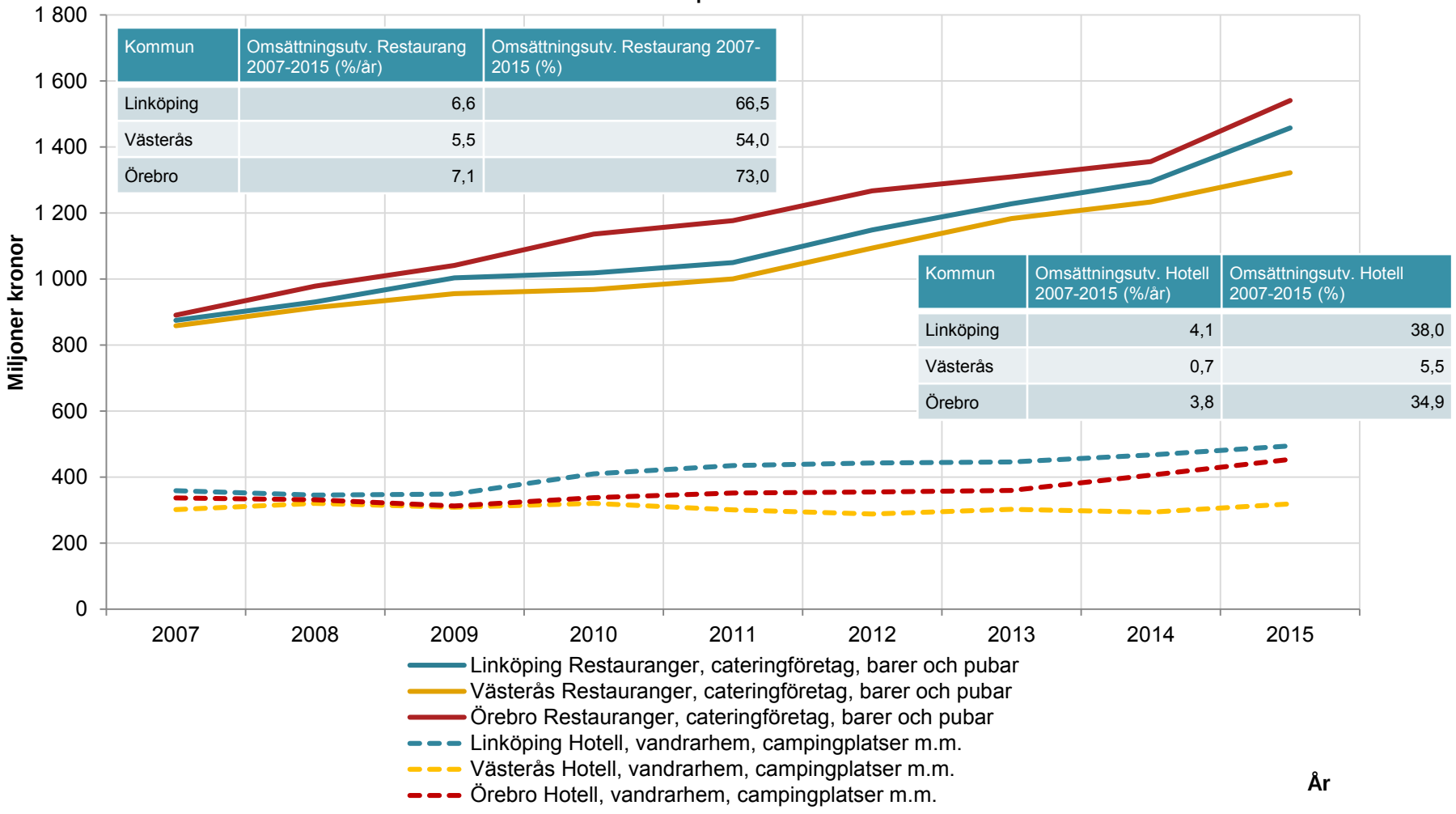


Kommun	Omsättnings-utveckling 2000-2015 (%/år)	Omsättnings-utveckling 2000-2015 (%)
Linköping	5,0	109,2
Västerås	2,8	51,6
Örebro	5,3	117,4

evidens

Örebro har haft den snabbaste omsättningsökningen för restauranger

Omsättningsutveckling inom logi- respektive restaurangnäringen 2007-2015.
Fasta priser



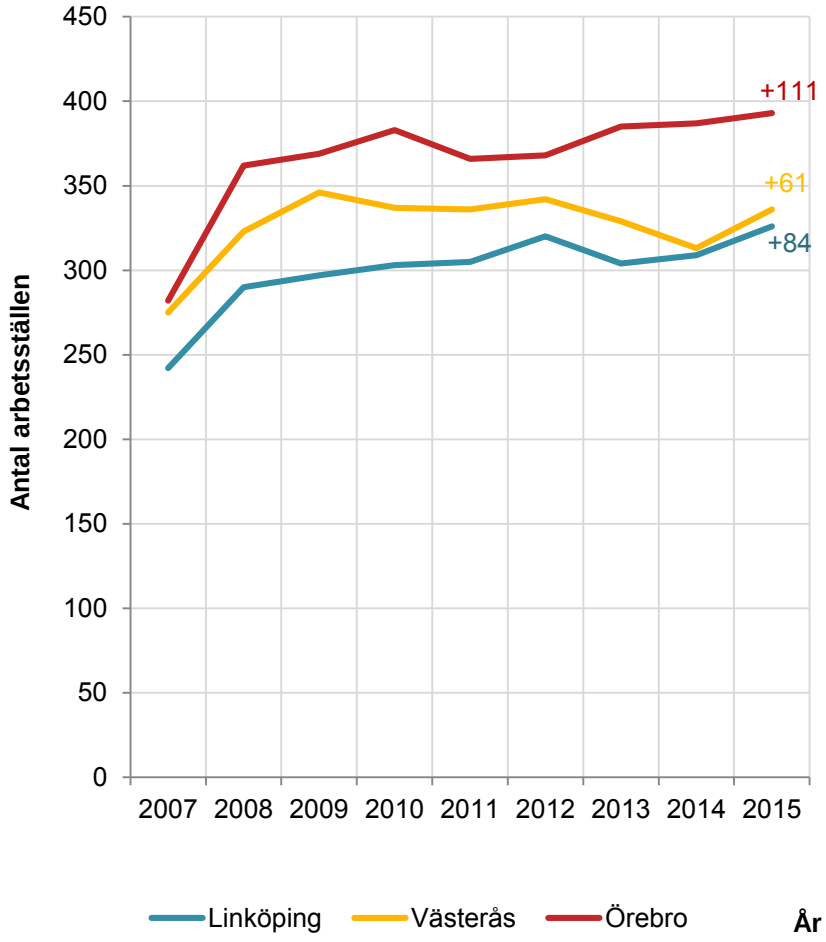
Kommun	Omsättningsutv. Restaurang 2007-2015 (%/år)	Omsättningsutv. Restaurang 2007-2015 (%)
Linköping	6,6	66,5
Västerås	5,5	54,0
Örebro	7,1	73,0

Kommun	Omsättningsutv. Hotell 2007-2015 (%/år)	Omsättningsutv. Hotell 2007-2015 (%)
Linköping	4,1	38,0
Västerås	0,7	5,5
Örebro	3,8	34,9

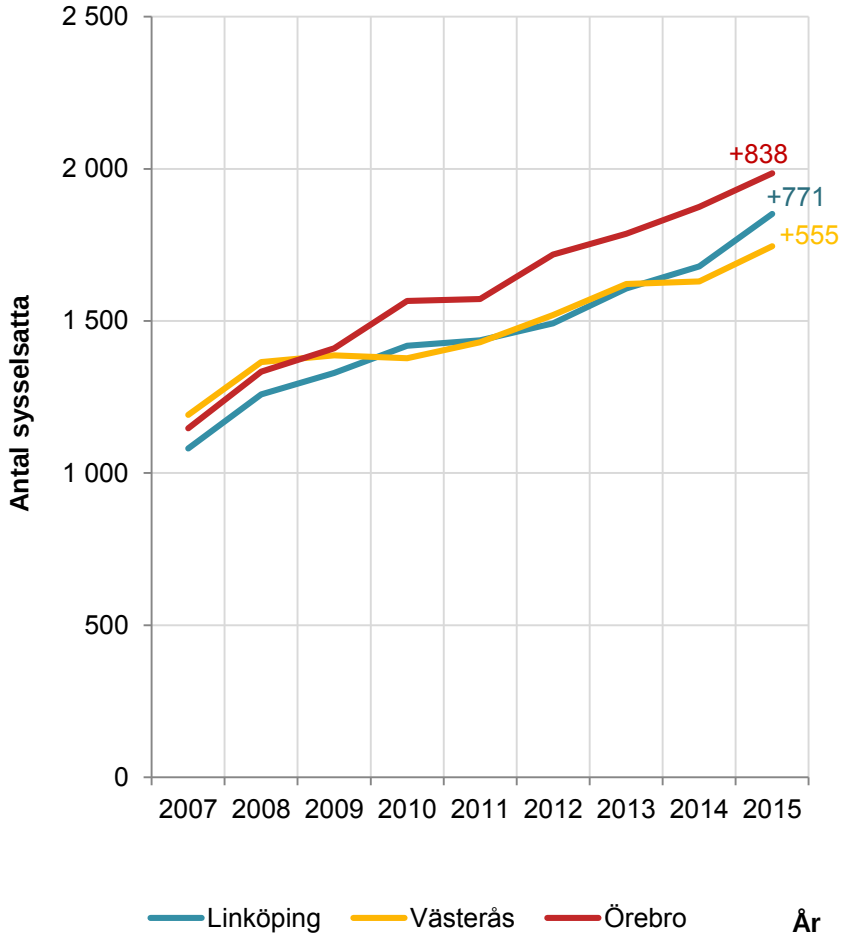
evidens

Inte bara omsättningen som ökar – fler restauranger och fler sysselsatta

Utveckling av antalet arbetställen inom restaurangnäringen i Linköping, Västerås och Örebro 2007-2015



Utveckling av antalet anställda inom restaurangnäringen i Linköping, Västerås och Örebro 2007-2015



evidens

Sammanfattning marknadsanalys

- Självförstärkande tillväxt i stora regioner – större regioner växer snabbare än små
- Örebro kommun respektive Örebroregionen redovisar god tillväxttakt för befolkning
- Kommunens befolkning ökar främst genom ett starkt, positivt, födelsenetto samt utrikes flyttnetto
- Disponibelinkomsterna i Örebro kommun är de högsta i länet och sysselsättningstillväxten är god
- Generellt mönster: tjänstebranscherna växer och tillverkning minskar. Örebro har en relativt stor och växande tjänstebransch

- Hushållen lägger en allt större andel av sin konsumtion på sällanköpsvaror och tjänster och utvecklingen bedöms fortsätta under de närmsta åren
- I Örebro har omsättningen inom hotell- och restaurangnäringen mer än fördubblats sedan år 2000
- Goda förutsättningar för att bedriva restaurangverksamhet i Örebro – omsättningen ökar snabbare än för Västerås och Linköping
- Men det är inte bara omsättningen som ökar, det blir både fler restauranger och fler sysselsatta

Innehåll



- Inledning
  - Bakgrund
  - Syfte och mål
- Fysisk beskrivning
  - Utredningsområdet
  - Karlslund idag
  - Visionsskiss
- Marknadsanalys
  - Tillväxt
  - Marknadsförutsättningar
  - Branschanalys
  - Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
  - Förutsättningar för bostäder
- Benchmarks
- Intervjuer
- Driftform
- Kontaktlista intressenter Strömsborg

Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet:
För att driva en lönsam restaurang med 5 anställda krävs en omsättning om cirka 4,5 Mkr

Genomsnitt 2013-2015 (Tkr)	Naturens Hus	A Mano	Kungsgatan 1	Bröderna i Hallen	Sjökrogen (Katrinelund)	Tant Grön
Nettoomsättning (TKR)	7 189	7 143	7 686	9 562	13 858	6 606
Rörelseresultat, EBIT (TKR)	94	1 109	451	-80	701	226
Antal anställda	8	8	9	11	16	6
Nettoomsättning per anställd (TKR)	899	893	826	835	879	1 041
Personalkostnader per anställd (TKR)	452	354	314	356	413	424
Vinstmarginal (%)	1,4	15,7	5,70	-2,0	4,7	3,7

- En genomgång av etablerade, lönsamma, restauranger i Örebro ger en indikation om att en restaurang med 5 anställda kräver en omsättning om cirka 4,5 Mkr. Med fler anställda ökar normalt lönsamheten då de fasta kostnaderna (lokalhyra, köksinventarier, etc) kan slås ut på en större volym serverade rätter.
- För att driva en lönsam restaurang med 5 anställda i Karlslund krävs i storleksordningen 225 000 besökare som spenderar 20 kronor per besök.
- Verksamheten som i dag bedrivs i Karlslunds Herrgård omsatte 2015 drygt 4,5 Mkr och hade 6 anställda med en vinstmarginal om 8 procent.

Ett starkt varumärke som Waynes Coffee når inte lönsamhet i Örebro, de lokala aktörerna Bara Vara och Café Java har däremot varit framgångsrika

Genomsnitt 2013-2015 (Tkr)	Waynes Coffee	Bara Vara Coffee Shop	Café Java
Nettoomsättning (TKR)	2 485	4 687	11 611
Rörelseresultat, EBIT (TKR)	-15	424	2 341
Antal anställda	3	9	11
Nettoomsättning per anställd (TKR)	958	521	1 100
Personalkostnader per anställd (TKR)	209	214	351
Vinstmarginal (%)	-0,6	11,8	11,36

- De caféer som har studerats har genomgående lägre personalkostnader per anställd än restaurangerna, detta beror troligtvis på att det är mindre kvalificerad arbetskraft som exempelvis extraarbetande ungdomar.
- För att Karlslund ska klara av att bära ett café krävs troligtvis även här en omsättningsnivå kring 4,5 Mkr det vill säga en liknande nivå som Bara Vara Coffee Shop. 225 000 besökare som spenderar 20 kronor per besök krävs således även här.

Marknadsförutsättningar för restaurang och café i Örebro

Örebro 2016-06-30								
Delmarknad	Hyra			Dir.avkast.			Vakans	
	Låg (SEK/m²)	Medel (SEK/m²)	Hög (SEK/m²)	Låg (%)	Medel (%)	Hög (%)	Nuvarande (%)	Långsiktig (%)
A City	2 000	2 900	3 800	5,78	6,33	6,88	1,0	3,0
A Marieberg	1 500	2 500	3 500	5,78	6,05	6,88	1,0	3,0
B Boglundsängen	1 000	1 500	2 300	6,6	6,88	7,43	5,0	3,0
B Övriga centrala delar	900	1 600	2 200	6,6	6,88	7,43	5,0	5,0
C Aspholmen	700	1 000	1 200	7,15	7,7	8,25	7,0	7,0
C Övriga tätorten	600	800	1 000	7,15	7,98	8,53	8,0	8,0
D Övriga kommunen	600	800	1 000	7,7	8,53	9,35	8,0	8,0

				Investering		Hyresintäkt		Drift+Uh		Driftnetto	
	Area (LOA)	Area (Ljus BTA)	Exploateringsfaktor	Totalt	Kr/kvm	Totalt	Kr/kvm	Totalt	Kr/kvm	Totalt	Kr/kvm
Restaurang	500			6 720 000	13 440	750 000	1 500	150 000	300	600 000	1 200

Värdeprametrar		Indikativt avk.värde			
Makn.vakans	Dir avk krav	Totalt	Kr/kvm	Nettovärde projekt	Dir.avk. Inv. (%)
8%	7,98%	6 766 917	13 534	46 917	8,9

- Karlslund tillhör det som på värderingsspråk kallas ”Övriga tätorten” vilket avser ett mindre attraktivt område för restaurangverksamhet (C-område).
- Dock ligger en marknadshyra för en ordinär restauranglokal på cirka 800 kr/kvm/år inklusive mediakostnader (Värme, VA, ventilation, etc). 800 Kr/kvm/år är drygt den dubbla hyresnivån som Karlslunds Herrgård AB idag betalar i hyra för herrgården.
- Att investera i en ny restaurang i Orangeriet skulle uppskattningsvis uppgå till cirka 6,8 Mkr[1]. En grov kalkyl enligt ovan ger breakeven-affär givet en hyresnivå om 1 500 kr/kvm/år och en drift- och underhållskostnad om 300 kr/kvm/år.

[1] Kostnaden baseras på den utveckling av Orangeriet till café som finns i underhållsplanen. Denna kostnad har sedan justerats upp med 30 procent för att motsvara en restaurangsatsning

evidens

Slutsatser förutsättningar café- och restaurangverksamhet

- Det finns goda förutsättningar för att bedriva restaurang- eller caféverksamhet på marknadsmässiga villkor i Örebro idag
- En genomgång av etablerade, lönsamma, restauranger i Örebro ger en indikation om att en restaurang med 5 anställda kräver en omsättning om cirka 4,5 Mkr. Med fler anställda ökar normalt lönsamheten då de fasta kostnaderna (lokalhyra, köksinventarier, etc) kan slås ut på en större volym serverade rätter.
- För att driva en lönsam restaurang med 5 anställda i Karlslund krävs i storleksordningen 225 000 besökare som spenderar 20 kr per besök.
- En caféanalys visar på motsvarande sätt att en omsättningsnivå om ca 4,5 mkr är eftersträvansvärt även för att driva ett lönsamt café. Vid antagande om att varje gäst spenderar i genomsnitt 20 kr krävs storleksordningen 225 000 besökare.
- Att investera i en ny restaurang i Orangeriet skulle uppskattningsvis uppgå till cirka 6,8 Mkr[1]. En grov kalkyl enligt ovan ger breakeven-affär givet en hyresnivå om 1 500 kr/kvm/år och en drift- och underhållskostnad om 300 kr/kvm/år. Denna kostnad baseras på underhållsplanen, men Evidens bedömning är att denna kostnad är något låg.

[1] Kostnaden baseras på den utveckling av Orangeriet till café som finns i underhållsplanen. Denna kostnad har sedan justerats upp med 30 procent för att motsvara en restaurangsatsning.

evidens

Innehåll



- Inledning
  - Bakgrund
  - Syfte och mål
- Fysisk beskrivning
  - Utredningsområdet
  - Karlslund idag
  - Visionsskiss
- Marknadsanalys
  - Tillväxt
  - Marknadsförutsättningar
  - Branschanalys
  - Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
  - Förutsättningar för bostäder
- Benchmarks
- Intervjuer
- Driftform
- Kontaktlista intressenter Strömsborg

Betalningsvilja för bostäder på andrahandsmarknaden

- Betalningsviljan för nyproducerade hyresrätter och bostadsrätter kan beräknas från observerade priser.
- Det finns två huvudsakliga tillvägagångssätt för att beräkna hushållens betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter:
  - Den första metoden innebär att man utgår från observerade priser på bostadsrätter med väl specificerade kvaliteter och därefter tillämpar en väl beprövad statistisk-matematisk teknik för att med dessa priser som underlag skatta hushållens betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter. Evidens har med framgång tillämpat denna teknik vid ett flertal tillfällen.
  - Den andra metoden innebär att man med en särskild frågeteknik vänder sig med frågor till hushållen i den relevanta marknaden. Även denna teknik har Evidens tillämpat i ett flertal undersökningar.
- Båda metoderna ger samstämmiga resultat. Den första metoden är dock kostnadseffektivare men förutsätter att det finns relevant jämförelsemiljö med likvid bostadsrättsmarknad.

Betalningsviljan beror även på lägenhetens ålder, storlek och yteffektivitet

- Nyproduktionsfaktorn
  - Förutom att betalningsviljan ökar genom tillförsel av extra bostadskvaliteter finns det en betydande betalningsvilja för själva nyproduktionsfaktorn. Med nyproduktionsfaktor menas att den som flyttar in får en nyproducerad lägenhet och utöver det har möjligheten att få göra tillval. För bostadsrätter uppgår betalningsviljan för nyproduktionsfaktorn till cirka 3 000 kr/kvm, och för hyresrätter cirka 100 kr/kvm/år.
- Lägenhetsstorlek
  - Betalningsviljan skiljer sig något beroende på storlek (kvm). Generellt gäller att betalningsviljan per kvm är något högre för små lägenheter jämfört med genomsnittslägenheten. På samma sätt är betalningsviljan per kvm något lägre för stora lägenheter.
- Funktionalitet
  - Betalningsviljan för en nyproducerad lägenhet bestäms inte enbart av boytan utan är en kombination av storlek (kvm boyta) och funktion (antal rum). Genom att tillföra en lägenhet ytterligare ett rum givet samma antal kvadrater ökar betalningsviljan. Evidens analyser visar att yteffektiva bostäder ökar betalningsviljan med 7-12 procent per kvm.

Exempel på betalningsvilja för möjliga extrakvaliteter i nyproduktion

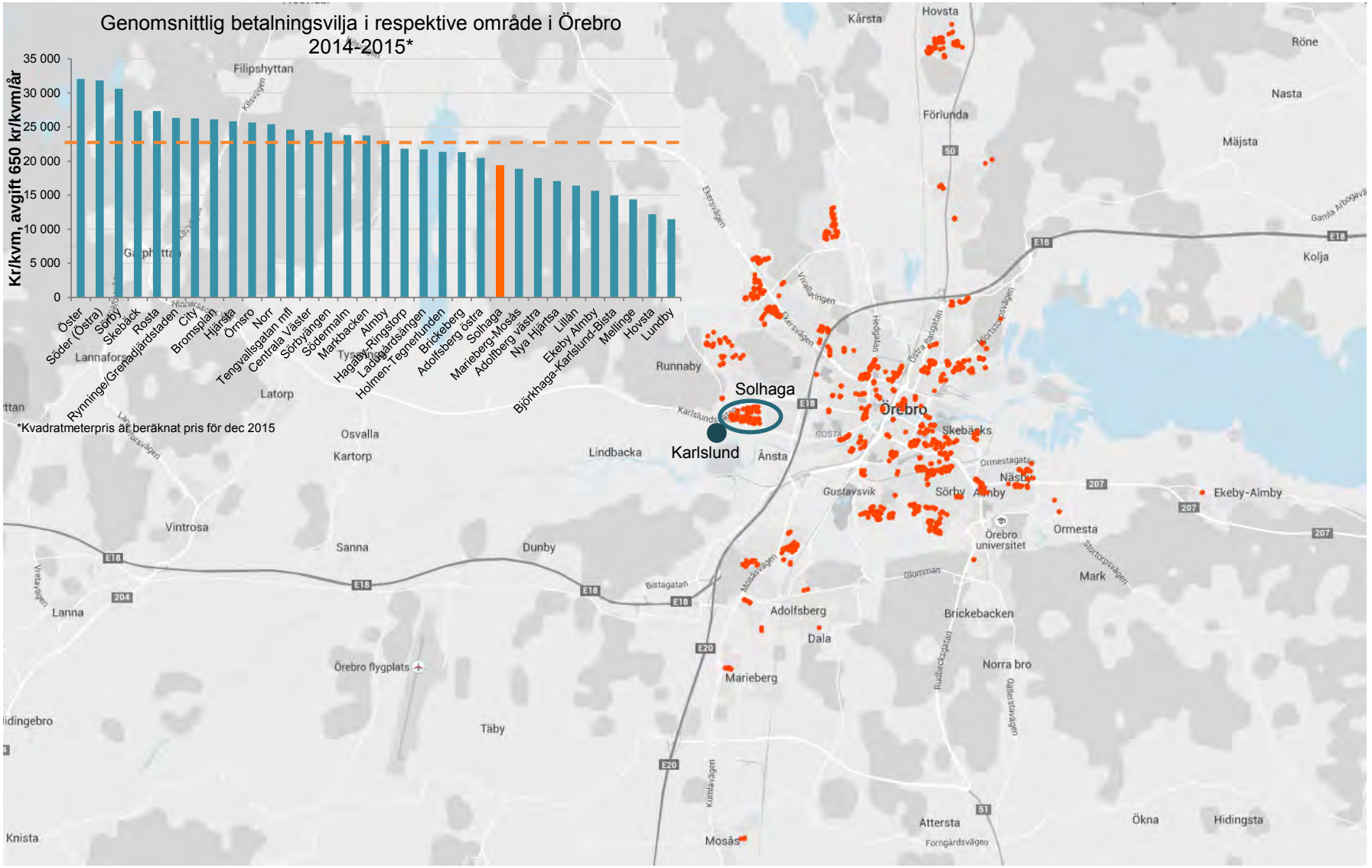
- I tabellen nedan redovisas skattade priseffekter för bostadskvaliteter.

			Kr/kvm	Procent
Kvaliteter i anslutning till bostaden	Nyproduktion med normal nyproduktionskvalitet		+ 3 000	
	Bostäder i miljonprogramsområde		- 3 000	
	Bostadsstorlek	1 rok		+ 10
		2 rok		+ 2
		3 rok		± 0
		4 rok+		-10
	Yteffektiva bostäder			+ 10
	Ej yteffektiva bostäder			- 10
	Radhuskvalitet**		+ 3 000	
	Stor balkong		+ 3 000	
Kvaliteter i närmiljön	Storslagen sjöutsikt		+ 8 000 – 10 000	
	Sjöglimt/vattenspegel		+ 3 000 – 5 000	
	Parkutsikt**		+ 3 000 – 5 000	
	Trafikbuller för flerbostadshus			- 7 – 12
	Trafikbuller för småhus			- 30
	Attraktivt centrum**			+ 5 – 8

*1rok ≤30 kvm/≥40 kvm, 2rok ≤50 kvm/ ≥76 kvm, 3rok ≤72 kvm/ ≥99 kvm, 4rok+ ≤90 kvm/ ≥110 kvm.
**Radhuskvalitet avser stadsradhus, parkutsikt avser dels en effekt av insynsskydd samt effekt av utsiktskvalitet, attraktivt centrum avser ett centrum med ett attraktivt handels-, restaurang och serviceutbud.

Källa: Evidens

Genomsnittlig betalningsvilja i Örebro är 22 800 kr/kvm vid en normerad avgift på 650 kr/kvm/år

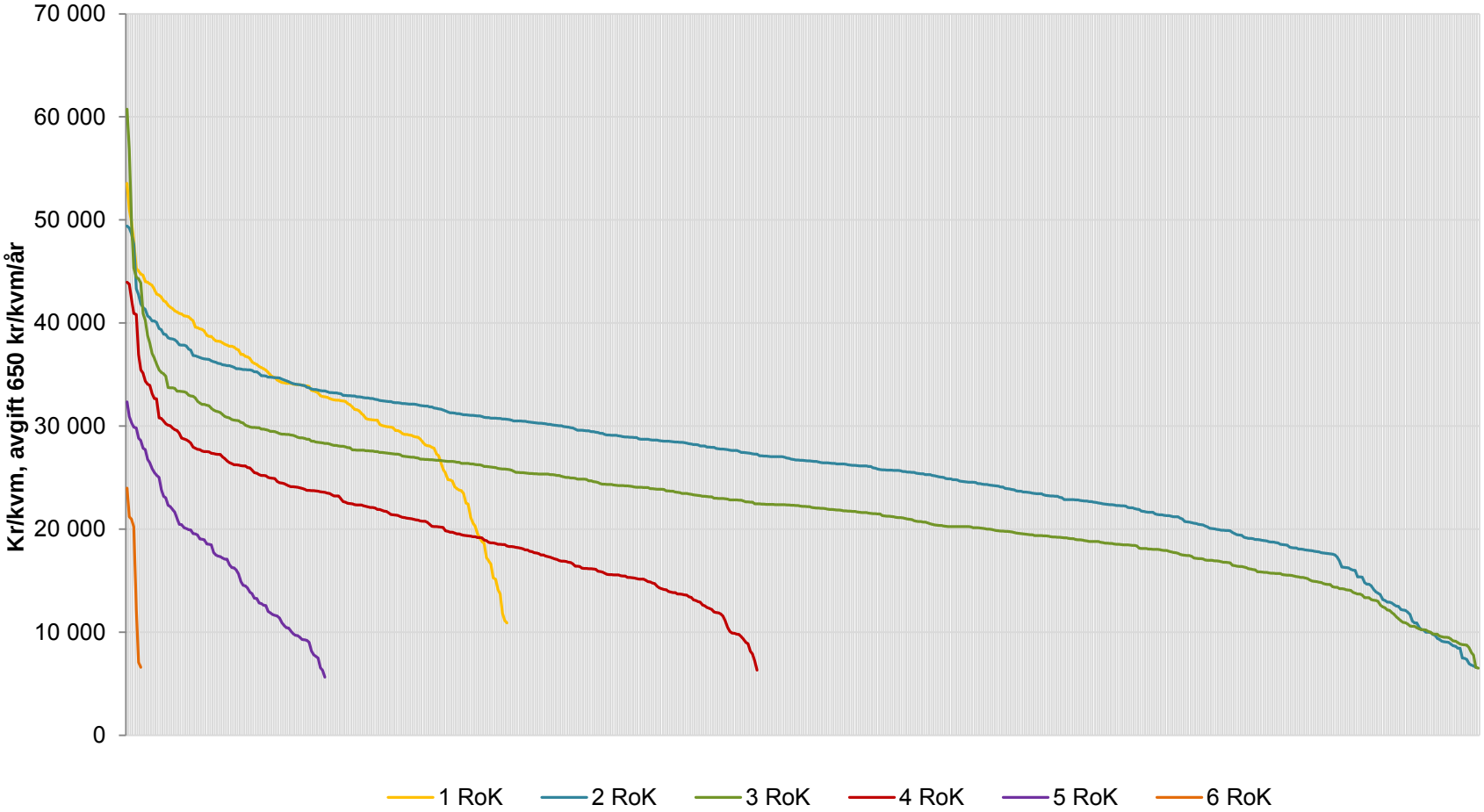


Källa: Valueguard och Evidens

evidens:

Hög omsättning av tvåor och treor i Örebro. Fler fyror än ettor.

Fördelningskurva för observerade överlåtelser på andrahandsmarknaden i Örebro fördelat på storlekar år 2014-2015*



*Kvadratmeterpris är beräknat pris för dec 2015

Källa: Valueguard och Evidens

evidens

Betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter i flerbostadshus i området väster om Karlslund är idag 30 000 kr/kvm. Småhustomter bedöms kunna säljas för 800 000 kr/ tomt

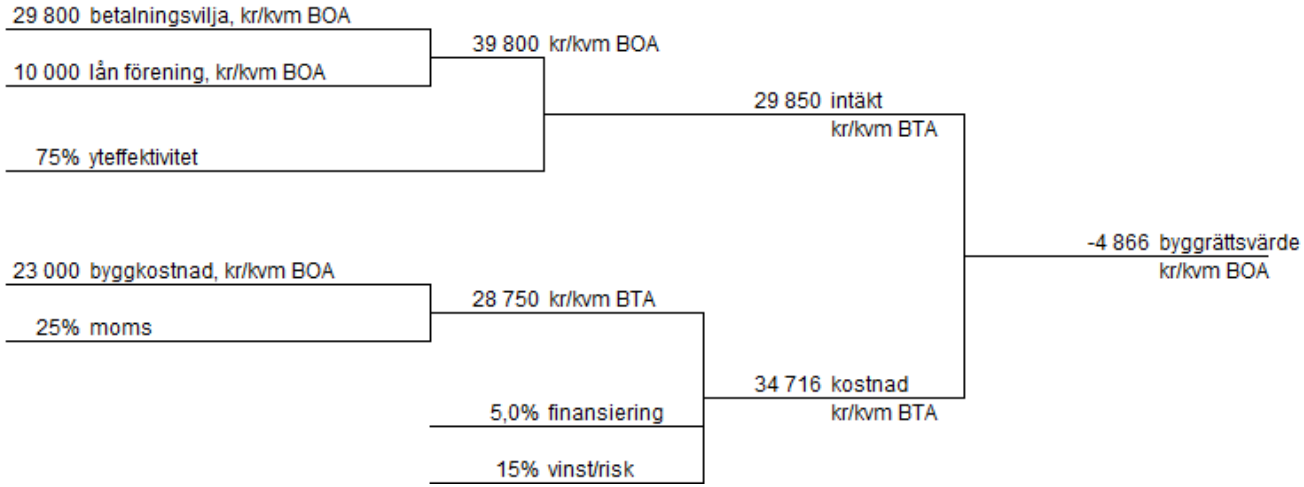
	Beräknad betalningsvilja kr/kvm nyproducerade bostadsrätter (650 kr/kvm/år)
Betalningsvilja för bostadsrätter på andrahandsmarknaden 2016:2 i närområdet (Solhaga)	20 800
Nyproduktionsfaktor	+ 3 000
Stor balkong	+ 3 000
Korrigering för miljonprogramskaraktär	+ 3 000
Summa betalningsvilja kr/kvm för nyproducerad bostadsrätt 2016:2	**29 800**

- Priset för bostadsrätter i de tänkta bostädernas närmiljö är 20 800 kr/kvm. Med en nyproduktionskvaliteter om 9 000 kr/kvm blir betalningsviljan för nyproducerade bostadsrätter 29 800 kr/kvm.

- Byggklara småhustomter i samma läge bedöms kunna säljas för 800 000 kr styck exklusive anslutningsavgift. Detta är intäkt för mark där ingen hänsyn har tagits till kostnader för infrastruktur (gator, VA, elinstallationer).

Utveckling av lägenheter i flerbostadshus är svårt med nuvarande prisnivå – småhustomter ger ett tillskott

- Förutsättningarna för att utveckla lägenheter i flerbostadshus ser utmanande ut i dagsläget, detta gäller både för bostads- och hyresrätter.



- En grov byggrättsvärdeskalkyl för bostadsrätter ger ett negativ byggrättsvärde om cirka 4 900 kronor/kvm BOA.
- Motsvarande värde för nyproducerade hyresrätter uppgår till -19 700 kronor/kvm BOA
- Detta byggrättsvärde *exkluderar* också eventuella saneringskostnader, investeringar i gator, VA, elinstallationer, etc.
- Småhustomter bedöms däremot att ge ett tillskott om cirka 80 miljoner kronor. Detta är baserat på försäljning av 100 byggklara tomter á 1000 kvm för 800 000 kr/kvm exklusive anslutningsavgifter. Detta är intäkt för mark där ingen hänsyn har tagits till kostnader för infrastruktur (gator, VA, elinstallationer).

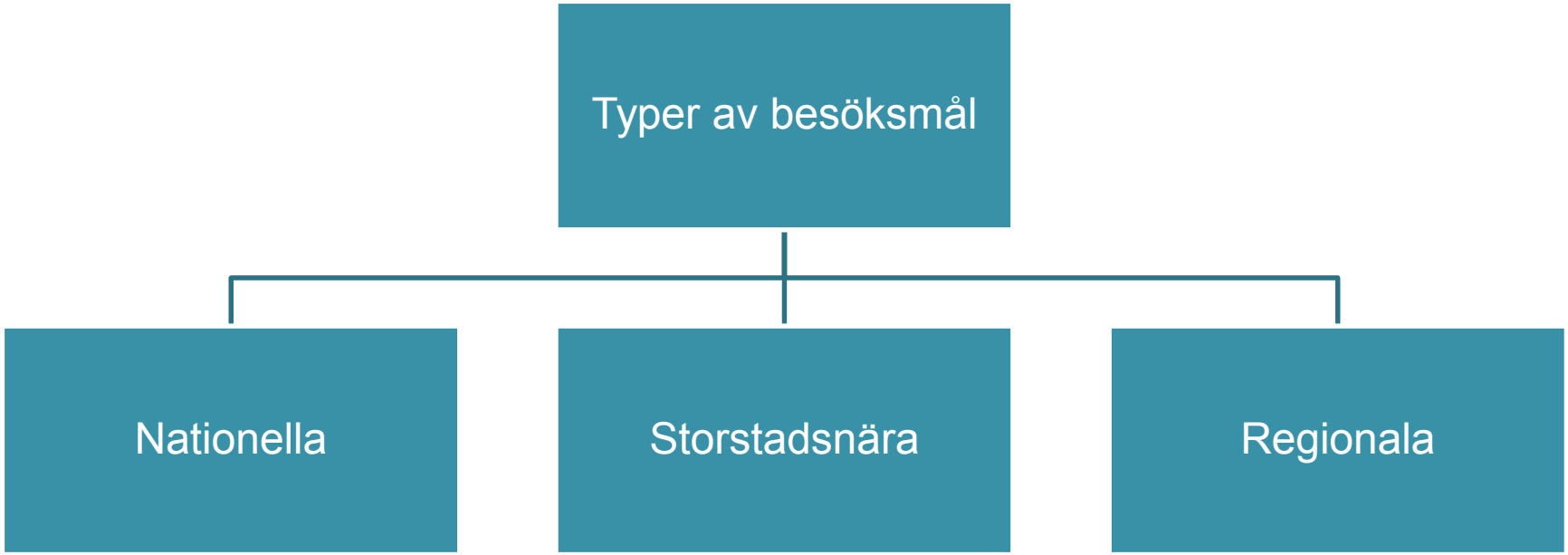
Innehåll



- Inledning
  - Bakgrund
  - Syfte och mål
- Fysisk beskrivning
  - Utredningsområdet
  - Karlslund idag
  - Visionsskiss
- Marknadsanalys
  - Tillväxt
  - Marknadsförutsättningar
  - Branschanalys
  - Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
  - Förutsättningar för bostäder
- Benchmarks
- Intervjuer
- Driftform
- Kontaktlista intressenter Strömsborg

Benchmarks

- För att ytterligare öka kunskapen och förståelsen för olika typer av besöksmål har intervjuer/ benchmarks genomförts med ett antal besöksmål
- Besöksmålen har valts dels utifrån utvecklingsrådets erfarenheter och dels baserat på Evidens erfarenheter. Besöksmålen har delats in i tre olika kategorier



Benchmarks har genomförts inom de tre kategorierna

- Nationella besöksmål (redovisas endast med besöksantal, omsättning och resultat):
  - Skansen
  - Kolmården
  - Astrid Lindgrens Värld
  - Skara Sommarland
  - Furuvik
- Storstadsnära besöksmål
  - Gunnebo Slott och Trädgårdar
  - Nyckelviken
  - Rosendals Trädgård
- Regionala besöksmål (i regionstad)
  - Huseby bruk
  - Naturens Hus, Rynningeviken/Oset
  - Wadköping
  - Gamla Linköping

- På nedan sidor följer en sammanfattning. Sammanfattningen avslutas med en redovisning av nyckeltal för utvalda besöksmål

Nationella besöksmål











	Skansen	Kolmården och Vildmarkshotellet	Astrid Lindgrens värld	Skara Sommarland	Furuvik
Besökare	1 377 000	721 000	479 000	227 000	263 000
Omsättning (mkr)	234	409	186	86	92
Rörelseresultat, mkr	0,9	70	40	4	18
Ägare	Stiftelse (huvudmän: Nordiska museet, Stockholms stad, staten)	Parks and Resorts AB	Moderbolag är Mater Salikon AB (barn och barnbarn)	Parks and Resorts AB	Parks and Resorts AB
Övrigt	Skansen var Sveriges mest besökta museum 2015. Årets bästa dag (KfS-dagen): 25 000 besökare. Allsångs-dagarna också populära.	Årets nyhet Bamses Värld blev en stor succé (+ 200 000 besökare). Investeringen var 75 mkr.	Tydlig att besökare från närmarknaden (Östergötland och Småland) minskade när Bamses Värld.	Vädret sommaren 2015 påverkade antalet besökare negativt.	

Källa: Årsredovisningar

evidens:

Storstadsnära besöksmål:
Gunnebo Slott och Trädgårdar – Kulturreservat i Mölndals kommun

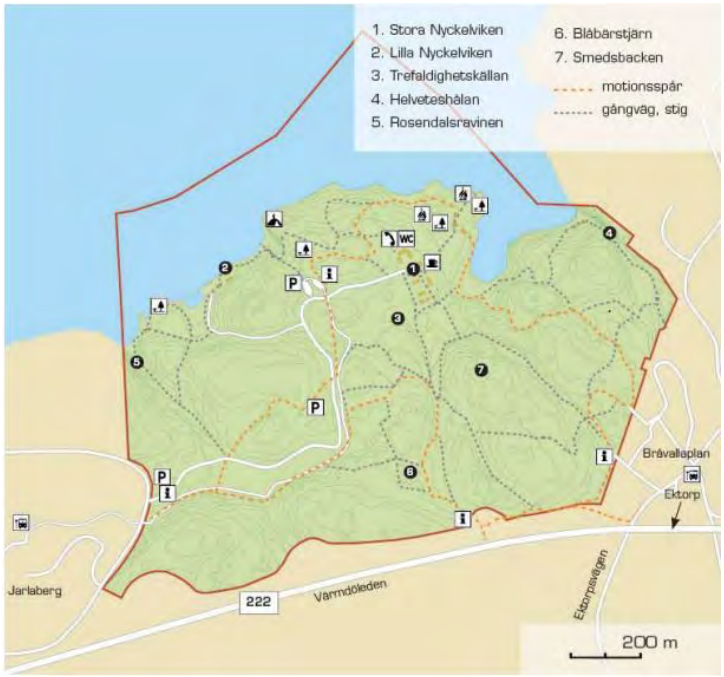






Besökare	416 500 (passageräknare). Uppskattningsvis hälften utnyttjar inte de affärsdrivande delarna, utan endast naturen
Typ av besökare	Sommaren: Omkring hälften utländska besökare Annars: 33% från närområdet, 33% ~ 1h resväg, 33% > 1h Ålders- och könsfördelning: jämn
Verksamhet	Trädgårdar Sommarteater Matmarknader Kurser och utbildningar Yrkeshögskola (3 utbildningar) Butik Trädgårdsrehabilitering
Organisation	Gunnebo Slott och Trädgårdar AB (Kommunalt bolag) driver verksamheten. 30 helårsanställda. ~100 pers sommar Avdelningar: Lantgård och landskap, Trädgård, Fastighet och mark (drift) Gunnebo Kaffehus och Krog, Evenemang, butik och projekt (utv och affärsmässighet) Marknad och försäljning, Administration (verksamhetsstöd)
Ägare	Gunnebo slott och trädgårdare AB(Mölndals kommun)
Omsättning	30 mkr Gunnebo kaffehus och Krog är kassakon: 12 mkr
Koncernbidrag	15 mkr
Verksamheter	Allt drivs i egen regi – undantag ridskola
Övrigt	Restaurang och Café är mest lönsamt och hjärtat i verksamheten. Trädgårdarna och söndagspromenaden lockar mest folk

Nyckelviken – Naturreservat (134 ha varav 35 ha vatten) i Nacka kommun med bevarade sommarherrgårdar från 1700-talets mitt





Besökare	Uppskattningsvis kring 200 000 per år
Typ av besökare	Barnfamiljer, pensionärer, skolor och fsk. 50% boende i kommunen. Mkt utländska turister under sommaren
Verksamhet	Djur - ladugård Motionsspår och vandringsleder Växthus och visningsträdgård Midsommar (kommunens största arrangemang med många tusen besökare) Valborg Nyckelviksdagen Julmarknad (ordnas i samverkan med hembygdsförening)
Organisation	Drivs av kommunal förvaltning. En förvaltare har helhetsansvar. Har 'vrålkoll', men är ganska ensam.
Ägare	Nacka kommun
Driftkostnad	Driftkostnad: drygt 1 mkr/år tillkommer arrangemang: Midsommar: 150 tkr Valborg: 45-50 tkr Nyckelviksdagen: 10-15 tkr Julmarknad: 15 tkr
Koncernbidrag	-
Verksamheter/ hyresgäster	Restaurangen drivs av Nyckelvikens Herrgård AB: 4,6 mkr (Café, festvåning, konferens) Restaurangen drevs tidigare i kommunal regi, men funkar bättre privat. Öppettider inskrivet i hyresavtal
Övrigt	Djuren är det stora dragplåstret. Många besökare har egen matsäck med. Kommunen tillhandahåller grillplatser och ved (45 m3/år). Herrgård/restaurang inte jätteviktig. Ömsesidigt beroende

Stiftelsen Rosendals Trädgårdscafé







Besökare	ca 500 000 besökare/år (mkt väder beroende)
Typ av besökare	Stockholmare och turister (Sverige och andra länder)
Verksamhet	Trädgård, café, restaurang, plantbod, vedungsbageri och gårdsbutik, kalas och event Utställningar, kurser, marknader
Organisation	Trädgårdsstiftelsen bildades 1982-83 (med startkapital på 1200 kr) Idag 11 anställda och ett antal säsongsarbetare 1 Verksamhetsansvarig med strategisk ledningsgrupp
Ägare	Mark och fastigheter ägs av Djurgårdsstiftelsen Trädgårdsstiftelsen hyr mark och fastigheter och driver all verksamhet
Anslag	Inga bidrag från staden
Omsättning	Ca 4 mnkr (går precis runt) (ingen inträdesavgift)
Marknadsföring	Viktiga milstolpar: Kulturhuvudstadsåret Cafébok Rosendals trädgårdscafé Rätt i tid nu
Övrigt	Eldsjälar Idén och ett målinriktat arbete är viktigt: Att skapa en upplevelse där alla sinnen ska stimuleras” Extremt platsburna

evidens:

Regionala besöksmål:

Huseby Bruk söder om Växjö, är en väl bevarad och levande bruksmiljö med rötter i 1800-talet





Besökare	120 000 varav 40 000 på julmarknad
Typ av besökare	Barnfamiljer, medelålders par och kulturintresserade kvinnor. Sommaren: nästan 50% utländska besökare Övrigt: mest svenskar
Verksamhet	Museer och byggnader Park och trädgård Djur + Barnens Huseby Naturum (drivs på uppdrag av Naturvårdsverket) Julmässa Sommaropera Hästarrangemang Kurser och utb. Studieförbundet vuxenskolan har relaterade utbildningar tex ådermålning, tapetsering etc
Organisation	Huseby Bruk AB (Kommunalt bolag. 70% Alvesta, 30% Växjö) driver verksamheten. VD + 4 anställda Politisk styrelse (ingen branschkompetens) Kompletterat med Referens/utvecklingsgrupp (branschfolk, museifolk, aktörer från området, tjänstemän)
Ägare	Statens Fastighetsverk är fastighetsägare HBAB ansvarar för markskötsel/drift SFV ansvarar för byggnadsskötsel/drift
Omsättning	7 mkr Julmarknaden är ’kassakon’
Koncernbidrag	1,5 mkr
Verksamheter/ hyresgäster	Restaurang, keramiker, Hantverksgrupp och Smed är externa hg. Museibutik och brukshandel drivs i egen regi pga ej hittat lämpliga aktörer
Övrigt	Finns en verksamhetsplan som alla Hg måste följa. Reglerar bl a öppettider. Syftar till att höja kvaliteten

Gamla Linköping







Besökare	450 000 besökare/år
Typ av besökare	65% turister sommartid
Verksamhet	Friluftsmuseum: bevara äldre byggnader och berätta om svunna tiders Linköping Totalt 30-tal olika verksamheter i området Flertal hyresgäster driver butiker och hantverkare 20 ideella föreningar – olika verksamheter Bed and breakfast Boende 30-tal lägenheter i området **Chokladbod (drivs av Cloetta)** **Värdshus** **Fenomenmagasinet** Teknisk utställning och experimentverkstad (samar Univ, Landsting och kommunen)
Organisation	11 fast anställda och ett stort antal säsonganställda
Ägare	Linköpings kommun Fastigheterna, marken och skogen ägs och underhålls av det kommunala fastighetsbolaget Bryggaregården AB Museet hyr byggnaderna av Bryggaregården AB och hyr i sin tur ut ett antal av dem till privata idkare
Driftkostnad	-
Koncernbidrag	14,7 mkr ska täcka museum- och programverksamheten 2009 tillskott på 2mkr från kommunen
Övrigt	**Målsättning:** museet ska vara det mest kända och besökta kulturella besöksmålet i Östergötland **Programverksamhet**: Satsningar på högsäsong slutet av juni-mitten av augusti. Öppettider: Högsäsong: mån-fred 10-18, lör-sön 11-16 Lågsäsong: mån-fre 10-17, lör-sön 11-16

Wadköping

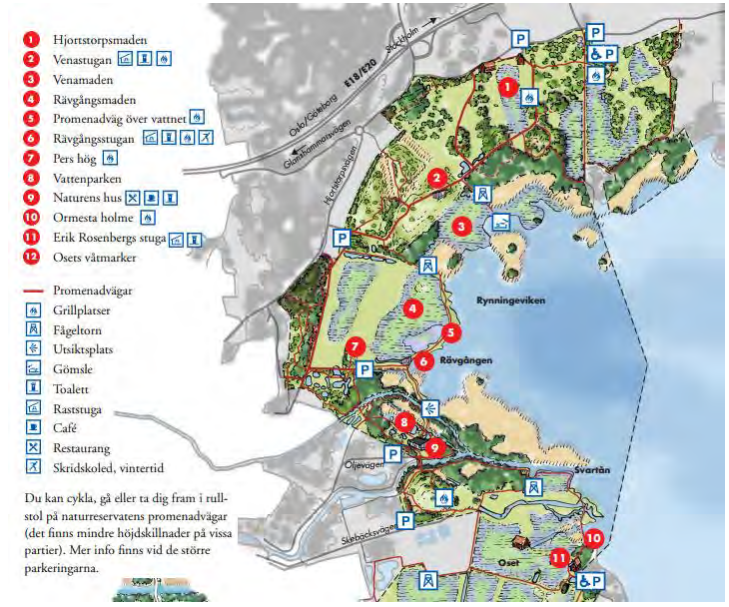






Besökare	Ett av Örebros största besöksmål 500 000 besökare/år
Typ av besökare	Örebroare och turister från när och fjärran
Verksamhet	Friluftsmuseum (Uppfattas som ”en härlig oas”) Turistbyrå Caféer Visningsverksamhet Barnkalas, Teater Turistbåt M/S Gustav Lagerbjelke stannar ibland vid Wadköping Programverksamhet riktar sig till barn och ungdom i första hand, men stor bredd
Organisation	Ansvarig förvaltning Kultur-och fritid/Allmänkultur Operativt ansvarig platschef, med kontor i Wadköping med 6 anställda(programansvarig, administrativ chef, drifttekniker och fastighetsskötare samt 50% förvaltare) Generellt uppdrag: Förvalta, vårda och utveckla
Ägare	Örebro kommun
Anslag	Del av 3 mnkr årligen (delas med Stora holmen, Stadsparkens scen och svampen)
Driftkostnad	-
Verksamheter/ hyresgäster	ja
Övrigt	Utmaningar: Den allt äldre besöksgruppen gör att besöksantalet minskar. Utredningsarbete genomfört utvecklingsplan under beredning

Naturens Hus, Rynningeviken/Oset





Besökare	Ca 500 000 personer/år (personräknare i området)
Typ av besökare	Majoritet örebroare och vissa naturintresserade i regionen. Motionärer, familjer och skolor på utflykt, Naturskolan Studiebesök
Verksamhet	Café/restaurang, konferensverksamhet, ca 3 konferenser/v under augusti-juni, Naturreservat/ naturupplevelse
Organisation	Restaurang drivs av hyresgäst. Kommunen/Naturvården äger marken och huset Kommunen sköter underhåll av reservatet Örebroporten förvaltar fastigheten
Ägare	Örebro kommun (naturvården äger huset)
Driftkostnad	1,5 mkr/år för underhåll av **sociala platsen** Restaurang: Drivs på marknadsvillkor av privat krögare
Koncernbidrag	Kompensationsprojekt (ElektroScandia). Försäljning av mark möjliggör utvidgning av naturreservatet med 66 ha
Omsättning	Restaurang: och konferens ca 7.5 mnkr/år Lönsam drift
Övrigt	Grundprincip från krögarna: -Vad gynnar området?, Samspel med kommunen och utgångspunkt i hyresavtal, Låg profil, utveckla utifrån det vi har.
	Under uppbyggnadstiden finansierade kommunen 50% markberedning och byggnation 50% annan finansiering (fonder, Bidrag från Riks- och Länsstyrelse samt EU), samt goodwill/win-win lösningar med lokala företag (markberedning) En utsedd projektledare från kommunen Vision, mål och handlingsplan Skapa attraktiva vandringsstråk, parkbänkar och rastplatser "magiska platser"

Karlslundsområdet idag







Besökare	Uppskattningsvis 45 000 (varav 15 000 till Tekniska kvarnen)
Typ av besökare	Framförallt Örebroare
Verksamhet	Museer och utställningar, Caféer, Festvåning, Verksamma föreningar, Utställningar, Trädgård och park, Butiker och hantverkare, Motions- och friluftsområde, ridskoleverksamhet
Organisation	Karlslundsområdet ägs sedan jan 2016 av Stadsbyggnadsförvaltningen (Mark- och exploatering) Samarbete med Kultur och Fritid
Ägare	Örebro Kommun
Ekonomi	Driftnetto/rörelseresultat inkl personal: -1,9 mkr (exkl avskrivningar) Kostnad programverksamhet (evenemang): 300 tkr Anslag 2015: 3,6 mkr
Övrigt	Hyresgäst Karlslund Herrgård AB. Kontraktet omförhandlades 2016. Kontraktslängd 4-5 år Har ett omfattande renoveringsbehov
	Strömsborg- **o**mfattande renovering behövs för att möjliggöra uthyrning till verksamhet. Investeringsmedel finns reserverade Byggnaden ”säkrades” 2014 (taket renoverades) Även medel till en bro mellan Strömsborg och Hästhagen finns. Projektering pågår

evidens:

Trots relativt lågt tillskott från huvudmannen, lyckas både Husebybruk och Nyckelviken attrahera ett relativt stort antal besökare

Benchmark	Huseby Bruk	Gunnebo Slott	Nyckelviken	Rosendals trädgård	Gamla Linköping
Antal besökare	120 000	416 500	200 000	500 000	450 000
Andel av kommuninvånarna	Ingen uppgift	Ca 30%	Ca 50%	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Kostnad för kommunen*	1,5 mkr	13,9 Mkr	2,1 Mkr (Drift + personal. Exkl intäkt)	0, drivs av stiftelse	14,7 Mkr (avser 2015)
Kostnad per kommuninvånare	37 kr/invånare**	219 kr/ invånare	22 kr/ invånare	0 kr/ invånare	96 kr/ invånare
Huvudman	Alvesta kommun 70% Växjö kommun 30%	Mölndals kommun	Nacka kommun	Stiftelsen Rosendals Trädgårdscafé	Linköpings kommun

* Avser genomsnitt 2013-2015
** Viktat invånarantal i förhållande till ägarandel Alvesta och Växjö

Slutsatser benchmark mot andra liknande områden

Några identifierade framgångsfaktorer:

- Tydliga mål och strategi
- En tydlig organisation
- En tydlig knutpunkt i form av exempelvis sevärdhet, matställe, tillgång till djur/gård, barnverksamhet etc.
  - Käka, kissa och köpa (de tre k:na)
- Event- och aktivitetsprogram över hela året
- Ungefärlig kommunal satsning 30-100 kr/kommuninvånare för jämförbara områden

Innehåll



- Inledning
  - Bakgrund
  - Syfte och mål
- Fysisk beskrivning
  - Utredningsområdet
  - Karlslund idag
  - Visionsskiss
- Marknadsanalys
  - Tillväxt
  - Marknadsförutsättningar
  - Branschanalys
  - Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
  - Förutsättningar för bostäder
- Benchmarks
- Intervjuer
- Driftform
- Kontaktlista intressenter Strömsborg

Intervjuer

- Som ett komplement till den faktabaserade delen av nulägesanalysen har ett stort antal intervjuer genomförts med
  - Utvecklingsråd Karlslund
  - Utpekade nyckelaktörer
  - Politiker
  - Privata entreprenörer med särskilt intresse
- Syftet har varit att fånga upp idéer och knäckfrågor med påverkan på Karlslunds framtida utveckling
- Nedan följer en kortfattad sammanställning av intervjuerna. Resultat från intervjuerna är invävda i analysen

Intervjuer:
Otydlig organisation och otydliga mål



Intervjuer: Utmaningar

För få besökare i dagsläget

- Karlslund upplevs som lite ”off” – öka tillgängligheten

Bygg bostäder – förtäta staden så det blir ett naturligt promenadstråk

Sälj av hus som inte används och lyft de som har verkligt kulturhistoriskt värde

Upplever inte att det finns någon riktigt HUB

Intervjuer:
Bygg på det som finns

Det finns flera bra verksamheter men man förstår inte hur de hänger ihop

Mycket liv på Rosta Gärde. Dra nytta av det!

Området är otroligt vackert och har förutsättningar – bygg vidare på det som finns!

Trädgården är fantastisk – utnyttja den mer!

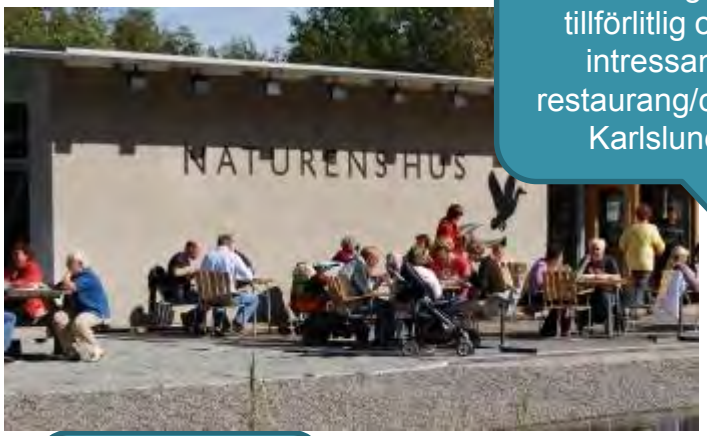
Bygg på barnverksamhet minizoo

Gör ridhuset inbjudande och välkomnande för alla Ex. Café

Gör herrgården tillgänglig för allmänheten och skapa starkare koppling till trädgården.

evidens

Allmänhetens röster vid Naturens hus



Finns ingen tillförlitlig och intressant restaurang/café i Karlslund



Naturskolans verksamhet borde utökas till Karlslund – För trångt om plats här!

Wadköpings café är stängt – då är Naturens hus ett säkert kort



Promenadstråken här känns genomtänkta, tydligt skyltade och trygga

Här finns engagemang och eldsjälar -Det behöver Karlslund

Svårtillgängligt i Karlslund – bara en parkering. Min sambo kan inte gå så långt

evidens

Intervjuer: Ingen brist på idéer!

- **Trädgård och mat - närproducerat hållbarhet**
  - Café- och restaurang som lagar mat från trädgården
  - Ett nytt orangeri ska ha utrymme för medhavd matsäck för skolutflykter och familjeutflykter och en cafe/restaurangdel med ett utbud som Rosendalsträdgård
  - Samarbeta med Folkuniversitet, medborgarskolan med ett kursutbud från område: Byggnadsvård, trädgårdsodling, akvarellmålning etc. Naturskolan borde finnas även i Karlslund, förlägg Universitetets kulturgeografi kurser på Karlslund
- **Bygg på barnverksamheter**
  - Bygg en modern lekplats i anslutning till barnens trädgård
  - Utöka samarbetet med kulturskolan
  - Mulleskola
  - I orangeriet kan rymma teaterverksamhet/Parkteater (ute och inne)
  - Tänk Lerbäcks teater
- **Eventverksamhet:**
  - Sportevenemang
  - Självklart för midsommarfirande
  - Mässor
  - Bondens marknad
- **Bygg på att vistas i den vackra naturen och motion**
  - Områdets kartor – med information om de olika lederna
  - Utegym
  - Militär utomhus träningsanläggning i Hästhagen
  - Renovera parkbänkar, rastplatser och WC
- **Bygg på djuren och Stallet**
  - Mini-zoo (Höns, kaniner, grisar etc)
  - Fler djur än hästar som är tillgänglig för allmänheten
  - Ett välkomnande café som öppnar upp stallet för allmänheten

Innehåll



- Inledning
  - Bakgrund
  - Syfte och mål
- Fysisk beskrivning
  - Utredningsområdet
  - Karlslund idag
  - Visionsskiss
- Marknadsanalys
  - Tillväxt
  - Marknadsförutsättningar
  - Branschanalys
  - Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
  - Förutsättningar för bostäder
- Benchmarks
- Intervjuer
- Driftform
- Kontaktlista intressenter Strömsborg

Vilka organisatoriska alternativ finns?

- Kommunen äger och driver: Skapa en ny organisation för Karlslund med utpekade ansvar
- Kommunalt bolag: Skapa kommunalt bolag anpassat efter valt alternativ
  - Om verksamheten har marknadskoppling med externa intäkter kan det vara lämpligt att ha bolagsform
  - Viktigt med tydliga ägardirektiv
- Oavsett organisationsform är det avgörande att ha tydliga mål, tydlighet kring medlen och en handlingsplan
- Ingen forskning tyder på att den ena formen är mer ändamålsenlig än den andra generellt sett

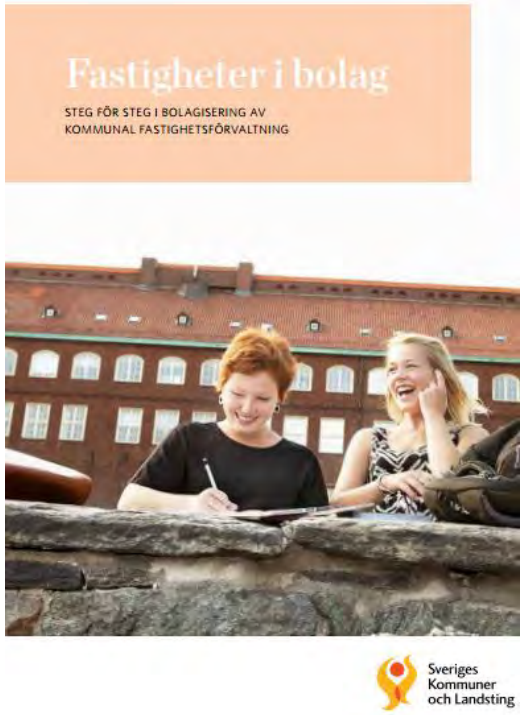
Motiv till bolagisering – enligt SKL

Varför bolagisering?

- En organisationsform som möjliggör att verksamheten drivs affärsmässigt och samordnat
- Ett verktyg för att åstadkomma en nystart av verksamhet om inte fungerar
- Ett mer effektivt sätt att organisera en verksamhet på
- Skapa förutsättningar för en samlad långsiktig strategi
- Effektivare, förbättrad och tydligare styrning
- Rakare beslutsvägar

Förutsättningar:

- Välgenomtänkt och avvägd ägardirekt som tydliggör förväntningar av den verksamhet som bedrivs
- Genomtänkt sammansättning av styrelsen, kopplad till ägardirektivet/styrningen
  - Möjlighet att använda sig av rådgivande grupper
- Ge bolaget en självständighet och rätta förutsättningar för att hantera underhåll och investeringar – då kan bolaget utveckla verksamhet långsiktigt



Organisationsformer för- och nackdelar

Organisationsform	+	-
Kommunalt ägande	• Med rätt mål och medel och handlingsplan • Full insyn och beslutanderätt	• Alltid föremål för prioriteringar och avvägningar mellan andra ansvarsområden, regelverk och verksamhet inom kommunen • Inte samma genomlysning
Kommunalägt bolag	• Med rätt mål och medel och handlingsplan • Möjlighet att genom ägardirektiv skapa tydlighet kring ansvar och styrning • Möjlighet till att självständig driva verksamheten och ekonomi • Beslut av strategisk karaktär fattas närmare verksamheten • Effektivitet i att driva och utveckla verksamheten på kort- och lång sikt • Kortare beslutsvägar	• Insyn och kontroll beroende av ett gediget förarbete

Sammanfattning Driftform: Organisatorisk driftform är av underordnad betydelse – det avgörande är att ha tydliga mål och handlingsplaner

I dagsläget ligger ägaransvaret för Karlslund hos Programnämnd Samhällsbyggnad och förvaltas av stadsbyggnadskontoret (markenheten). En förvaltningsövergripande arbetsgrupp ”Utvecklingsråd Karlslund” träffats regelbundet för att samordna olika utvecklingsprojekt och framtidsplaner i området. I dagsläget finns ingen självständig ekonomisk – eller juridisk organisation för områdets drift- och underhåll samt för dess utveckling.

För att kunna utveckla området i enlighet med ambitionen*: ”(…) ett området som Örebroare och turister besöker för rekreation och upplevelser”, bedöms det som avgörande att skapa en tydlig och ändamålsenlig organisation.

Exempel på organisatorisk driftform:

Verksamheten vara antingen vara förvaltningsdriven, som i dagsläget, alternativt drivas som ett kommunalt bolag

- Ingen forskning tyder på att den ena formen är mer ändamålsenlig än den andra generellt sett
  - Dock finns studier som visar att det är enklare att tydligt profilera en enhets identitet i bolagsform än i förvaltningsform*
- Oavsett organisationsform är det avgörande att ha tydliga mål, tydlighet kring medlen och en handlingsplan
  - Om verksamheten har marknadskoppling med externa intäkter kan det vara lämpligt att ha bolagsform. Det är då viktigt med tydliga ägardirektiv

* Uppdragsdirektiv Sam 37/2016 Utredning om Karlslunds framtida utveckling
* Aktiebolag eller förvaltning? – Frågan om formsvackor i kommunal fastighetsförvaltning, SKL

evidens:

Innehåll



- Inledning
  - Bakgrund
  - Syfte och mål
- Fysisk beskrivning
  - Utredningsområdet
  - Karlslund idag
  - Visionsskiss
- Marknadsanalys
  - Tillväxt
  - Marknadsförutsättningar
  - Branschanalys
  - Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
  - Förutsättningar för bostäder
- Benchmarks
- Intervjuer
- Driftform
- Kontaktlista intressenter Strömsborg

Intressenter Strömsborg

1. **Bro Breja (bilaga a)**
   Lars-Eric Gustafson: lars-eric@integer.se
   Anita Markström: anitamarkstrm@gmail.com

2. **Ströms catering (bilaga b)**
   Jonas och Caroline Tysell
   Tel: 019-452009
   www.stromscatering.se
   info@stromscatering.se

3. **Adam Dagdelen (bilaga c)**
   0733-867547
   adam@timetobuild.se

4. **Jord och bod (bilaga d)**
   Magnus Jensen, 0709994140, magnus@pellucid.se

5. **Strömsborg (bilaga e)**
   Eva Wannerskog, wannerskog@hotmail.se 070-752 65 94
   Maria Nordfeldt, maria.nordfeldt@comhem.se 070-445 17 93

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Fakta förädlas och bearbetas med hjälp av våra unika databaser och prognosmodeller. Genom att översätta den makroekonomiska utvecklingen, villkoren på lokala marknader och kunders värderingar till konkreta bedömningar av framtida priser, hyror, vakanser eller andra tydliga beslutskriterier skapar vi ett försprång för våra kunder.

Karin Måwe, karin.mawe@evidensgruppen.se
Anna Rogberg, anna.rogberg@evidensgruppen.se
Henrik Österberg, henrik.österberg@evidensgruppen.se

Evidens blw AB
Sibyllegatan 30, 2 tr
114 43 Stockholm
Tfn växel: + 46 8 599 05 170
www.evidensgruppen.se

