

Karlslunds framtida utveckling

Slutrapport



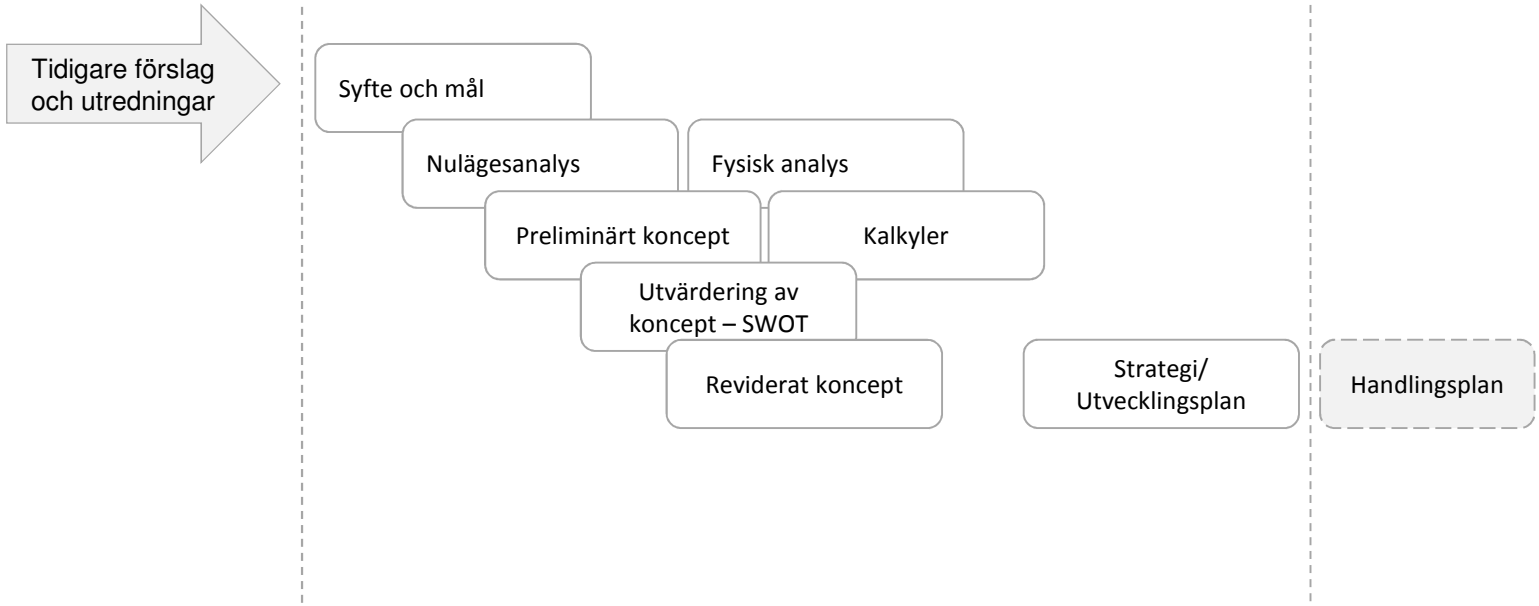
evidens:

Innehåll



1. Inledning
   - 1.1 Bakgrund, process, syfte och mål
   - 1.2 Visionsskiss
2. Sammanfattning nulägesanalys
   - 2.1 Marknadsanalys
   - 2.2 Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
   - 2.3 Förutsättningar för bostäder
   - 2.4 Benchmarks
   - 2.5 Driftform
3. Utvecklingsalternativ för Karlslund
   - 3.1 Utvecklingsalternativ
   - 3.2 Jämförande kalkyler
   - 3.3 SWOT-analys
4. Utgångspunkter inför utvecklingen av Karlslund
5. Sammanfattning workshop med Programnämnd Samhällsbyggnad, 10 november 2016
6. Strategi

1.1 Strategin är framtagen genom följande arbetsprocess i nära samarbete mellan Örebro kommun och Evidens



Projektgrupp med bred förankring inom Örebro kommun

- Martin Willén, Uppdragsansvarig/ordförande
- Anna Nilsson, KSF, sekr/uppdragssamordnare
- Anders Brorson, MEX (SBK (förvaltare)
- Helena Bokvist, Lokalförs.avdeln (lokalförsörjningsansvarig för programområdet)
- Lars-Erik Krafve, SBK Stadsträdgårdsmästare
- Maria Gustafsson, Enhetschef Wadköping
- Tomas Jondelius, KoF (fastighetsansvarig)
- Eva Fransson, SBK
- Erica Ek, SBK Stadsantikvarie
- Nina Glimvall, KoF (kärnverksamhet/programverksamhet)
- Lars Ferbe, Enhetschef, TF (vattenverket)
- Tommy Karlqvist, TF (allmän parkmark)
- Eleonore Åkerlund, SBK (representerar ägandet, kvartersmark)
- Jan Larsson, KoF (verksamhetsansvarig friluftsliv)
- Emma Kraft, MK: Miljö- och hälsoskyddsinspektör
- Gustav Axberg, KoF (tilldelningsbeslut ridhus)
- Ulrika Gustavsson, programekonom

Syfte med uppdraget och målförslag

- 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 161 ha kulturreservat knappt 5 km från Örebro stadskärna



evidens:

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:

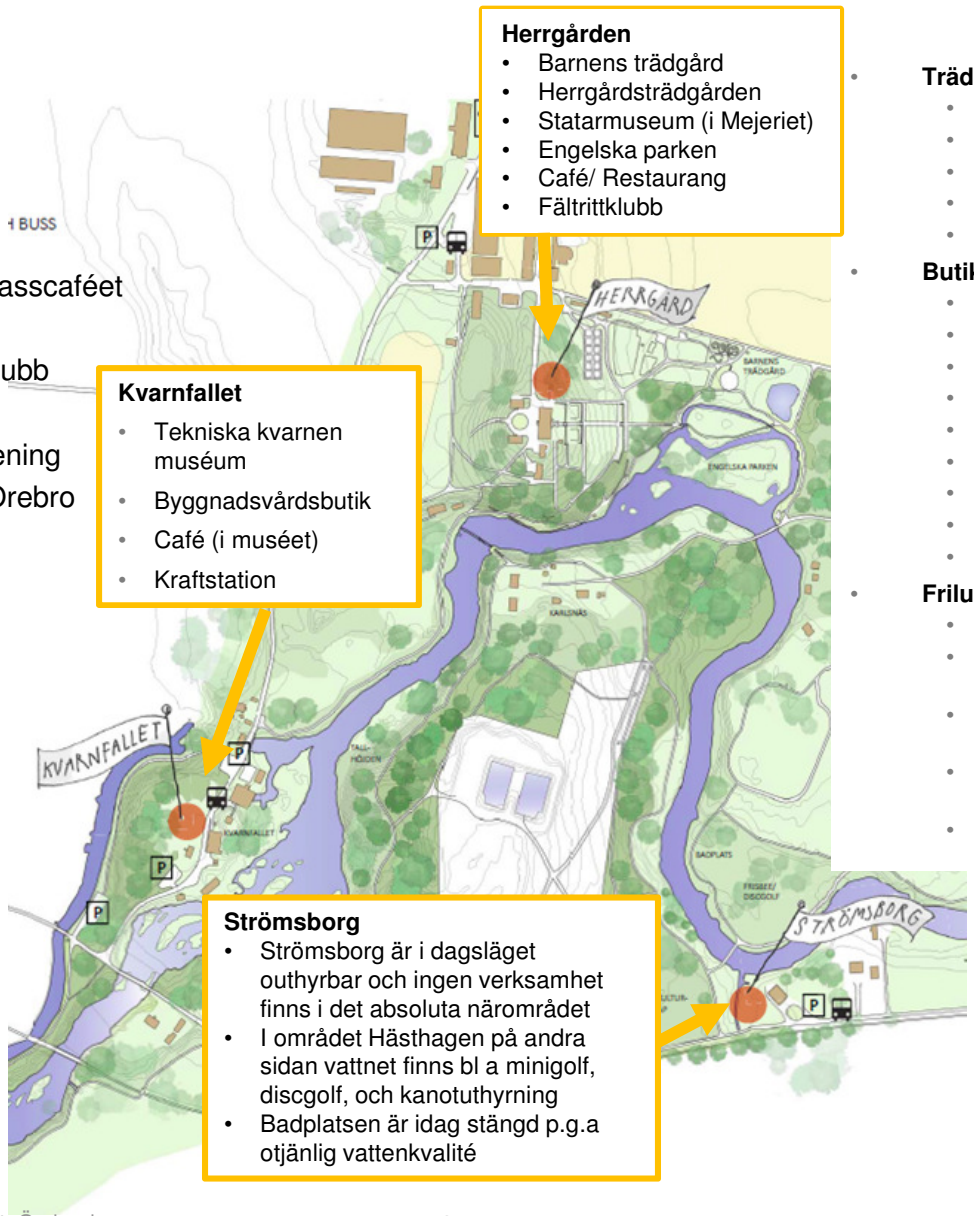
Befintlig verksamhet i Karlslundsområdet idag

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
- Programverksamhet
- Musik vid herrgården
- Midsommarfirande
- Eldfesten
- Julmarknad



Herrgården
- Barnens trädgård
- Herrgårdsträdgården
- Statarmuseum (i Mejeriet)
- Engelska parken
- Café/ Restaurang
- Fältrittklubb

Kvarnfallet
- Tekniska kvarnen muséum
- Byggnadsvårdsbutik
- Café (i muséet)
- Kraftstation

Strömsborg
- 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
- Badplatsen är idag stängd p.g.a otjänlig vattenkvalité

- **Trädgård och park**
  - Herrgårdsträdgården
  - Barnens trädgård
  - Köksträdgård
  - 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**
  - Aktivt idrottsliv vid Rosta gärde
  - Rekreativa aktiviteter vid Hästhagen
  - Långa utbyggda stråk med promenadvägar och ridvägar
  - Cykling och rullskidåkning på banvallen
  - Många rast- och grillplatser

evidens:

Sammanfattning Karlslund: Förutsättningar och begränsningar

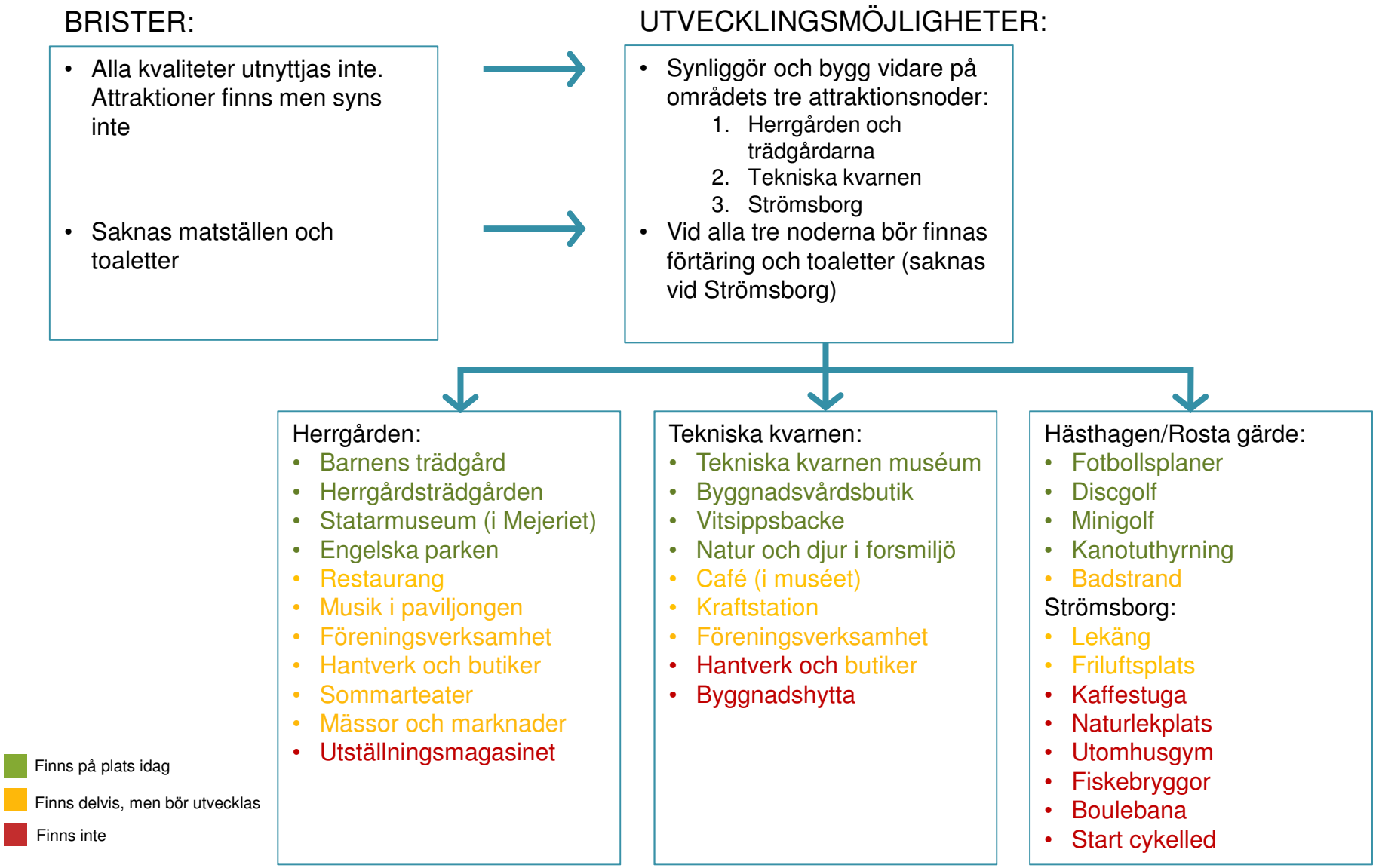
- Kulturreservat infördes 2010 (miljöbalken)
  - Syftet är att möjliggöra vård och bevarande av värdefulla kulturpräglade landskap
- Riksintresset Karlslunds herrgård
  - Herrgårdsmiljö med välbevarad reglerad bebyggelse
- Vattenskyddsområde
- Friluftsområde - med skogsstigar och parkpromenad
- Skyddsvärda nyckelbiotoper utgör livsmiljöer för rödlistade arter
- Inget kommunalt bad i Svartån inom en snar framtid, men utvecklingen går åt rätt håll
- Örebro Fältrittklubb – utredning om ny ridanläggning pågår
- Medel finns avsatta för en rehabiliteringsträdgård, men oklart angående geografisk plats
- Idag stor idrottsaktivitet på Rosta gärde och Karlslunds motionscentral

1.2 Sammanfattning av visionsskiss från 2015



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

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



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

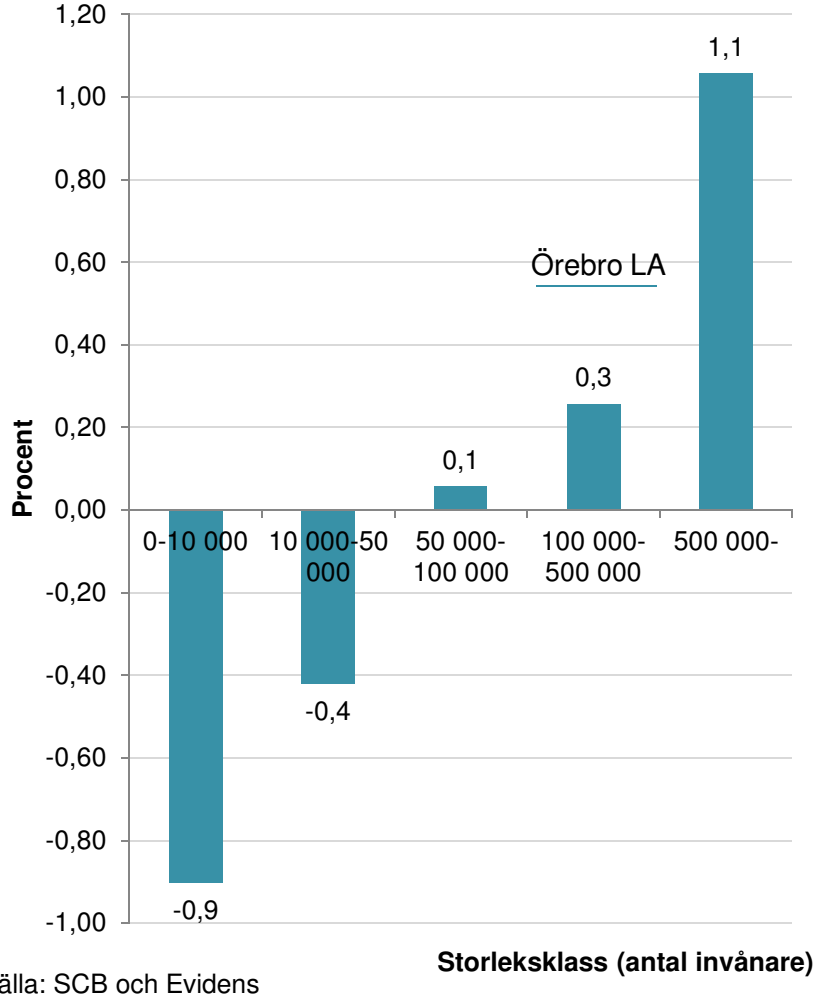


1. Inledning
   - 1.1 Bakgrund, process, syfte och mål
   - 1.2 Visionsskiss
2. Sammanfattning nulägesanalys
   - 2.1 Marknadsanalys
   - 2.2 Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
   - 2.3 Förutsättningar för bostäder
   - 2.4 Benchmarks
   - 2.5 Driftform
3. Utvecklingsalternativ för Karlslund
   - 3.1 Utvecklingsalternativ
   - 3.2 Jämförande kalkyler
   - 3.3 SWOT-analys
4. Utgångspunkter inför utvecklingen av Karlslund
5. Sammanfattning workshop med Programnämnd Samhällsbyggnad, 10 november 2016
6. Strategi

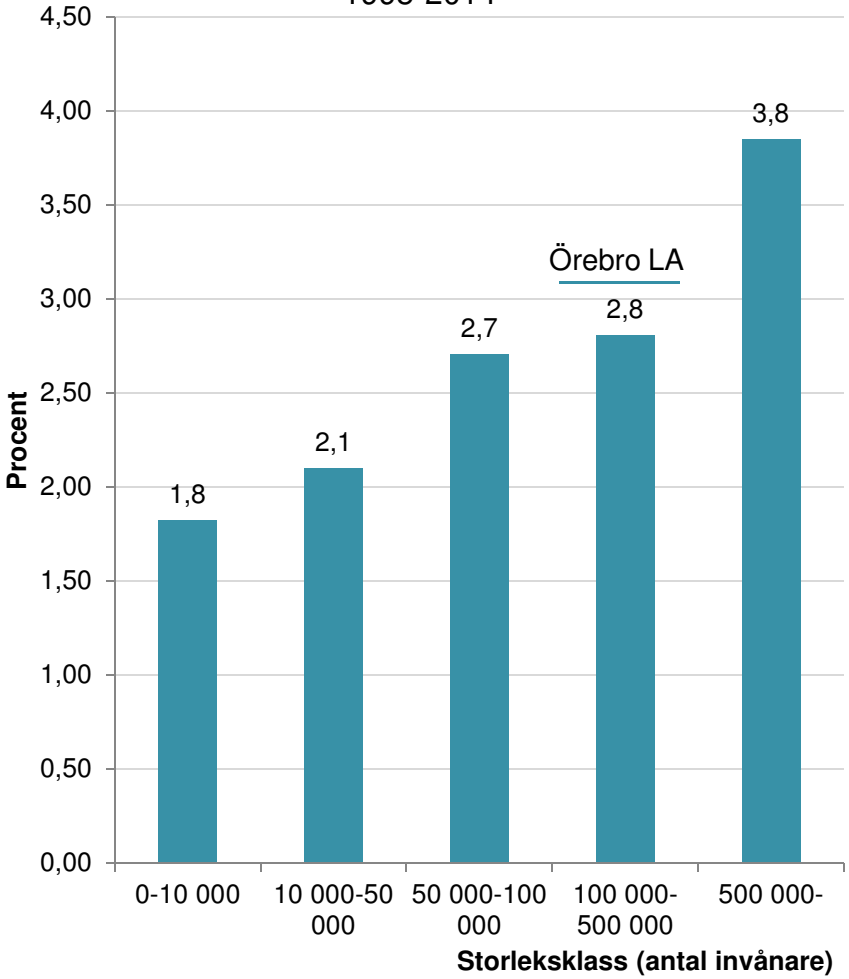
Inledningsvis har en grundlig nulägesbeskrivning och omvärldsanalys av förutsättningarna i Karlslund genomförts. På följande sidor återges ett sammandrag av analysen, som återfinns i sin helhet i bilaga 1.

2.1 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



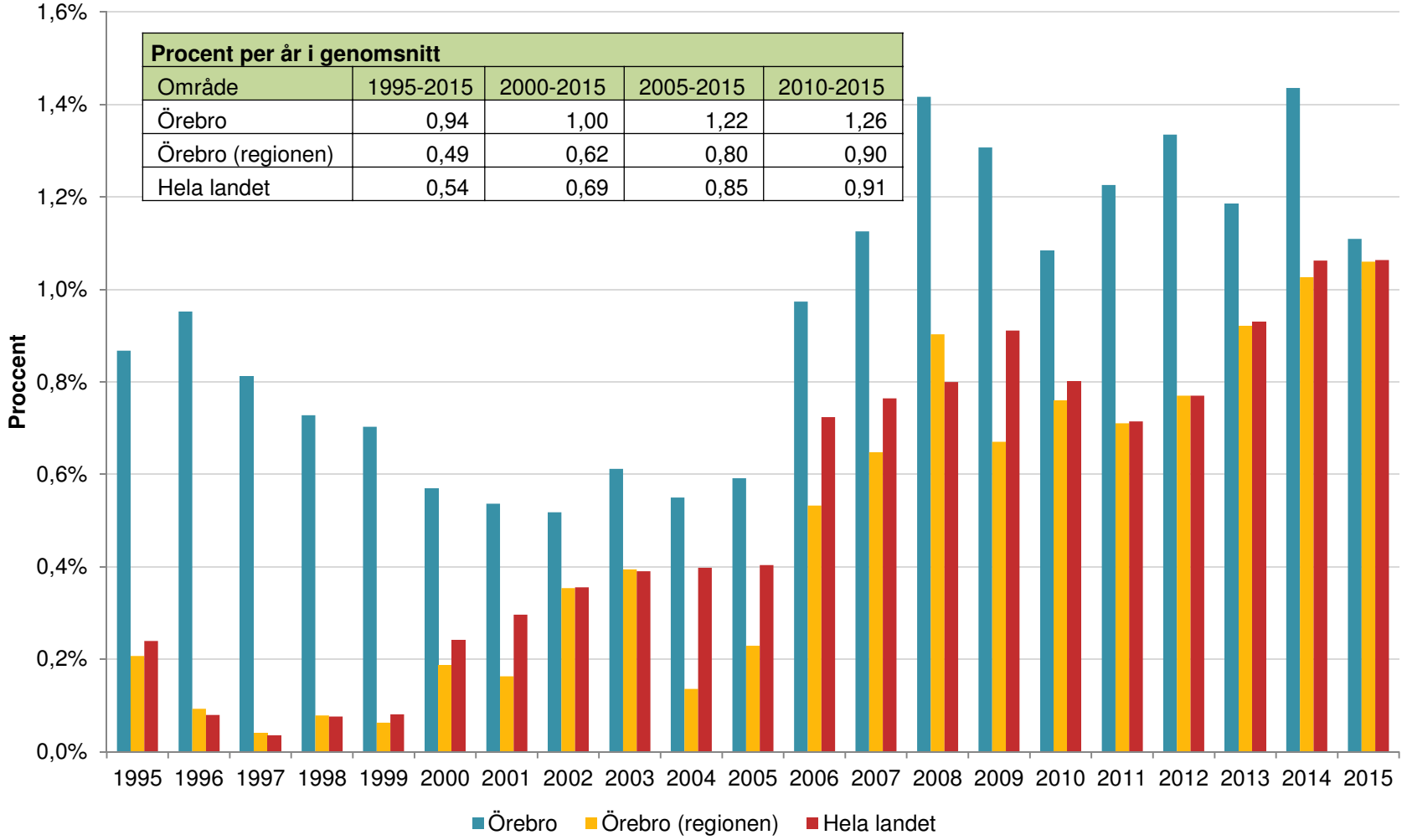
Källa: SCB och Evidens

evidens:

Örebroregionens befolkning växer ungefär som hela landet men Örebro kommun växer i betydligt snabbare takt, dock på bekostnad av omlandet

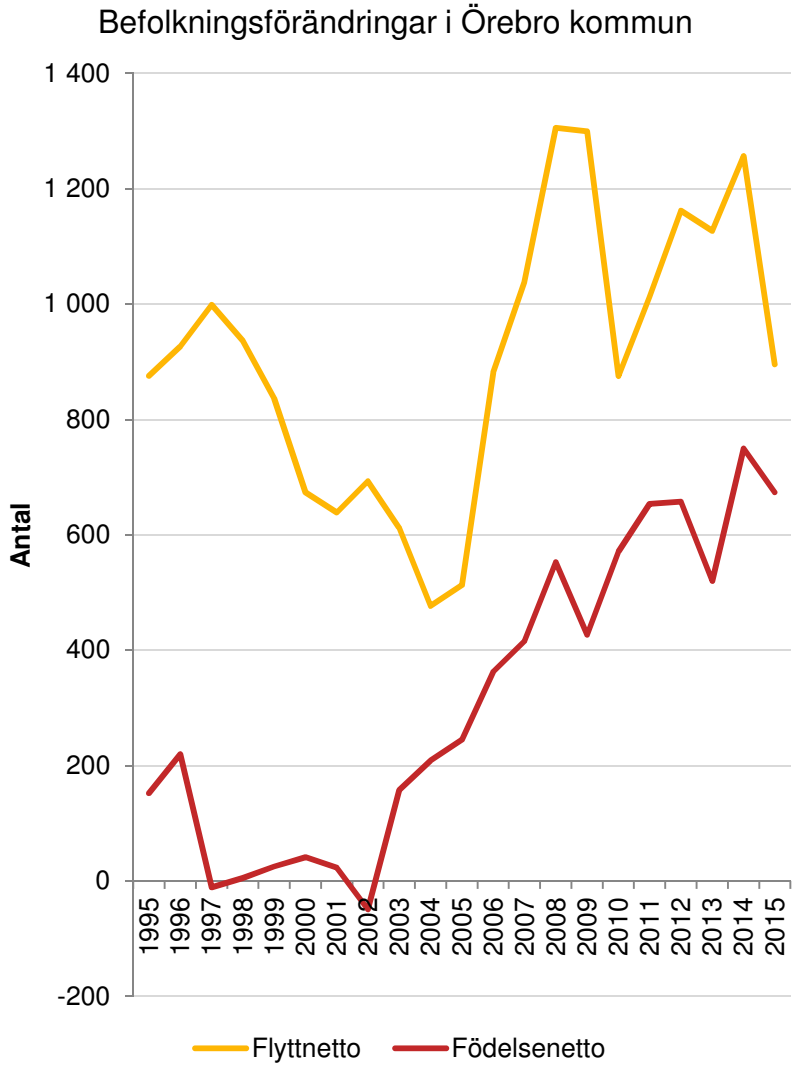
Befolkningstillväxt, procent jämfört med föregående år

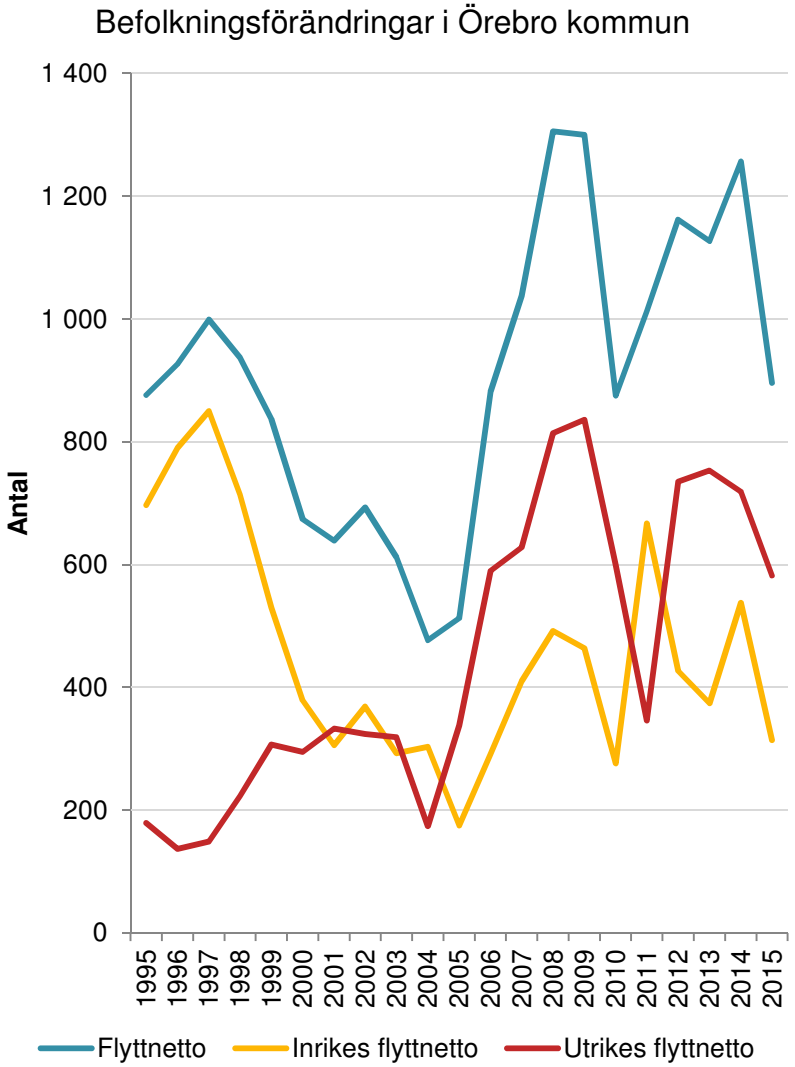
Procent per år i genomsnitt				
Område	1995-2015	2000-2015	2005-2015	2010-2015
Örebro	0,94	1,00	1,22	1,26
Örebro (regionen)	0,49	0,62	0,80	0,90
Hela landet	0,54	0,69	0,85	0,91



evidens:

Befolkningen ökar i Örebro. På senare år är det framförallt på grund av utrikes flyttnettot

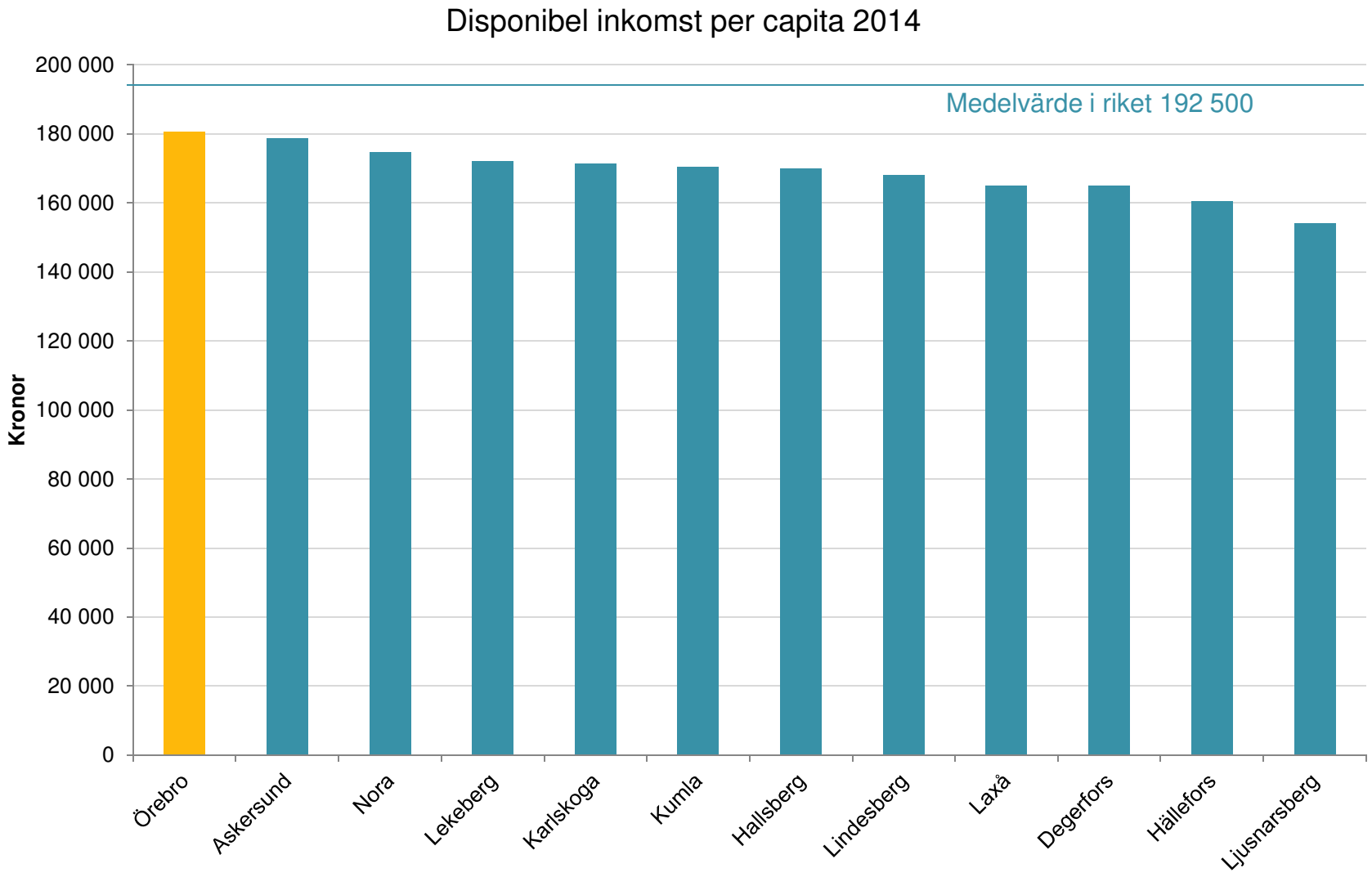




Källa: SCB och Evidens

evidens:

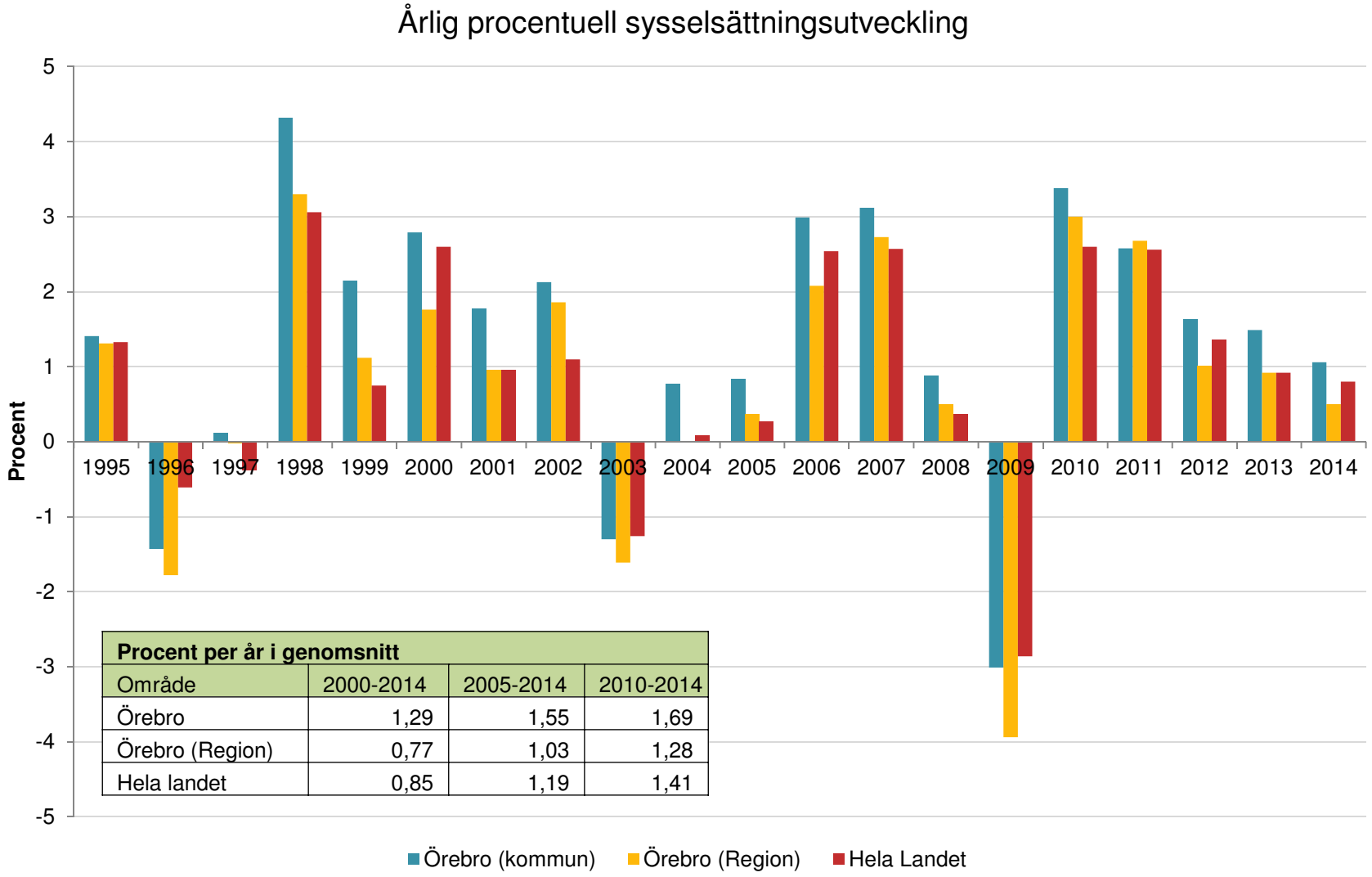
Örebro kommun har den högsta disponibla inkomsten i länet



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

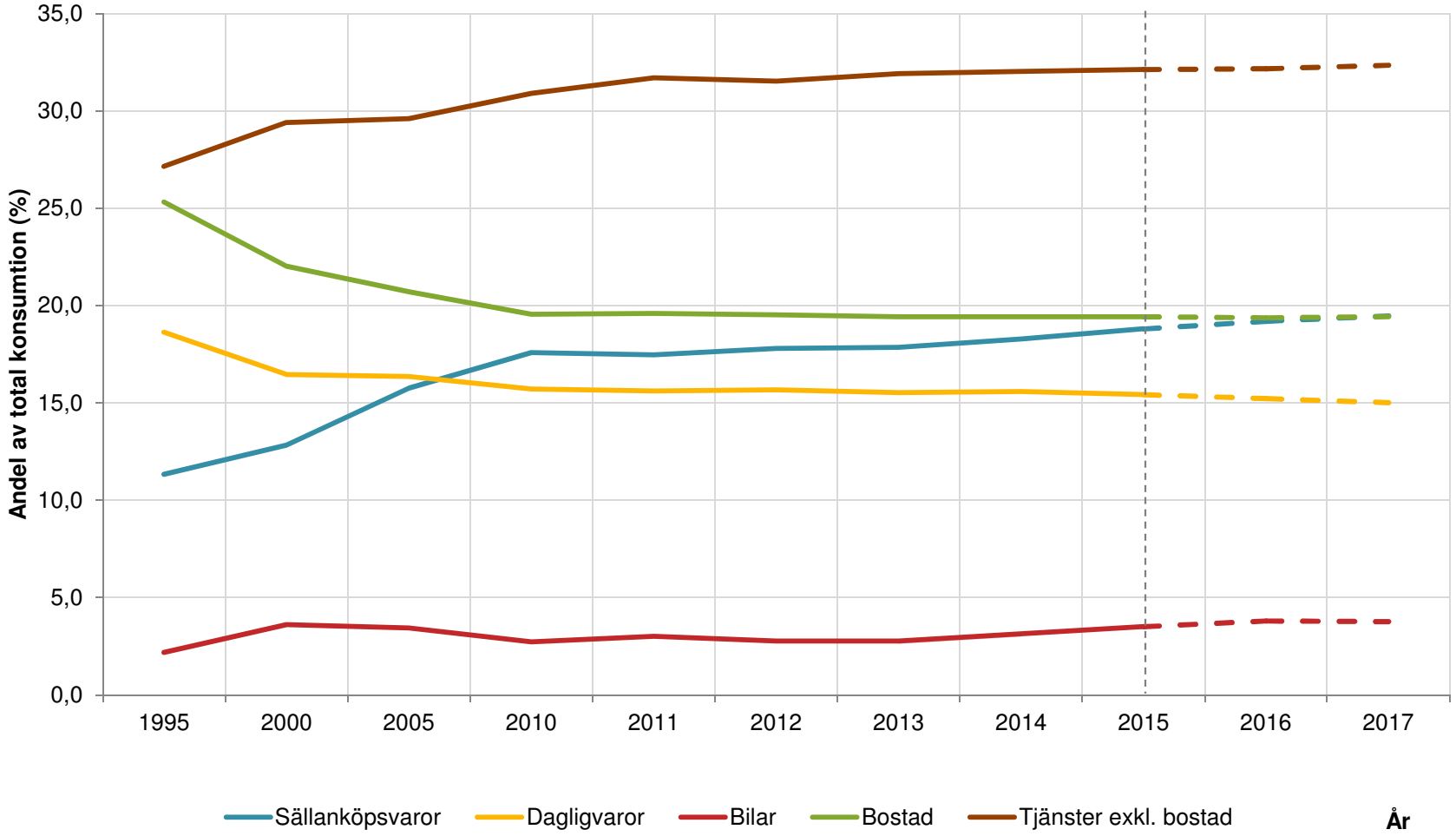


Källa: SCB och Evidens Befolkning per region: Linköping 261 782, Västerås 240 715 och Örebro 239 226

evidens:

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

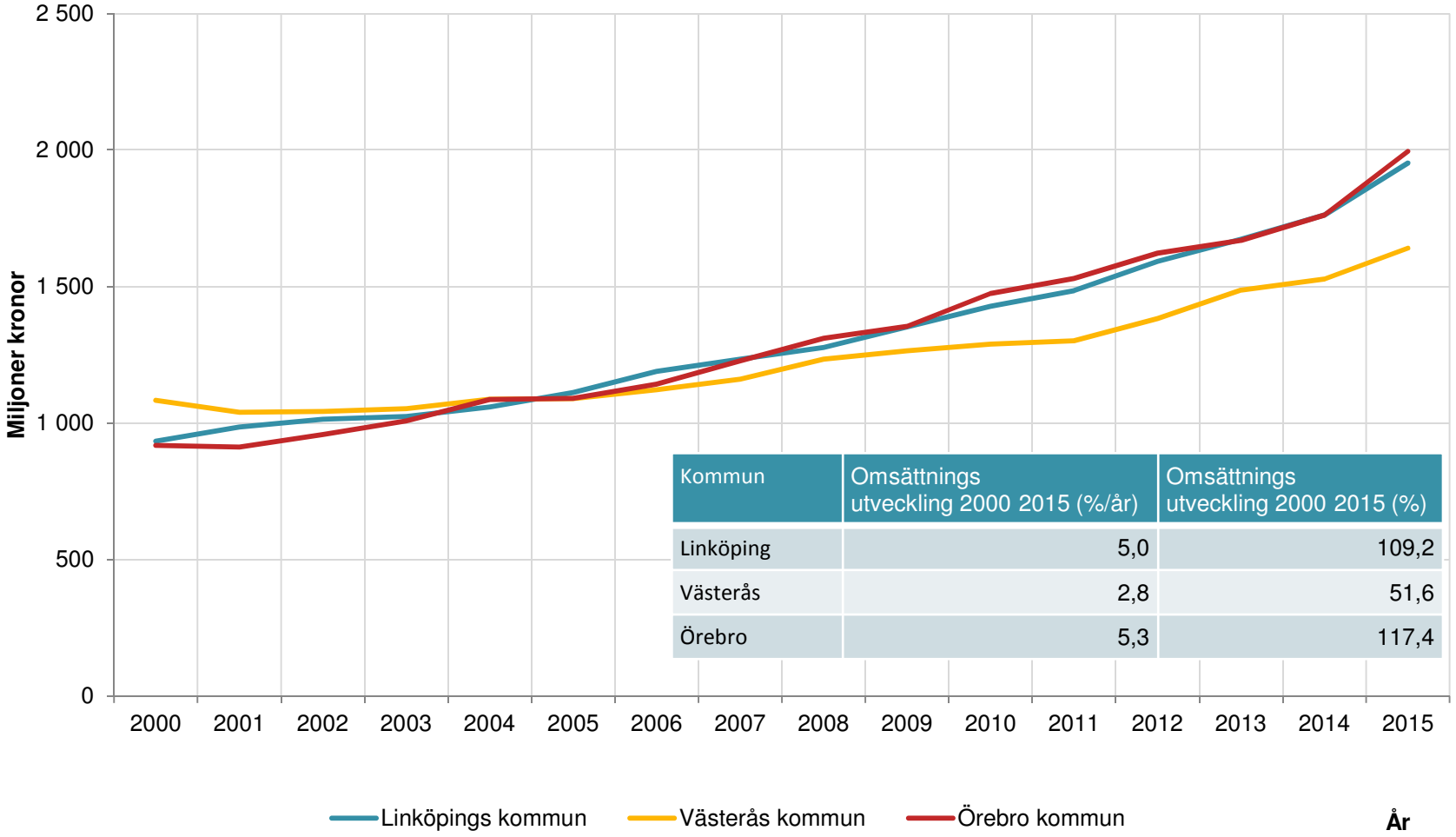


Källa: Konjunkturinstitutet och Evidens

evidens:

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

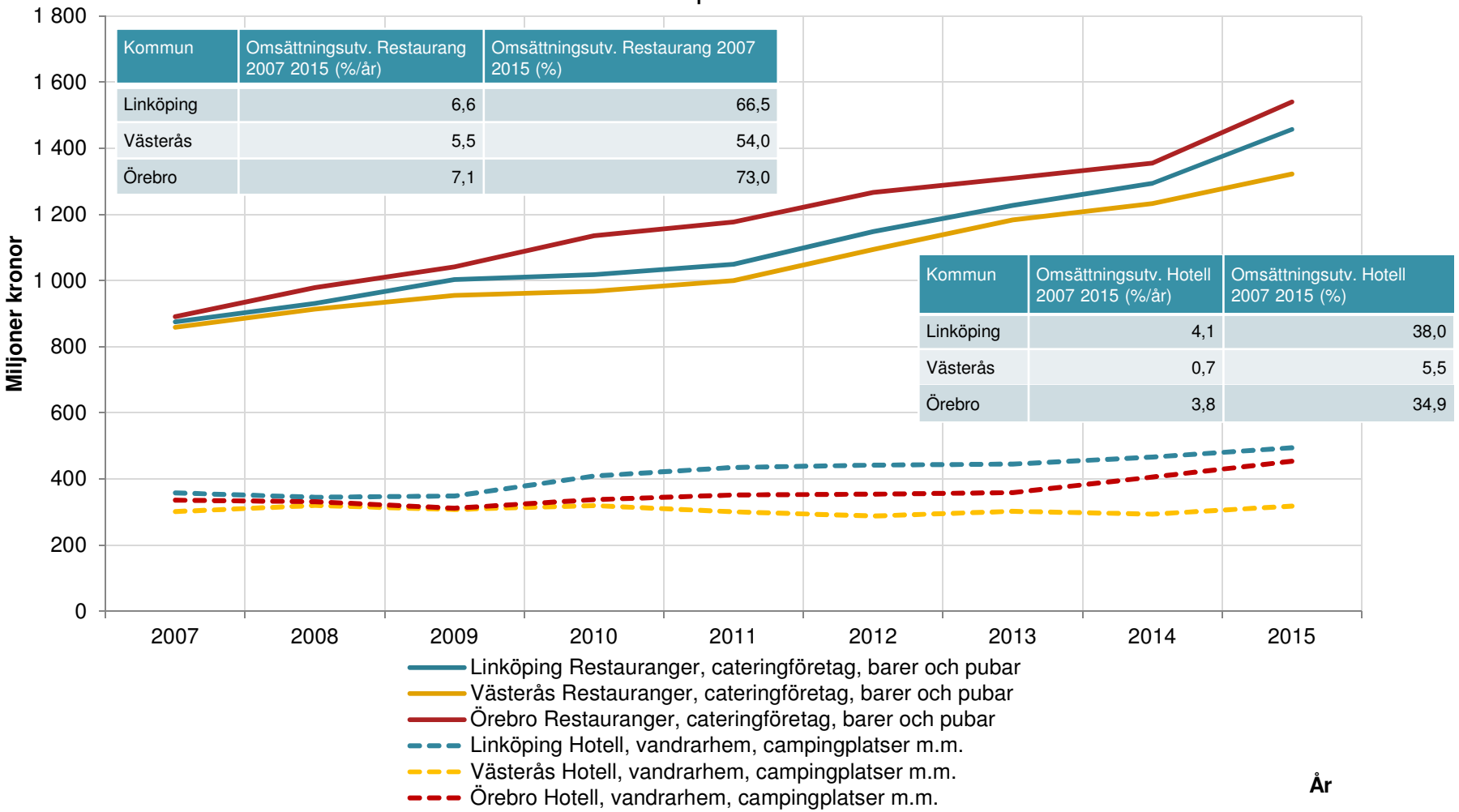
evidens:

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

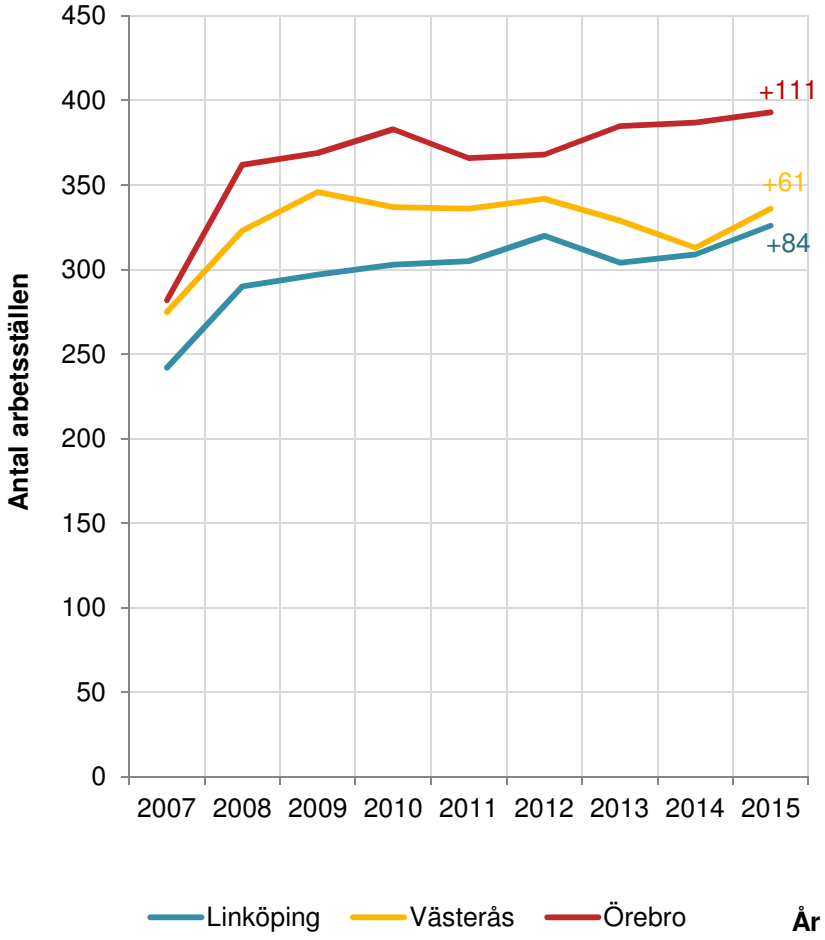
Kommun	Omsättningsutv. Hotell 2007 2015 (%/år)	Omsättningsutv. Hotell 2007 2015 (%)
Linköping	4,1	38,0
Västerås	0,7	5,5
Örebro	3,8	34,9



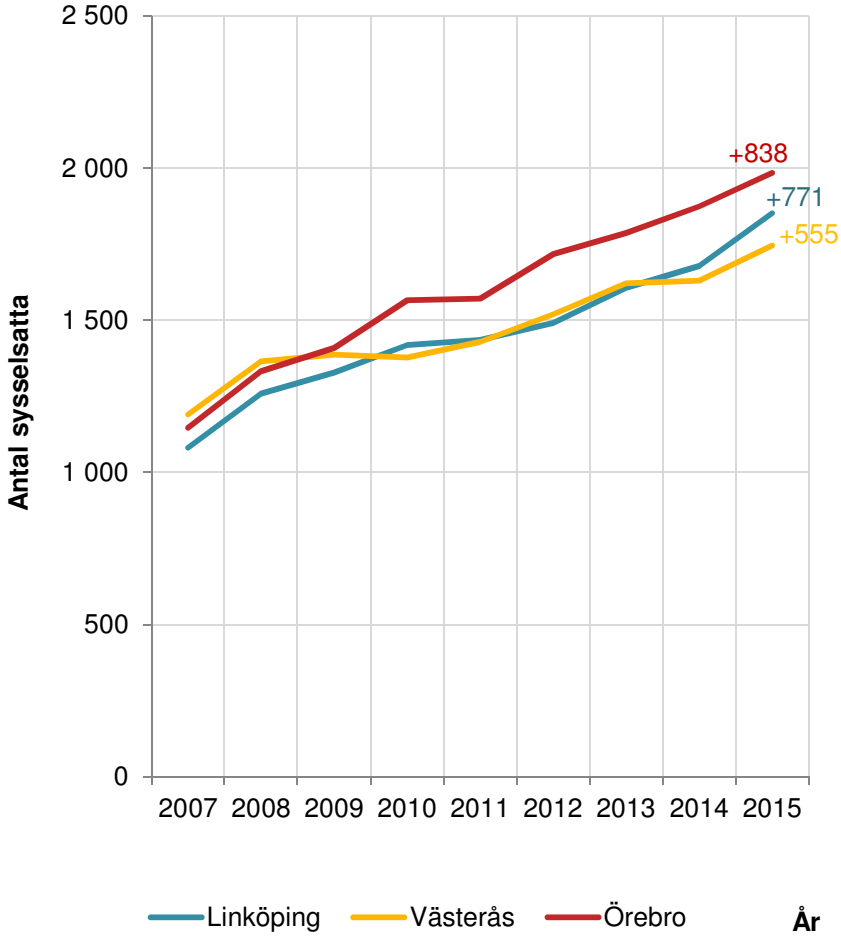
evidens:

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

- Tillväxten är självförstärkande i stora regioner, vilket innebär att större regioner växer snabbare än små
- Tillväxten av ekonomi, befolkning och sysselsättning i storstadsregionerna har varit kraftig de senaste 10 åren. Tillväxttakten i Örebro kommun respektive Örebroregionen ligger klart över snittet i sin storleksklass redovisar för alla tre parametrarna
  - Örebro kommun växer på bekostnad av omlandet. Det är endast i storstadsregionerna som även kranskommunerna växer

- Kommunens befolkning ökar främst genom ett starkt, positivt, födelsenetto samt utrikes flyttnetto. Befolkningen förväntas öka även i framtiden, vilket är extra tydligt för gruppen i familjebildande ålder
- 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. 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

2.2 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:

2.3 Sammanfattning bostäder: Osannolikt med bostäder i flerbostadshus i Karlslund inom rimlig framtid. Däremot bedöms småhustomter ge ett positivt tillskott

- 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
- Baserat på denna betalningsvilja ger en grov byggrättsvärdeskalkyl ett negativ byggrättsvärde om cirka 4 900 kronor/kvm BOA för bostadsrätter.
- Motsvarande värde för nyproducerade hyresrätter uppgår till -19 700 kronor/kvm BOA
- Detta byggrättsvärde *exkluderar* också eventuella saneringskostnader, investeringar i gator, VA, elinstallationer, etc.
- Resultatet innebär att det är osannolikt att någon aktör, på marknadsmässiga villkor, kommer att bygga bostäder i flerbostadshus i Karlslund inom en rimlig framtid.

- Småhustomter bedöms däremot 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).

2.4 Benchmarks har genomförts inom tre kategorier

- 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:
  - 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



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

2.5 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

Innehåll



1. Inledning
   - 1.1 Bakgrund, process, syfte och mål
   - 1.2 Visionsskiss
2. Sammanfattning nulägesanalys
   - 2.1 Marknadsanalys
   - 2.2 Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
   - 2.3 Förutsättningar för bostäder
   - 2.4 Benchmarks
   - 2.5 Driftform
3. Utvecklingsalternativ för Karlslund
   - 3.1 Utvecklingsalternativ
   - 3.2 Jämförande kalkyler
   - 3.3 SWOT-analys
4. Utgångspunkter inför utvecklingen av Karlslund
5. Sammanfattning workshop med Programnämnd Samhällsbyggnad, 10 november 2016
6. Strategi

I avsnittet presenteras sammanfattande beskrivningar av tre utvecklingsalternativ.

I syfte att jämföra de olika alternativen har översiktliga kalkyler och SWOT-analyser genomförts. I avsnittet redovisas ett sammandrag. Materialet återfinns i helhet i bilaga 2.

3.1 Tre utvecklingsalternativ framtagna i syfte att översiktligt jämföra olika scenarier

1 Alternativ 1: Vårda

- Bevara och underhåll enligt miniminivån i vårdplanen
- Sälj Strömsborg
- Anpassad ambitionsnivå inom Kommunikation/tillgänglighet och Information (visionsskissen)
- Bostadsbyggande

2 Alternativ 2: Successiv utveckling

- Bevara och underhåll enligt miniminivån i vårdplanen
- Sälj Strömsborg med kravet att den framtida verksamhet ska vara tillgänglig för allmänheten
- Satsa på att utveckla noden Herrgården enligt visionsskissen
  - Alternativt bygg en ny restaurang i orangeriet
- Bevara noden; Kvarnfallet till framtida utveckling
- Anpassad ambitionsnivå inom Kommunikation/tillgänglighet och Information (visionsskissen)

3 Alternativ 3: Satsa

- Bevara och underhåll enligt vårdplanens max-alternativ
- Utveckla alla tre noderna (Herrgården [Köp ut befintlig hyresgäst, renovera, ta in ny restauratör etc], Kvarnfallet och Strömsborg [renovera, ny restauratör, ny bro etc]) enligt visionsskiss.
- Allt inom Kommunikation/tillgänglighet och Information (visionsskissen) genomförs

Resultat SWOT-analys

SWOT analysen resulterade i en fortsatt fördjupning i alternativ 2 och 3. Alternativ 1 Vårda prioriterades ner då alternativet beskriver dagsläget ”Status Quo” och inte innebär någon större förändring vad avser utveckling av området. Alternativet ligger kvar som en jämförelse.

Alternativ 2 Successiv utveckling

I detta alternativ utvecklas området stegvis. Alternativet möjliggör att utvärdera varje utvecklingsinsats innan beslut om nästa steg. Budget anpassas till ett steg i taget.

Steg 1: Starta utvecklingen kring knutpunkten Herrgården och trädgården

- Skapa ett nytt koncept för Herrgården
- Alternativt ha kvar befintligt hyresgäst och verksamhet och skapa ett publikt café/restaurang inom området i direkt anslutning till Herrgården (Olika alternativ: Trädgårdsorangeri, Utvecklat samarbete med ridhuset)

Steg 2. Utveckla knutpunkten Kvarnfallet

- Utveckla verksamheten på Tekniska kvarnen
- Utveckla caféet i Tekniska kvarnen
- Utveckla Kraftstationen och skapa kopplingar mellan stationen och tekniska kvarnen

Steg 3: Besluta om strategi för Strömsborg:

- Behåll i befintlig skick för senare beslut
- Beslut om avyttring
  - Renovera för att möjliggöra försäljning
  - Genom ett tävlingsförfarande kan försäljning av Strömsborg styras till en köpare som bedriver, för kommunen, önskad typ av caféverksamhet. Strömsborg ingår då i en integrerad tanke för hela Karlslundsområdet.

Alternativ 3 Satsa

I detta alternativ fattas beslut om samtliga knutpunkter samtidigt tillsammans med anpassad budget för helheten.

I kommande bilder finns både nya och gamla förslag på utveckling. De gamla förslagen ingår i kostnadstabell på sidan 44-46 och har markerats som ”ingår”. De nya idéerna finns inte med i kostnadstabellen och har markeras som ”ingår ej”

Successiv utveckling – Utveckla knutpunkten Herrgården (1/3)

Bevara och underhåll byggnader enligt mininivå i vårdplanen:

6,9 mkr. Utgångsläget årliga nettokostnader för området: 9,5 mkr











Skapa ett nytt koncept för Herrgården

- Alternativt ha kvar befintligt hyresgäst och verksamhet och bygg ett trädgårdsorangeri

Trädgårdsorangeri: 6,8 mkr (ingår i underhållsplanen med kostnad om 5,2 mkr för café. Evidens har uppskattat kostnad för restaurang till 6,8 mkr.)

- Kökträdgården är källan till råvarorna som används i det nya caféet/restaurangen. ”Närproducerad, ekologisk och hemlagat”

Utveckla barnverksamheten

Bygg Lekpark ”Lilla Karlslund”: ca 2,9 mkr (ingår ej)

- Skapa rum för barnverksamhet i Trädgårdsorangeriet. Samarbeta med Kulturskolan och Naturskolan
- Samarbeta med länsteatern: Parkteater i anslutning till Trädgårdsorangeriet

Djuren i Karlslund:

- Samarbeta med ridskolan – Ponnyridning, Framtidsvision: successivt utöka till fler djur som barn kan klappa och sköta

Marknad och Evenemang i Karlslund

- Renovera Manegen: 730 tkr (ingår)
- Manegen blir utgångspunkt för all evenemangsverksamhet på Diedens allé.
- Skördefest/höstmarknad, julmarknad, musik, föreningsverksamhet, konst- och hantverk.



Engelska parken blir en naturlig promenad

Restaurera befintliga promenad och motionsstråk, broar och rastplatser innebär en kostnad om 3,5 mkr.

Successiv utveckling - Utveckla verksamheten vid Kvarnfallet (2/3)

I takt med att verksamheten kring Herrgården utvecklas kan beslut fattas om att successivt utveckla verksamheter vid andra knutpunkter. Exempelvis kan ett **tåg med** guide runt området möjliggöra en bättre överblick och ett sätt att berätta områdets historia.

Mejeriet med Statarmuseum utgör en bra utgångspunkt för historieberättande i form av teater eller ”statister” vid evenemang inom området.

Busslinje till Karlslund
Idag upplevs det krånglig att ta sig till Karlslundsområdet. I takt med utvecklingen bör kommunen verka för att en mer direkt busslinje till området kommer till. En vändplats för bussen kan då vara vid Kvarnfallet.







Tekniska kvarnen

- Utveckla caféet och skapa ”matsäcksavdelning” för skolklasser (ingår ej)
- Tillgängliggör Kraftstationen för besökare. Skapa intressanta kopplingar mellan Tekniska kvarnen och Kraftstationen (ingår ej)
- Bygg vidare på verksamheten i likhet med ”Tom Tits” (ingår ej)

evidens:

Successiv utveckling - Välj säljstrategi för Strömsborg (3/3)

- En försäljning av Strömsborg bedöms i dagsläget inte ge någon intäkt pga byggnadens skick
- Byggnaden är säkrad med nytt tak, vilket innebär att beslut om försäljning kan avvaktas

Två val för Strömsborg:

1. Behåll i befintlig skick för senare beslut
2. Beslut om avyttring
   - Renovera för att möjliggöra försäljning (5,6 mkr ingår ej)
   - Genom ett tävlingsförfarande kan försäljning av Strömsborg styras till en köpare som bedriver, för kommunen, önskad typ av caféverksamhet. Strömsborg ingår då i en integrerad tanke för hela Karlslundsområdet.

Vid beslut om fortsatt utveckling:

- Satsa på badkvalité i Svartån (ingår ej)
- Knyt samman Hästhagen/Rosta gärde med Strömsborg genom bro (800 tkr, ingår ej)
- Hästhagen – bygg ett utomhusgym (600 tkr, ingår ej)
- Iordningställande runt Strömsborg:
- Fiske- och solbryggor (ca 4 000 kr/kvm, ingår ej)
- Boulebana (ca 1 500 kr/kvm, ingår ej)
- Naturlekplats (ingår ej)
- Tydliggör/iordningsställ cykelled från centrala Örebro till Strömsborg (ingår ej)



evidens:

Satsa: Utveckla herrgården, Strömsborg och Kvarnfallet

Bevara och underhåll enligt vårdplanens max-alternativ: ca 30 400 000 kr

Utveckla de 3 knutpunkterna samtidigt. (Kostnaden finns i vårdplanen)

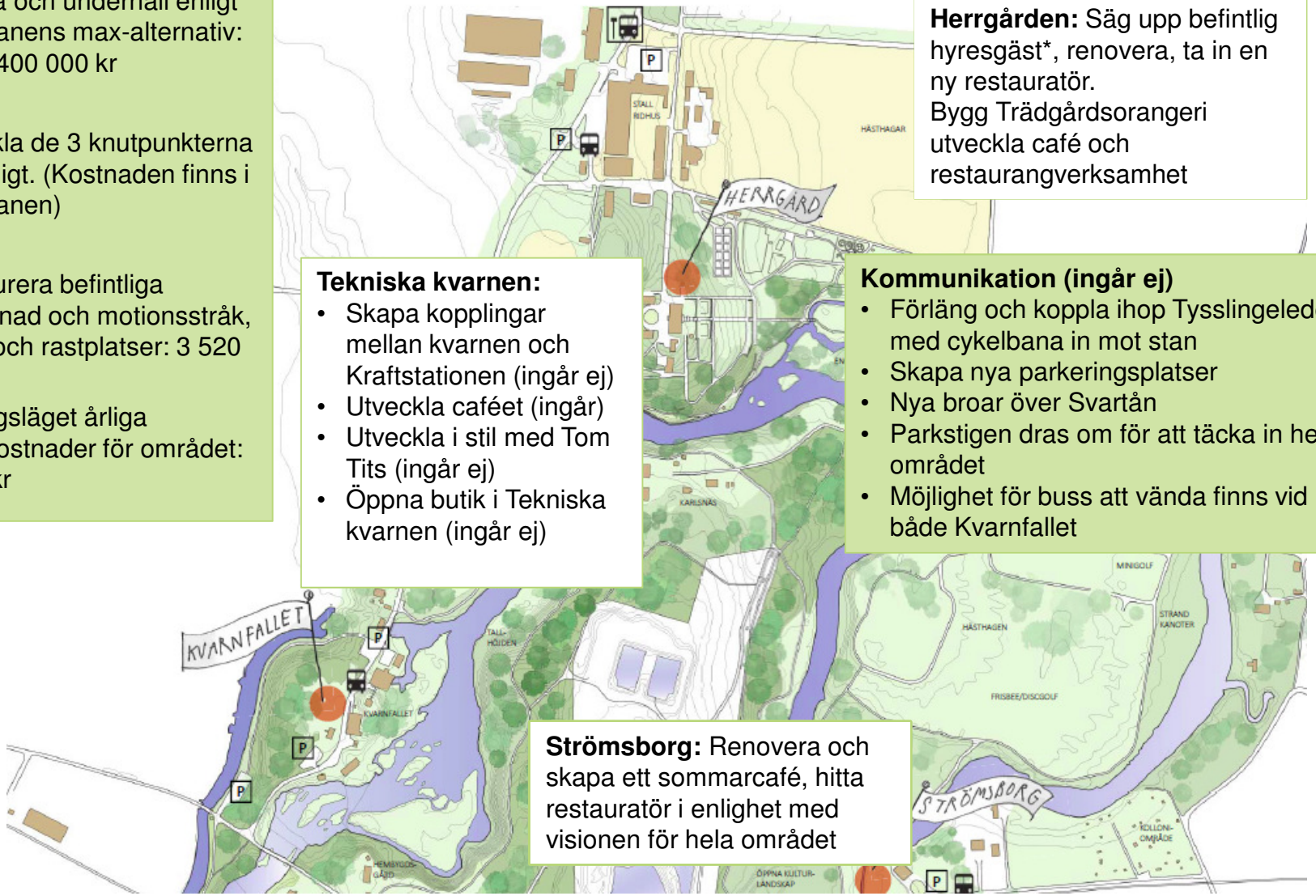
Restaurera befintliga promenad och motionsstråk, broar och rastplatser: 3 520 000 kr

Utgångsläget årliga nettokostnader för området: 9,5 mkr

Herrgården: Säg upp befintlig hyresgäst*, renovera, ta in en ny restauratör.
Bygg Trädgårdsorangeri utveckla café och restaurangverksamhet

Tekniska kvarnen:
- Skapa kopplingar mellan kvarnen och Kraftstationen (ingår ej)
- Utveckla caféet (ingår)
- Utveckla i stil med Tom Tits (ingår ej)
- Öppna butik i Tekniska kvarnen (ingår ej)

Kommunikation (ingår ej)
- Förläng och koppla ihop Tysslingeleden med cykelbana in mot stan
- Skapa nya parkeringsplatser
- Nya broar över Svartån
- Parkstigen dras om för att täcka in hela området
- Möjlighet för buss att vända finns vid både Kvarnfallet



Strömsborg: Renovera och skapa ett sommarcafé, hitta restauratör i enlighet med visionen för hela området

*Betala skadestånd bedömning ca 1 mnkr (Detta är en översiktlig bedömning, baserat på de senaste årens vinst.)

evidens:

3.2 Jämförande kalkyler

- I syfte att jämföra de olika utvecklingsalternativen har översiktliga kalkyler genomförts. I avsnittet redovisas ett sammandrag av dessa. Kalkylerna återfinns i sin helhet i bilaga 2.

- För kalkylerna gäller följande generella antaganden/ förutsättningar:
  - Inflationstakt om 2 procent per år
  - Kostnadsutveckling om 3 procent per år
  - Realt avkastningskrav om 2 procent
  - Effektiv diskonteringsränta om 4,04 procent
  - Samtliga intäkter och kostnader gällande lokaler är exklusive moms
  - Samtliga intäkter och kostnader gällande bostäder är inklusive moms

Antaganden och förutsättningar i respektive alternativ

- Alternativ 1 – Vårda
  - Bevara och underhåll byggnader enligt miniminivån i vårdplanen. Detta innebär en kostnad om 6,9 mkr.
  - En försäljning av Strömsborg bedöms i dagsläget att inte ge någon intäkt med tanke på byggnadens skick.
  - Restaurera befintliga promenad- och motionsstråk, broar och rastplatser innebär en kostnad om 3,5 mkr[2].
  - Årlig nettokostnad för nuvarande verksamhet vid Karlslund: 9,5 mkr[3]
- Alternativ 2 – Succesiv utveckling
  - Bevara och underhåll byggnader enligt miniminivån i vårdplanen. Detta innebär en kostnad om 6,9 mkr.
  - En försäljning av Strömsborg bedöms i dagsläget att inte ge någon intäkt med tanke på byggnadens skick.
  - Satsa på att utveckla noden Herrgården enligt visionsskissen. Innebär uppbyggnad av Orangeri som restaurang, åtgärda samtliga punkter i vårdplanen som är relaterade till noden Herrgården. Innebär totalt kostnader om 14,9 mkr
  - Bevara noden Kvarnfallet för framtida utveckling. Innebär inga ytterligare kostnader initialt.
  - Restaurera befintliga promenad- och motionsstråk, broar och rastplatser innebär en kostnad om 3,5 mkr[2].
  - Årlig nettokostnad för nuvarande verksamhet vid Karlslund: 9,5 mkr[3].
- Alternativ 3 – Satsa
  - Bevara och underhåll enligt vårdplanens max-alternativ. Detta innebär en kostnad om 30,4 mkr.
  - Utveckla alla tre noderna, Herrgården, Kvarnfallet och Strömsborg. Kostnader för detta är inkluderade i vårdplanen. Exempel på åtgärder: Bygg orangeri, rusta upp Strömsborg för användning under sommarhalvåret, fiskodlingsanläggningen byggs om till café.
  - Restaurera befintliga promenad- och motionsstråk, broar och rastplatser innebär en kostnad om 3,5 mkr[2].
  - Årlig nettokostnad för nuvarande verksamhet vid Karlslund: 9,5 mkr[3]

1. Värderingsdata
2. Investeringsplan daterad 2012-04-20
3. Översiktlig sammanställning av kostnader kopplade till Karlslundsområdet

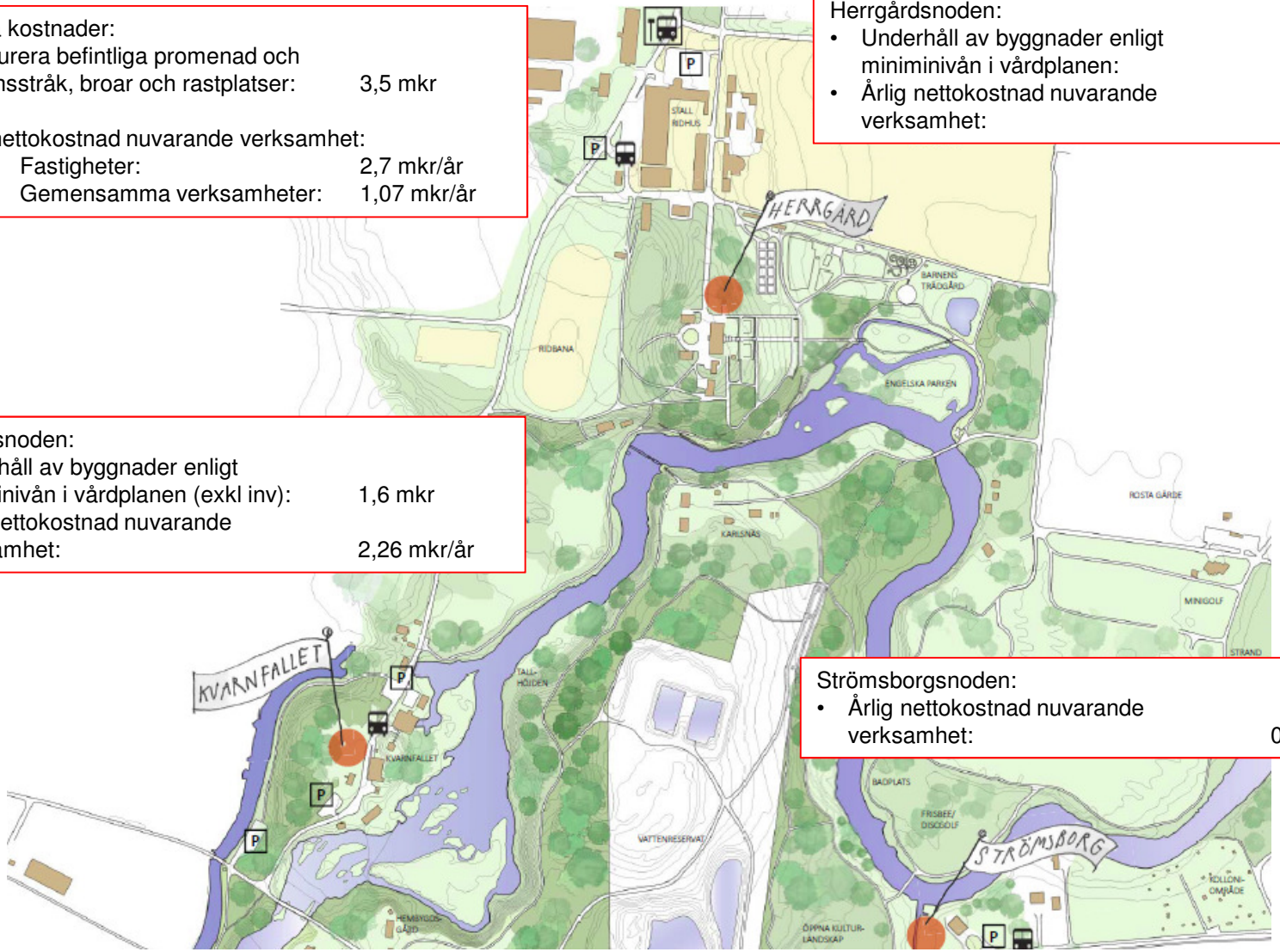
Alternativ 1 – Vårda
Diskonterad nettokostnad på 10 år: 98 mkr

Allmänna kostnader:
- Restaurera befintliga promenad och motionsstråk, broar och rastplatser: 3,5 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet:
  - Fastigheter: 2,7 mkr/år
  - Gemensamma verksamheter: 1,07 mkr/år

Herrgårdsnoden:
- Underhåll av byggnader enligt miniminivån i vårdplanen: 5,3 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet: 3,2 mkr/år

Kvarnfallsnoden:
- Underhåll av byggnader enligt miniminivån i vårdplanen (exkl inv): 1,6 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet: 2,26 mkr/år

Strömsborgsnoden:
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet: 0,2 mkr/år



Observera att samtliga siffror är angivna i dagens penningvärde

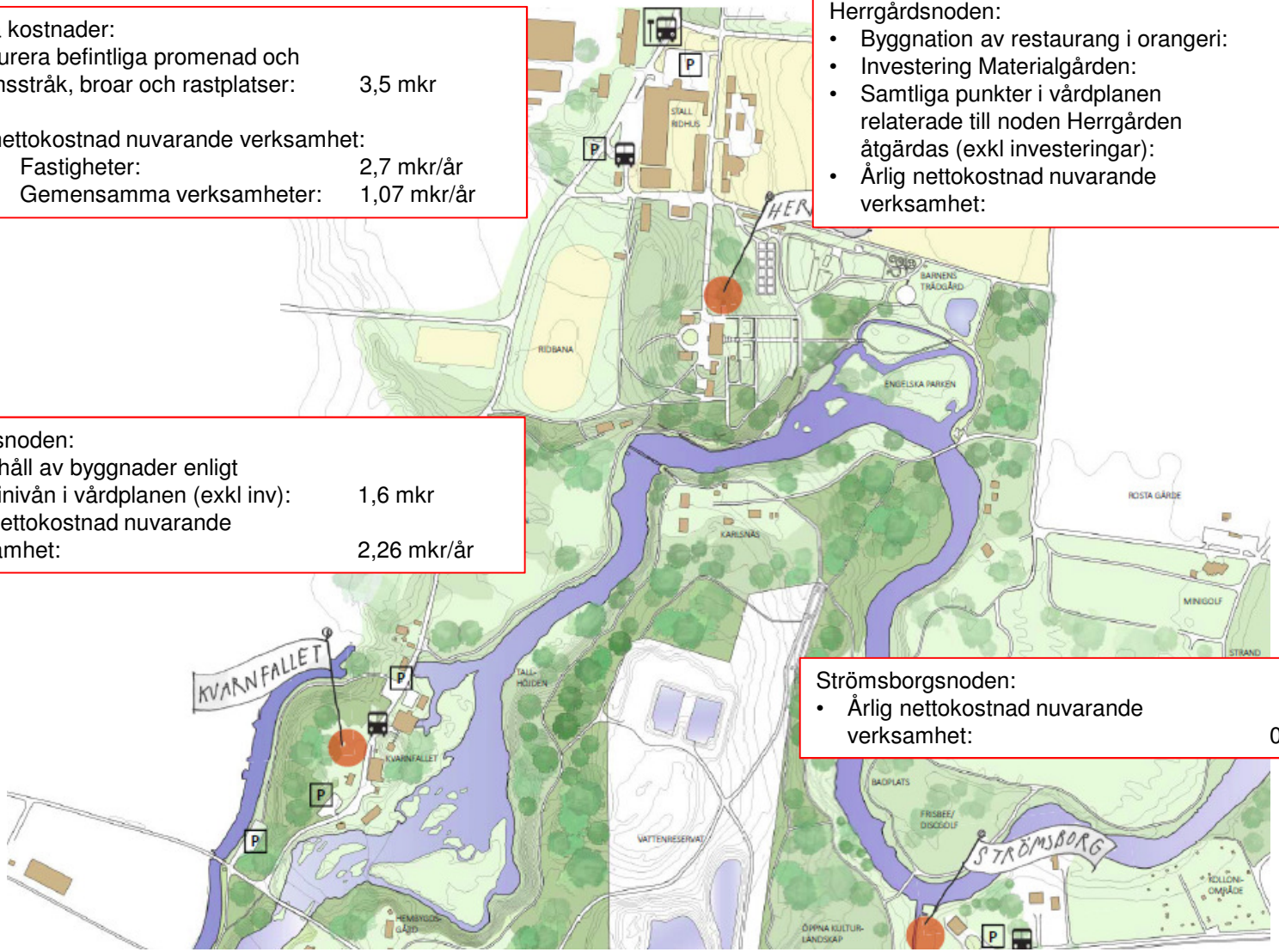
evidens:

Alternativ 2 – Successiv utveckling
Diskonterad nettokostnad på 10 år: 108 mkr

Allmänna kostnader:
- Restaurera befintliga promenad och motionsstråk, broar och rastplatser: 3,5 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet:
  - Fastigheter: 2,7 mkr/år
  - Gemensamma verksamheter: 1,07 mkr/år

Herrgårdsnoden:
- Byggnation av restaurang i orangeri: 6,8 mkr
- Investering Materialgården: 3,6 mkr
- Samtliga punkter i vårdplanen relaterade till noden Herrgården åtgärdas (exkl investeringar): 9,8 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet: 3,2 mkr/år

Kvarnfallsnoden:
- Underhåll av byggnader enligt miniminivån i vårdplanen (exkl inv): 1,6 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet: 2,26 mkr/år



Strömsborgsnoden:
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet: 0,2 mkr/år

Observera att samtliga siffror är angivna i dagens penningvärde

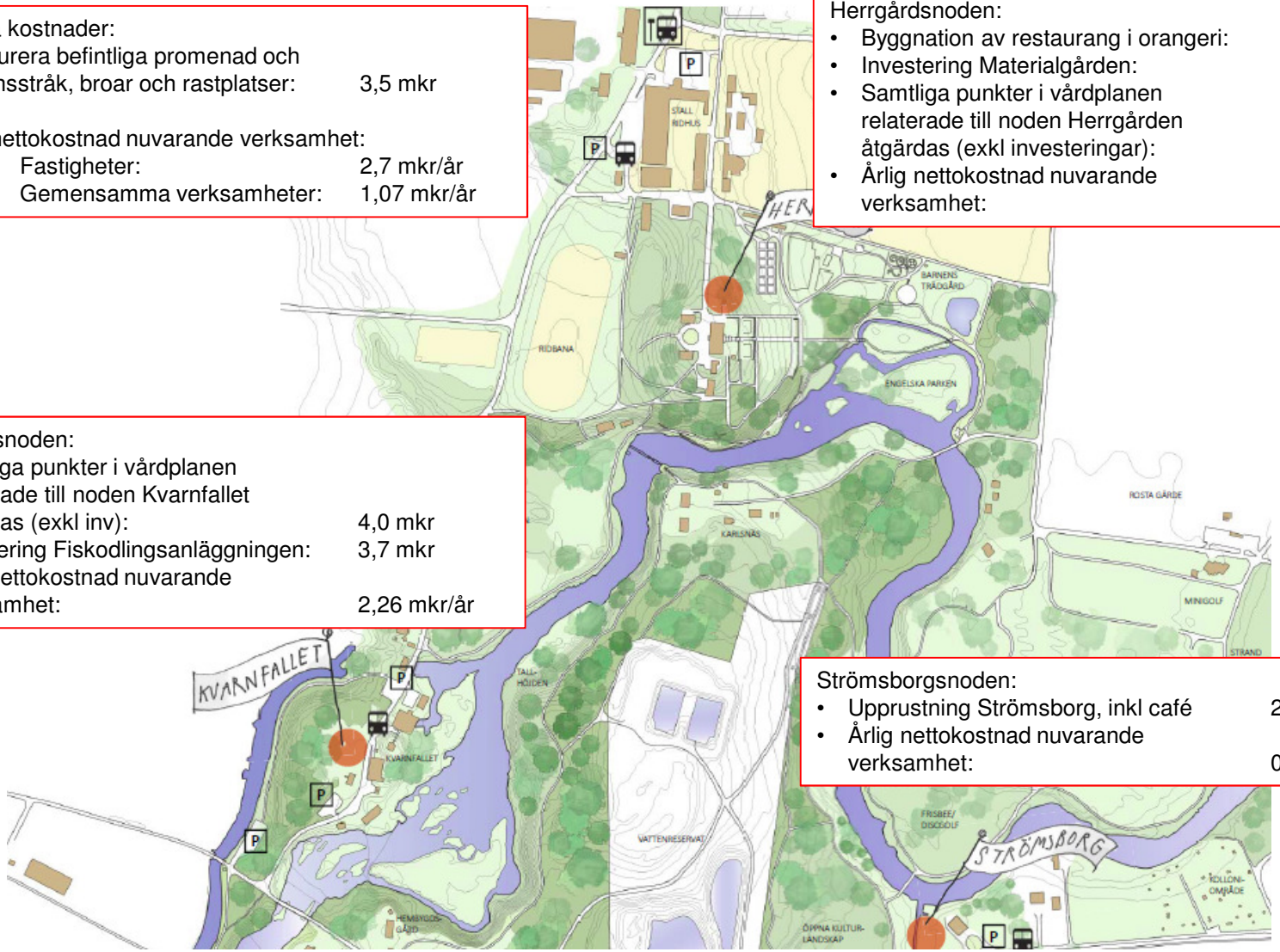
evidens:

Alternativ 3 – Satsa
Diskonterad nettokostnad på 10 år: 114 mkr

Allmänna kostnader:
- Restaurera befintliga promenad och motionsstråk, broar och rastplatser: 3,5 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet:
  - Fastigheter: 2,7 mkr/år
  - Gemensamma verksamheter: 1,07 mkr/år

Herrgårdsnoden:
- Byggnation av restaurang i orangeri: 6,8 mkr
- Investering Materialgården: 3,6 mkr
- Samtliga punkter i vårdplanen relaterade till noden Herrgården åtgärdas (exkl investeringar): 9,8 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet: 3,2 mkr/år

Kvarnfallsnoden:
- Samtliga punkter i vårdplanen relaterade till noden Kvarnfallet åtgärdas (exkl inv): 4,0 mkr
- Investering Fiskodlingsanläggningen: 3,7 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet: 2,26 mkr/år



Strömsborgsnoden:
- Upprustning Strömsborg, inkl café 2,5 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet: 0,2 mkr/år

Observera att samtliga siffror är angivna i dagens penningvärde

evidens:

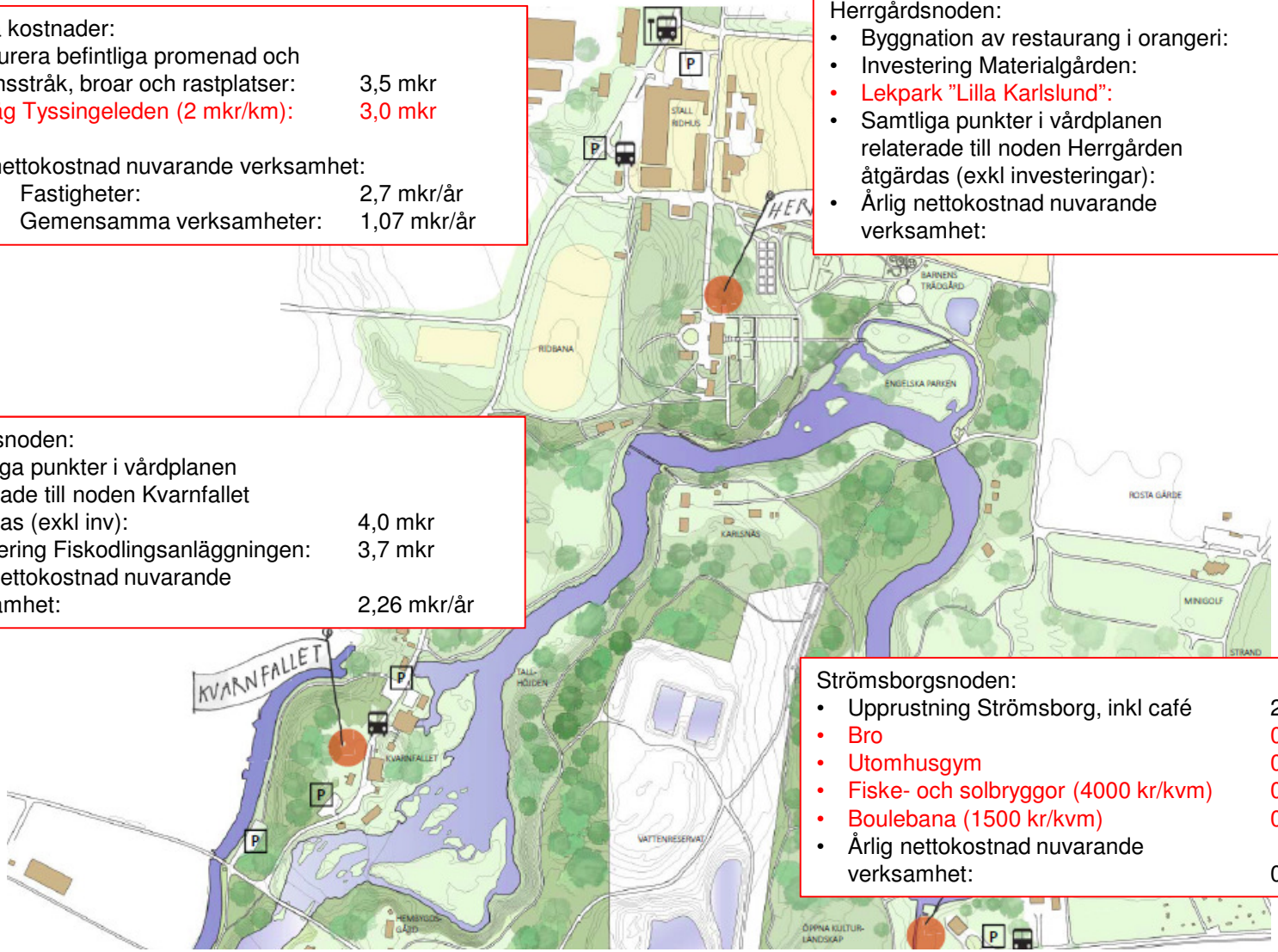
Alternativ 3b – Satsa (inklusive extrakostnader enligt sid 38 och 40)
Diskonterad nettokostnad på 10 år: 121 mkr

Allmänna kostnader:
- Restaurera befintliga promenad och motionsstråk, broar och rastplatser: 3,5 mkr
- CG-väg Tyssingeleden (2 mkr/km): 3,0 mkr

- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet:
  - Fastigheter: 2,7 mkr/år
  - Gemensamma verksamheter: 1,07 mkr/år

Herrgårdsnoden:
- Byggnation av restaurang i orangeri: 6,8 mkr
- Investering Materialgården: 3,6 mkr
- Lekpark ”Lilla Karlslund”: 2,9 mkr
- Samtliga punkter i vårdplanen relaterade till noden Herrgården åtgärdas (exkl investeringar): 9,8 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet: 3,2 mkr/år

Kvarnfallsnoden:
- Samtliga punkter i vårdplanen relaterade till noden Kvarnfallet åtgärdas (exkl inv): 4,0 mkr
- Investering Fiskodlingsanläggningen: 3,7 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet: 2,26 mkr/år



Strömsborgsnoden:
- Upprustning Strömsborg, inkl café 2,5 mkr
- Bro 0,8 mkr
- Utomhusgym 0,6 mkr
- Fiske- och solbryggor (4000 kr/kvm) 0,4 mkr
- Boulebana (1500 kr/kvm) 0,1 mkr
- Årlig nettokostnad nuvarande verksamhet: 0,2 mkr/år

Observera att samtliga siffror är angivna i dagens penningvärde

evidens:

Sammanfattning av Byggnadsvårdsplan 2015-04-20 och kopplingen till respektive utvecklingsalternativ (vad och nod)

Löpnr	Objekt	Prio 1, 1 år	Prio 2, 3år	Prio 3, 10år	Nod	Ingår i alternativ:		
						Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
1	Huvudbyggnaden	290 000	205 000	610 000	1 Herrgård	X	X	X
2	Norra flygeln	5 000	10 000		1 Herrgård	X	X	X
3	Södra flygeln	336 000			1 Herrgård	X	X	X
4	Toa och soprum	55 000	4 000	21 000	1 Herrgård	X	X	X
5	Gasboden	284 000			1 Herrgård	X	X	X
6	Gamla bagarstugan	5 000	69 000	220 000	1 Herrgård	X	X	X
7	Gamla mejeriet	105 000	45 000	180 000	1 Herrgård	X	X	X
9	Orangeriet			**6 760 000**			X	X
10	Blomsterhuset	155 000	60 000	40 000	1 Herrgård	X	X	X
11	Trädgårdsmästarbostaden		410 000		1 Herrgård		X	X
12	Manegen		730 000		1 Herrgård		X	X
13	Materialgården	455 000	73 000	**3 593 800**	1 Herrgård	X	X	X
14	Slöjdstugan	111 000	355 000		1 Herrgård	X	X	X
15	Sadelmakeri och gårdssmedja	115 000			1 Herrgård	X	X	X
16	Ankarsvärds magasin	433 000			1 Herrgård	X	X	X
17	Potatiskällare	13 000		85 000	1 Herrgård	X	X	X
18	Diedens stall	30 000			1 Herrgård	X	X	X
19	Slaktbod		140 000		1 Herrgård		X	X
20	Koladugård	327 000	370 000	30 000	1 Herrgård	X	X	X
21	Ridhus	30 000	240 000	200 000	1 Herrgård	X	X	X
22	Svinhuset	185 000			1 Herrgård	X	X	X
23	Vagnslider		182 000		1 Herrgård		X	X
24	Nya ridhuset och gäststall			225 000	1 Herrgård		X	X
25	Ridbanan, stall	20 000		37 000	1 Herrgård	X	X	X
27	Fiskodlingsanläggningen	334 000	165 000	**3 715 900**		X	X	X
28	Karlslunds kraftstation		130 000	140 000	2 Kvarnfallet		X	X
30	Kvarnstallet		75 000	50 000	2 Kvarnfallet		X	X
31	Tekniska kvarnen			400 000	2 Kvarnfallet			X
32	Tegelmagasinet		400 000	480 000	2 Kvarnfallet			X
33	Mjölnarbostaden	50 000	30 000	15 000	2 Kvarnfallet	X	X	X
34	Norra kvarnen				2 Kvarnfallet			
35	Krogstugan	135 000	110 000	100 000	2 Kvarnfallet	X	X	X
37	Långkatekesen	876 000		200 000	2 Kvarnfallet	X	X	X
39	Karlsnäs	2 348 000			1 Herrgård	X	X	X
41	Magasinet	180 000	95 000		2 Kvarnfallet	X	X	X
42	Kolonistugor				2 Kvarnfallet			
47	Strömsborg			**2 530 000**				X
49	Stall och ladugård		240 000					

	Summa per alternativ (Mkr)
Alternativ 1	6,9
Alternativ 2	21,8
Alternativ 3	30,5

Sammanfattning av Investeringsplan 2012-04-20

Ökad tillgänglighet till Karlslund (Tkr)			2012	2013	2014	2015	2016
Löpnr	Objekt	Omfattning					
1	Åkontakt vid Snavlunda	Anlägga en rastplats med ett soldäck samt toalett	520				
2	Stigar för alla – utvecklat stigsystem	Anlägga nya stigar och förbättra befintliga stigar		2 000			
3	Karlslunds vackra rastplatser	Förbättra rastplatserna. Inköp av bänkbord	400				
4	Kultur- och naturvägledning via ny teknik	Vidareutveckla webbguidning via smartphones		200			
5	Fiskeplatser utefter Svartån	Fasta fiskeplatser i form av mindre träbryggor	40	40	40	40	40
6	Sammanlänka Karlslund med Karlslundsskogen	En förstudie genomförs 2015 för att hitta lösningar på att sammanlänka Karlslund med Karlslundsskogen				100	
7	Sammanlänka Karlslundsområdet med bro över Svartån	En förstudie genomförs 2014 för att utreda behov och placering av en ny bro inom Karlslundsområdet			100		
		Summa per år	**960**	**2 240**	**140**	**140**	**40**

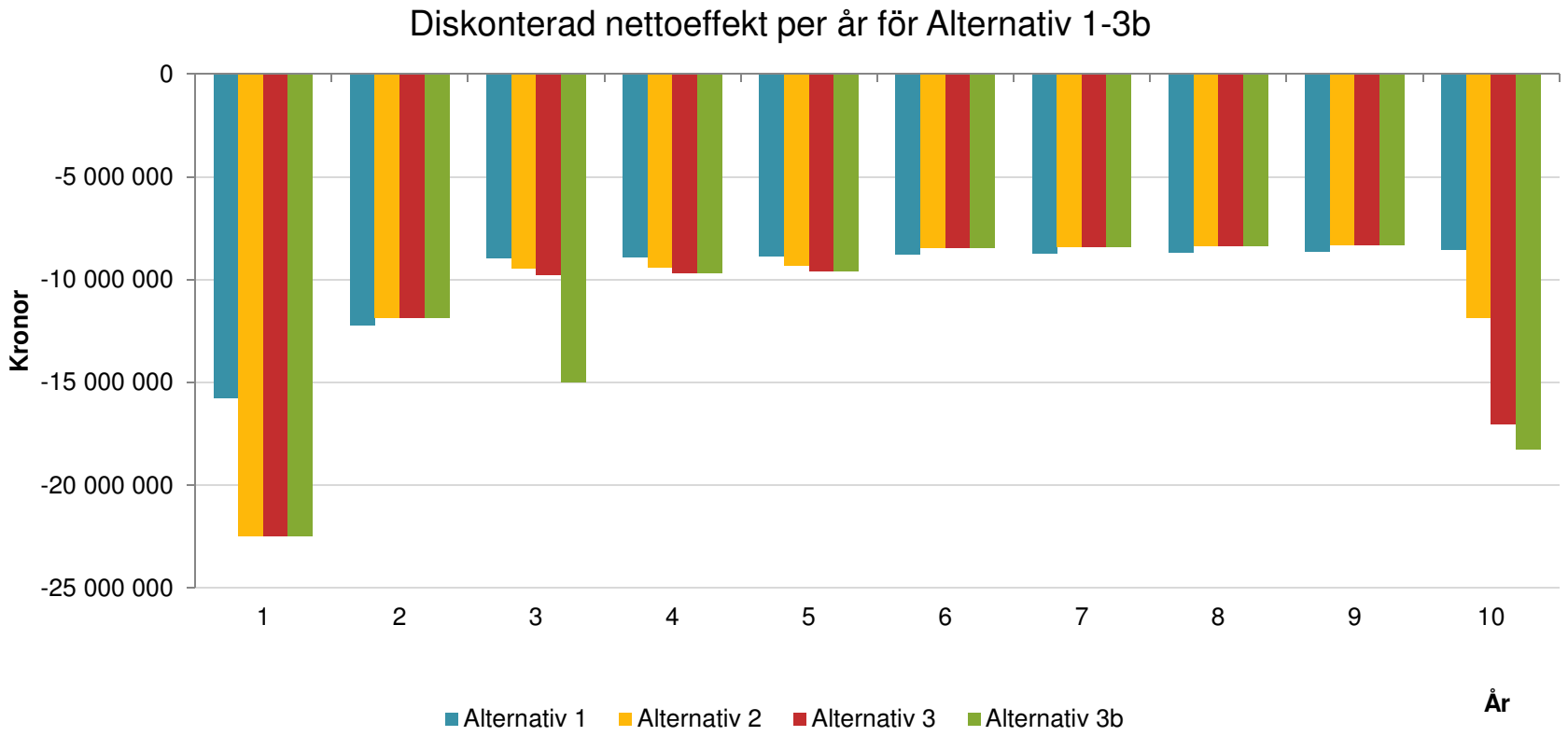
evidens:

Översiktlig sammanställning av kostnader kopplade till Karlslundsområdet

Sammanställningen grundar sig på budget och utfall 2016

	Intäkter	Kostnader	Netto	Kommentar
	Tkr	Tkr	Tkr	
Fritidsnämnden				
Karlslund gemensamt	0	-1 010	-1 010	Chef 50 %, programansv 50 % , adm ass 20 %
Fastigheter Karlslund	2 300	-5 000	-2 700	Hyror, fastighetsförvaltning, 50 % tjänst förvaltare, 50 % fasatighetsskötare, 50 % drifttekniker, exkl bidrag från MEX/LFA
Trädgård runt Karlslunds herrgård	0	-1 300	-1 300	Trädgården runt huvudbyggnaden, trädgårdsmästare 100 %, 1 arbetslag från Vuxam, ca 0,5 mnkr
Programverksamhet Karlslund	0	-415	-415	Evenemang på Karlslund,
Tekniska kvarnen	800	-1 500	-700	Bla avtal på drift- och skötsel som delas med Tekniska förvaltningen, Fritidsnämndens del 218 tkr.
Karlslunds ridhus	200	-1 700	-1 500	Hyra Örebro Fältrittklubb, skötselbidrag Örebro Fältrittklubb 0,6 mnkr, intern hyreskostnad 1,1 mnkr
Hästhagen	251	-314	-63	I detta ingår även intäkter/kostnader för Hästhagens camping, uppskattning enl budget 2016
Åbyparken	0	-100	-100	Kostnader skötsel, Tekniska förvaltningen
Omklädningsrum, toaletter Hästhagen				Kostnader återfinns inom Idrottsenheten, ej fått uppgift
Totalt Fritidsnämnden	3 551	-11 339	-7 788	
Tekniska nämnden				
Skolinformation Tekniska Kvarnen	0	-1 100	-1 100	Finansieras av Avfall/Va taxa till 88 % och skattefinans 12 %.
Kretsloppet, skolinformation	0	-218	-218	Drift Kretsloppslandet, finansiering via Avfall/Va taxa
Skötsel grönytor, vinterväghållning	0	-25	-25	Budget finns inte uppdelad på denna nivå, uppskattning
Totalt Tekniska nämnden	0	-1 343	-1 343	
Pn Samhällsbyggnad - Naturvården, Mark				
Inköp underhållsmaterial + städning	0	-70	-70	
Kapitalkostnader Gamla Kvarnen		-75	-75	
Kapitalkostnader Åstaden, Karlslund		-40	-40	
Kapitalkostnader Natur för alla, Skapa ett rikt natur- och kulturlandskap samt Vattenvård och rekreation inom Svartåns avrinningsområde		-150	-150	Investeringarna varierar år från år, men en grov uppskattning är ca 500 tkr/ år. Uppskattning.
Totalt pn Samhällsbyggnad - Naturvården, Mark	0	-335	-335	
TOTALT	3 551	-13 017	-9 466	

Relativt likvärdiga utfall i alternativen över 10 år – negativa värden för samtliga alternativ. Anledningen är att de årliga kostnaderna är så stora – investeringarna ”försvinner” i den stora kostnadsmassan



	Alternativ 1 – Vårda	Alternativ 2 – Succesiv utveckling	Alternativ 3 – Satsa	Alternativ 3b – Satsa (inkl. lekpark, Strömsborg, etc)
		-108 024 000	-114 018 000	-120 514 000
Diskonterad intäkt/ kostnad per kommuninvånare (1 år)	-68 kr/ invånare	-75 kr/ invånare	-79 kr/ invånare	-84 kr/ invånare

Sammanfattning kalkyler

- Relativt likvärdiga utfall i alternativen. Anledningen är att de årliga kostnaderna är så stora – investeringarna ”försvinner” i den stora kostnadsmassan.

- Om intäkt/ kostnad per invånare beaktas är nivåerna förhållandevis lika. I Alternativ 1 är kostnaden 68 kr/ invånare, i Alternativ 2 är kostnaden 75 kr/ invånare, i Alternativ 3 är kostnaden 79 kr/ invånare och i det utökade Alternativ 3, 3b, uppgår kostnaden till 84 kr/ invånare.

- Jämfört med Gamla Linköping (96 kr/ invånare) framstår till och med alternativ 3 som relativt kostnadseffektivt. Dock är kostnaderna lägre för exempelvis Huseby Bruk med en kostnad om 37 kr/ invånare.

3.3 Sammanställning av SWOT-analys av de tre utvecklingsalternativen

SWOT alternativ	1. Vårda	2. Succesiv utveckling	3. Satsa
Styrkor		• Följer politisk och ekonomisk verklighet • Satsa på Herrgården som redan idag är funktionsduglig • Med en fungerande organisation och en platschef har detta alternativ goda förutsättningar • Bygg på befintlig barnverksamhet och trädgård • Möjlighet att behålla kontrollen om kommunala intressen och kulturvärden	• Stor målgrupp – något för alla! • Ett levande Karlslund • Klarar Café/restaurang • Tydlig satsning ger attraktionskraft • Lyfter befintligt natur- och kulturarv • Bolag – god möjlighet, vore bra • Behåller kontrollen kommunala intressen och kulturvärden • Tydligt samlat grepp om området
Svagheter	Status Quo	• Styr inriktning Strömsborg för mycket (sälj) • För långsam utveckling • Detta alternativ fungerar inte i avsaknad av fungerande organisation • Mer resurser (pengar) behöver fördelas hit	• Kostar – ett risktagande • Tydlig politisk vilja krävs (över tid) • Kommunikationerna till området behöver utvecklas • Kräver förmodligen bolagisering
Möjligheter	Utvecklingsreserv – Finns incitament att utveckla området för nya boenden En viss ökad besöksfrekvens p.g.a satsningar på tillgänglighet/ kommunikation	• Positivt för Strömsborg att få utvecklas på egen hand • Bostadsbyggande ger potential för större rörelse i området • Mer pengar läggs på tjänster • Potential för etablering av verksamheter • Ökat intresse för den här delen av stan • Ökad besöksfrekvens då attraktiviteten ökar • Lättare att sälja Strömsborg när man visar att man satsar på området	• Ökad besöksfrekvens då attraktiviteten ökar • Kommer alla till del. En plats för alla! • Möjligheter för fler evenemang • Allmän befolkningsökning • EU-bidrag • Utökat samarbete med ridklubben kan ha synergi • Etablering av nya verksamheter • Tydligt ledarskap/organisation ger synergier
Hot		• Konkurrens • Omvärldstendens: Generellt minskat intresse för att vistas i dessa typer av områden	• Var går gränsen mellan kultur och exploatering? • Hot mot/från andra områden (konkurrens?) • Vattenskyddet begränsar? • Människors bekvämlighet (parkering...) • Mindre besök på andra besöksmål?

Sammanfattning SWOT – prioritering av alternativ 2 och 3

SWOT-analysen resulterade i samsyn om att alternativen: ”Successiv utveckling” och ”Satsa” är mest intressanta för det fortsatta fördjupningsarbetet. Alternativ ”Vårda” prioriterades ner eftersom det liknar dagens läge.

- Alternativ 1. Vårda
  - Väckte minst intresse
  - Det är mer eller mindre det läge vi har idag och här är vi inte nöjda.
- Alternativ 2. Successiv utveckling
  - Den mest realistiska väg att gå, både avseende ekonomi och politik
  - Satsning på en sak i taget – tid för utvärdering
  - Inte för stort risktagande
  - Med en robust organisationslösning tillsammans med ett ökat bostadsbyggande, ger detta alternativ störst tilltro.
- Alternativ 3. Satsa
  - Ökad besöksfrekvens då attraktiviteten ökar
  - Givet en allmän befolkningsökning bör det finnas underlag för satsning
  - Möjlighet att få EU-bidrag
  - Ger även incitament att bygga fler bostäder

  Dock:
  - Ett ekonomiskt stort risktagande
  - Krävs tydlig politisk vilja <u>över tid</u>
  - Var går gränsen mellan kulturreservat och exploatering?



evidens:

Innehåll



1. Inledning
   - 1.1 Bakgrund, process, syfte och mål
   - 1.2 Visionsskiss
2. Sammanfattning nulägesanalys
   - 2.1 Marknadsanalys
   - 2.2 Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
   - 2.3 Förutsättningar för bostäder
   - 2.4 Benchmarks
   - 2.5 Driftform
3. Utvecklingsalternativ för Karlslund
   - 3.1 Utvecklingsalternativ
   - 3.2 SWOT-analys
   - 3.3 Jämförande kalkyler
4. Utgångspunkter inför utvecklingen av Karlslund
5. Sammanfattning workshop med Programnämnd Samhällsbyggnad, 10 november 2016
6. Strategi

4. Bedömt utgångsläge inför Karlslunds framtida utveckling

- Uppdraget var att ta fram en strategi för områdets framtida utveckling och tydliggöra områdets utvecklingspotential för att skapa ett så attraktivt område som möjligt under givna förutsättningar

- Utgångsläget är gynnsamt. Området är naturskönt och det finns en mängd aktiva verksamheter på området som går att bygga vidare på.
- Tillväxten i Örebro är god avseende såväl ekonomi som befolkning och
- Hushållen lägger en allt större andel av sin konsumtion på sällanköpsvaror och tjänster.
  - I Örebro har omsättningen inom hotell- och restaurangnäringen mer än fördubblats sedan år 2000
  - Goda förutsättningar för att bedriva restaurangverksamhet i Örebro
- Goda förutsättningar finns för att driva restaurang- och caféverksamhet i Karlslund.
- Bostadsbyggande - det finns goda förutsättningar för försäljning av småhustomter
- Benchmark med jämförbara områden visar att några identifierade framgångsfaktorer är tydliga mål och strategier, en tydlig organisation och en tydlig knutpunkt
- Skapandet av en tydlig organisation för Karslundsområdet bedöms som en nyckelåtgärd för att lyckas med ett framtida utvecklingsarbete av området.

- Översiktliga jämförande kalkyler visar att kostnaden per kommuninvånare i alternativ 2 och 3 uppgår till 75 kr respektive 87 kr. Jämfört med Gamla Linköping framstår till och med alternativ 3 som relativt kostnadseffektivt. Dock är kostnaderna lägre för exempelvis Huseby Bruk med en kostnad om 37 kr/ invånare.

- SWOT-analysen visar att alternativ 2, Successiv utveckling, är den mest realistiska väg att gå, både avseende ekonomi och politik

Innehåll



1. Inledning
   - 1.1 Bakgrund, process, syfte och mål
   - 1.2 Visionsskiss
2. Sammanfattning nulägesanalys
   - 2.1 Marknadsanalys
   - 2.2 Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
   - 2.3 Förutsättningar för bostäder
   - 2.4 Benchmarks
   - 2.5 Driftform
3. Utvecklingsalternativ för Karlslund
   - 3.1 Utvecklingsalternativ
   - 3.2 Jämförande kalkyler
   - 3.3 SWOT-analys
4. Utgångspunkter inför utvecklingen av Karlslund
5. Sammanfattning workshop med Programnämnd Samhällsbyggnad, 10 november 2016
6. Strategi

5. Sammanfattning workshop med Programnämnden samhällsbyggnad 10 november 2016

Grupparbete med 3 uppgifter:

1. Väg för- och nackdelar med utvecklingsalternativ 1-3 och redovisa ett alternativ som ni tror mest på.
2. Avgöra om målformuleringsförslaget är bra eller om det behöver justera; lämna förslag på annan ordalydelse. ”Målet är att Karlslund skall bli ett självklart utflyktsmål som Örebroare och turister besöker för rekreation och upplevelser”
3. Föreslå organisationsform (kommunal drift eller kommunalt bolag) för gruppens valda utvecklingsalternativ

Sammanfattning

4 grupper arbetade med frågeställningarna

- 2 grupper ansåg att utvecklingsalternativ ”Satsa” var det bästa alternativet och 2 grupper ansåg att utvecklingsalternativ ”Successivt utveckla” var det
- 2 grupper ansåg att kommunal drift var den mest ändamålsenliga organisationsformen och 2 grupper ansåg att bolagsform är den mest ändamålsenliga organisationsformen.
- Majoriteten tyckte att målformulering var bra
  - Förslag kom att byta ut rekreation mot aktivitet eftersom området redan idag präglas av aktivitet
  - Diskussion om att justera målformuleringen så den anpassas till Karlslunds området i framtida utvecklingsarbetet
  - Målet om turister är inte bara bra utan även modigt. Denna formulering driver utvecklingen av verksamheter för området i en än mer tydlig riktning.
- Ordförande Björn Sundin talade om att frågan bör fortsätta hanteras i Programnämnd Samhällsbyggnad, först genom att hantera den kommande handlingsplanen för området och sedan genom diskussion och beslut relaterade till handlingsplanen under våren 2017.
- Frågan om hyreskontrakt för Karlslunds Herrgård diskuterades och workshopen landade i att en utveckling av området inte behöver innebära att kommunen väntar till hyreskontraktet löper ut 2019.
- Avgörande för Karlslundsområdet och ett första steg är en tydlig organisation skapas, med en person som har mandat och engagemang, för att jobba vidare med utvecklingsarbetet och idéerna.

Workshop Programnämnden Samhällsbyggnad
Resultat och resonemang i grupperna

Grupp: 1

Svar:

1. Utvecklingsalternativ 3 Satsa
2. Målformulering: Byt ut rekreation till aktiviteter
3. Bolagsform

Resonemang:

Generellt: Innovation, Motion, Djurliv. Tillför nya parkeringar

Noden herrgården:

- Bygg på historien och konceptet ”kraft, el, ljus, flygplan” Första gården i Sverige som hade el!
- Idéer: Måltid, Innovation och Byggnadsvård
- Herrgården: En autentiskt slutet av 1800-tals gård
- Orangeriet –ett rasthus med bord för matsäck

Strömsborg (inte en nod)

- Trädgårdscafé
- Dagkollo
- Kommunal verksamhet

Fortsättning grupparbete: Resonemang och idéer

Grupp: 2

Svar:

1. Utvecklingsalternativ 2 Successivt utveckling
2. Bra formulering – möjligen kortas
3. Kommunal drift

Resonemang

Utvecklingsalternativ 2 Successivt utveckla. Men det ska märkas att något händer: ”bang”!

- Strömsborg – svår fråga
- Sölja fastigheter – svår fråga
- Bygger på ökad tydlig kommunikation och tydlig organisation.
- Politisk tveksamhet kring bolagsbildning (principiellt och praktiskt: Är området stort nog för bolagsform?)

Grupp: 3

Svar:

1. Utvecklingsalternativ 2 Successiv utveckling
2. Mål ok (möjligen modifierat för att särskilja från andra utflyktsmål i Örebro)
3. Kommunal drift

Fortsättning grupparbete: Resonemang och idéer

Grupp: 4

Svar:

1. Utvecklingsalternativ 3 Satsa
2. Målformulering bra
3. Bolagsform kan skapa en bättre samordning

Resonemang:

Alternativ: 3 Satsa

- Skulle få stor utväxling på potentialen i Karlslund. Karlslund kan bli en riktig pärla
- Möjlighet att utveckla verksamheter med pedagogiskt perspektiv
- Kan bli svårt att få fart på verksamheten i Strömsborg

Alternativ 2 Successiv utveckling

- Nackdel: Långsam utveckling attraherar inte besökare
- Fördel. Kräver inte lika mycket investeringsutrymme

Målformulering: Bra. Förutsättningarna för rekreation finns idag. Det är upplevelserna som behöver utvecklas. Då attraheras även fler besökare till rekreation.

Behövs mycket tydligare samordning. Eventuellt kan bolag det?

Innehåll



1. Inledning
   - 1.1 Bakgrund, process, syfte och mål
   - 1.2 Visionsskiss
2. Sammanfattning nulägesanalys
   - 2.1 Marknadsanalys
   - 2.2 Analys av förutsättningar för restaurang- och caféverksamhet
   - 2.3 Förutsättningar för bostäder
   - 2.4 Benchmarks
   - 2.5 Driftform
3. Utvecklingsalternativ för Karlslund
   - 3.1 Utvecklingsalternativ
   - 3.2 Jämförande kalkyler
   - 3.3 SWOT-analys
4. Utgångspunkter inför utvecklingen av Karlslund
5. Sammanfattning workshop med Programnämnd Samhällsbyggnad, 10 november 2016
6. Strategi

5. Strategi

Evidens rekommendation är att satsa på en utveckling av Karlslund enligt Alternativ 2 ”Successiv utveckling”, där en genomtänkt strategi med en tydlig organisatorisk ledning är helt avgörande för att successivt bygga upp området.

Oavsett val av utvecklingsalternativ kan befintliga bostäder avyttras, vilket beräknas ge en intäkt på 13 mkr

Oavsett val av utvecklingsalternativ:

1. Förtydliga vision och mål
2. Satsa på en tydlig organisation
3. Utgå ifrån en tydlig knutpunkt för verksamheten
4. Skapa nya tomter för bostadsbyggande i anslutning till Karlslundsområdet
5. Se över kommunikation/tillgänglighet, parkeringsplatser och information

5.1 Förtydliga vision och mål

- En framgångsfaktor vid utveckling är en tydlig vision och ett tydligt mål. Efter val av utvecklingsalternativ besluta därför om vision och mål för utvecklingen i Karlslund.
- Ett förlag är ”Karlslund skall bli ett självklart utflyktsmål som Örebroare och turister besöker för rekreation och upplevelser”

- Koppla även ekonomiska medel till föreslagen utveckling

5.2 Satsa på en tydlig organisation

- Satsa på en tydlig organisation. Verksamheten kan 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*
- Tillsätt en person som är ansvarig för den nya organisationen. Personligt engagemang för platsen och förmåga att driva utveckling är grundläggande.
- 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

* Aktiebolag eller förvaltning? – Frågan om formsvackor i kommunal fastighetsförvaltning, SKL

5.3 Utgå ifrån en tydlig knutpunkt

- Herrgården och dess absoluta närområde är en naturlig och tydlig knutpunkt för utvecklingen av Karlslund
  - Undersök möjligheten att förbättra samarbetet med Herrgården
  - Om detta inte ger resultat undersök möjligheten att säga upp hyresgästen för avflyttning under hösten 2019 då kontraktet löper ut, samt vilka kostnader som är förenat med detta
    - Karlslunds Herrgård AB har under en längre tid bedrivit verksamhet i fastigheten Längbro 2:25.
    - Företaget har nu ett hyresavtal som gäller till och med hösten 2019. En grov uppskattning av en förlikningssumma är cirka 1 Mkr. Praxis för att bestämma ett belopp för förlikning är att beloppet skall utgöra en kompensation för den uteblivna vinst som uppstår då hyreskontraktet avslutas. Karlslunds Herrgård AB har under de senaste två åren gjort en vinst efter finansnetto om 253 000 per år.
  - Om inte herrgården är knutpunkten bygg ett ”Trädgårdsorangeri” med café eller restaurang*
    - Utlys eventuellt en tävling för att hitta rätt intressent för att driva verksamhet i Trädgårdsorangeriet
    - Alternativt undersök om exempelvis utökat samarbete med Fältrittklubben och deras utvecklade café, kan vara ett alternativ till Herrgården.

* Beakta LOU

5.4 Skapa nya tomter för bostadsbyggande i anslutning till Karlslundsområdet

- Satsa på bostadsbyggande för att få större naturlig rörelse i området och större underlag för service
  - Satsa på småhusbebyggelse
  - Samarbeta med, och få byggföretag att sälja in visionen av området

5.5 Se över kommunikation/tillgänglighet, parkeringsplatser och information

- Underlätta för besökare att hitta från stadskärnan till Karlslundsområdet med:
  - Buss (samarbeta med lokaltrafiken för en egen eller förbättrad reguljär busslinje)
  - Bil – skyltning
  - Cykel- och promenadvägar
- Bättre och tydligare parkeringsmöjligheter i området
- Ta fram en kommunikationsstrategi
  - En ny samlande hemsida för hela Karlslundsområdet
  - En gemensam logotype används
  - Informationsplatser med karta och broschyrer placeras på flera ställen

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



Bilagor

- Bilaga 1: Nulägesanalys
- Bilaga 2: Jämförande kalkyler och SWOT-analys
- Bilaga 3: Visionsskiss framtagen 2014
- Bilaga 4: Byggnadsvårdplan (2015-04-20)
- Bilaga 5: Investeringsplan (2012-04-20)