

Kulturnämnden
Tjänsteskrivelse till kulturnämnden

Datum:
2019-10-16

Diarienummer:
KTN-2019-00685

Handläggare:
Pia Sörås Staflin

Samverkansavtal Ulva kvarn

Förslag till beslut

Kulturnämnden föreslås besluta

- att** uppdra till kulturförvaltningen att teckna samverkansavtal kring utvecklingen av rekreationsområdet Ulva kvarn, samt
- att** avsätta 50 tkr i kulturnämndens budget år 2020-2022 med förlängning ett år i taget därefter enligt villkoren i samverkansavtalet.

Sammanfattning

Ulva Kvarn är ett av de mest besökta rekreationsområdena i Uppsala kommun. Området är i starkt behov av underhåll och utveckling. En kommunövergripande utvecklingsplan för området har tagits fram i gemensam beredning. Åtgärderna i utvecklingsplanen följer Mål & Budget 2020-2022. För att säkerställa utvecklingsplanen för Ulva Kvarn har Uppsala kommun, genom stadsbyggnadsförvaltningen (GSN), avdelning Gata, park, natur, kulturförvaltningen, Destination Uppsala AB samt Uppsala kommun Sport-och rekreationsfastigheter AB föreslagits ingå ett samverkansavtal. Samverkansavtalet innebär att kulturnämnden beslutar att avsätta 50 tkr per år under perioden 2020-2022 med förlängning ett år i taget därefter för utvecklingsinsatser av aktiviteter i området med betoning på kulturarv och kulturevenemang samt att kulturförvaltningen avsätter personella resurser för medverkan i samverkansgruppen.

Ärendet

Ulva Kvarn är ett av de mest besökta rekreationsområdena i Uppsala kommun. Området har varit i Uppsala kommuns ägo sedan 1963. Redan då såg kommunen platsen som en viktig rekreationsplats vilket var en anledning att förvärva området. Den andra anledningen var att kontrollera vattenrättigheterna.

Under åren har platsen utvecklats och genom det starka engagemang som funnits hos hantverkarna som etablerade sig på plats 1983 så har Ulva Kvarn vunnit i attraktivitet och stärkts som besöksmål. Fastigheterna har dock inte underhållits kontinuerligt, och kommunens fokus har skiftat över tid, vilket lett till att platsens attraktivitet sjunkit och att verksamheterna inte haft förutsättningar att utvecklas. Sedan 2013 ägs Ulva Kvarn av Uppsala kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB.

Uppsala kommun har, genom stadsbyggnadsförvaltningen (GSN), avdelning Gata, park, natur, kulturförvaltningen, Destination Uppsala AB samt Uppsala kommun Sport- och rekreativfastigheter AB under senare år tillsammans analyserat Ulva Kvarns utvecklingspotential vilket under våren 2019 utmynnade i en utvecklingsplan.

I planen behandlas behoven av upprustning av byggnader och den yttre miljön, tillgänglighet och kommunikationer samt behovet av ett besökscentrum och ett utökat aktivitetsutbud, både vad gäller kultur och friluftsliv.

I planen föreslås att ett programråd bildas under ledning av Destination Uppsala för att utveckla fler aktiviteter året runt i området, möjligheter för besökare att själva vara aktiva i olika former och kunna delta i olika skapande aktiviteter. Rådet ska även skapa kontakter och nätverk med andra liknande kultur-/besökscentra i landet, liksom fler entreprenörer verksamma inom kulturella och kreativa näringar.

Planen förutsätter ett engagemang från samtliga nämnda parter, liksom att Ulva Kvarns Hantverksförening ska ha en central roll för fortsatt utveckling. Åtgärderna i utvecklingsplanen följer Mål & Budget 2020-2022.

För att säkerställa ett genomförande av utvecklingsplanen för Ulva Kvarn har ovanstående parter föreslagits ingå ett samverkansavtal. Samarbetsavtalet innebär att kulturnämnden förväntas avsätta 50 tkr per år under perioden 2020-2022 för utvecklingsinsatser av aktiviteter i området med betoning på kulturarv och kulturevenemang samt att kulturförvaltningen avsätter personella resurser för medverkan i samverkansgruppen.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt samverkansavtalet åtar sig kulturnämnden att erlægga 50 tkr årligen. Avtalet löper på 3 år från 2020-01-01 till 2022-12-31 med förlängning ett år i taget därefter. Uppsägning ska ske senast nio månader före avtalstidens slut.

Kulturförvaltningen

Sten Bernhardsson

Direktör, chef för kulturförvaltningen

Bilagor:

Bilaga 1 Samverkansavtal Ulva kvarn

Bilaga 2 Utvecklingsplan Ulva kvarn

Samverkansavtal Ulva Kvarn

Innehåll

Bakgrund	sid 2
1. Parter	sid 3
2. Syfte	sid 4
3. Vision	sid 4
4. Mål	sid 4
5. Valda strategiinriktningar	sid 4
6. Organisation	sid 5
a. Roller & ansvar	sid 5
b. Programråd & marknadsplan	sid 6
c. Projektkoordinator	sid 6
d. Utvecklingsplan	sid 6
7. Arbetscykel	sid 7
8. Avgifter och Kostnader	sid 7
9. Avtalstid	sid 7
10. Uppsägning	sid 8
11. Tvist	sid 8
Bilagor:	
1. Utvecklingsplan	
2. Marknadsplan (bifogas efter upprättande)	

Bakgrund

Ulva Kvarn har varit i Uppsala kommuns ägo sedan 1963. Redan då såg kommunen platsen som en viktig och bra rekreationsplats vilket var en anledning att förvärva området. Den andra anledningen var att kontrollera vattenrättigheterna.

Under åren har platsen utvecklats och genom det starka engagemang som funnits hos hantverkarna som etablerade sig på plats 1983 så har Ulva Kvarn vunnit i attraktivitet och stärkts som besöksmål. Under lång tid har dock fastigheterna inte underhållits kontinuerligt, liksom att kommunens fokus skiftat över tid, vilket lett till att platsens attraktivitet sjunkit och att verksamheterna inte haft förutsättningar att utvecklas.

Sedan 2013 ägs Ulva Kvarn av Uppsala kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB (nedan Sportfastigheter) i ett medvetet led för att stärka kommunens fastighetsförvaltning och utveckling.

Uppsala kommun har, genom Stadsbyggnadsförvaltningen-(GSN)avdelning Gata,park, natur, Kulturförvaltningen, Destination Uppsala AB samt Uppsala kommun Sport-och rekreationsfastigheter AB under senare år tillsammans analyserat Ulva Kvarns utvecklingspotential vilket under våren 2019 utmynnade i en Utvecklingsplan. Planen förutsätter ett engagemang från samtliga nämnda parter, liksom att Ulva Kvarns Hantverksförening ska fortsätta att ha en central roll för fortsatt utveckling. Utvecklingsplanen har under våren 2019 behandlats av berörda politiska huvudmän, som också beslutat att gå vidare med föreslagna ekonomiska åtaganden in i Uppsala kommuns Mål & Budget-process inför 2020-2022, som beslutas av kommunfullmäktige i november.

För att säkerställa ett genomförande av Utvecklingsplanen för Ulva Kvarn har nedanstående parter beslutat ingå detta avtal.

1. Parter

Samverkansavtalet har följande parter:

Ulva Kvarns Hantverksförening

(nedan Hantverksföreningen)

Org nr

Kontaktperson för avtalet:

Uppsala kommun Sport- & rekreationsfastigheter AB

(nedan Sportfastigheter)

Salagatan 18a,

75330 Uppsala

Org nr 556910744

Kontaktperson för avtalet: Magnus Lohe, 0730-798666

Stadsbyggnadsförvaltningen –avd Gata,park,natur , Uppsala kommun

(nedan Stadsbyggnadsförvaltningen)

Org nr 212000-3005

Kontaktperson för avtalet: Annila Bexelius

Kulturförvaltningen, Uppsala kommun

(nedan Kulturförvaltningen)

Org nr 212000-3005

Kontaktperson för avtalet: Sten Bernardsson

Nya Destination Uppsala AB

(nedan Destination Uppsala)

Org nr 556457-1460

Stationsgatan 20A

75340 Uppsala

Kontaktperson för avtalet: Charlotte Skott

Nedan tillsammans Parterna

2. Syfte

Avtalet syftar till att bekräfta parternas åtagande att i sina respektive roller, och tillsammans, verka för att uppnå nedan uppställda vision och mål

3. Vision

Ulva kvarn är ett naturnära kultur-och hantverkscentrum med ett kontrastrikt utbud av god kvalitet året runt.

4. Mål

Om 5 år nås en besöksvolym om 250.000 besökare Ulva och 5 nya hantverksaktörer (utöver de existerande) har etablerat sig. Det nya Besökscentrat är byggt och omsättningen i verksamheterna har ökat med 20%.

5. Valda strategiinriktningar

I Uppsala kommuns utvecklingsplan (bilaga 1) har nedanstående strategiinriktningar valts som grund för den fortsatta utvecklingen av Ulva Kvarn. De utgör därmed basen för detta samverkansavtal. Genom att gemensamt arbeta med dessa (som bas) och utveckla marknadsföringen i linje med visionen och målen ovan, samt mot nya målgrupper. byggs besöksmålet styrka långsiktigt. I detta innefattas också möjligheten att samverka med fler aktörer och skapa nya attraktiva aktiviteter.

Strategiinriktningarna är:

- a) **Kulturmiljövårderna** vårdas, förstärks och synliggörs.
- b) Förutsättningar ges för **aktiva kultur-och friluftsupplevelser året runt**.
- c) **Ett nybyggt besökscentrum** med café/restaurant är ett nav på området.
- d) **Hantverksföreningen** är en nyckel i verksamhetsutvecklingen tillsammans med projektledare i ett nyinrättat programråd där SBF och KTF, Sportfastigheter samt DUAB medverkar.
- e) **Den genuina bebyggelsemiljön** är pietetsfullt upprustad och naturgivna värdena vårdas.
- f) **Den yttre miljön** inbjuder till ett brett utbud av både egna och gemensamma aktiviteter.
- g) **Tillgängligheten** är förbättrad genom cykelvägar och utvecklad lokaltrafik

Se vidare bilaga 1, Utvecklingsplan

6. Organisation

Roller och ansvar

- Hantverksföreningen Ulva Kvarn
Hantverksföreningen företräder de företagare som är verksamma på Ulva Kvarn och har hyreskontrakt tecknade med Sportfastigheter/Uppsala kommun. Hantverksföreningen utser representanter att medverka i det gemensamma arbete som omfattas av detta avtal. Betalar en årlig avgift för det gemensamma marknadsarbetet (se nedan Avgifter) Föreningens medlemmar är de som dagligen verkar och ger liv åt området och ska enligt intentionerna i detta avtal fortsätta att driva sina egna aktiviteter inom föreningen. Den gemensamma avsikten är att dessa ska koordineras med de nya aktiviteter som tillsammans skapas med programrådet. Föreningen utser en representant som tillsammans med projektkoordinatorn är föredragande i rådet.
- Sportfastigheter
Kommunalt ägt bolag som såsom fastighetsägare äger, underhåller och driver fastighetsutvecklingen i Ulva Kvarn. Hela rekreationsanläggningen hyrs ut till Uppsala kommun/Stadsbyggnadsförvaltningen(SBF) via Fastighetsstaben, KS.
Sportfastigheter ansvarar, när Stadsbyggnadsförvaltningen i linje med Utvecklingsplanen lagt uppdrag på bolaget, för hyreskontrakten visavi näringsidkarna/företagen i Ulva kvarn. Nybyggnation och större hyresgäst Anpassningar i byggnader och på området genomförs av Sportfastigheter baserat på beställning från Stadsbyggnadsförvaltningen eller Kulturförvaltningen. Bolaget utser en representant, sin förvaltare, till programrådet. Betalar en årlig avgift för det gemensamma marknadsarbetet (se nedan Avgifter)
- Stadsbyggnadsförvaltningen- avdelning Gata/park/natur
stödjer bland annat gatu- och samhällsmiljönämnden med huvuduppgift är att utveckla samhällsbyggandet och stadsutvecklingen på ett effektivt sätt. Är bland annat ansvarig för verksamhetsdriften och yttre skötsel av Uppsalas rekreationsanläggningar dit Ulva Kvarn hör. Hyr rekreationsanläggningen av Sportfastigheter genom Fastighetsstaben, KS, och driver verksamhetsdriften och utveckling på Ulva Kvarn som en del i förvaltningens kommunala uppdrag. Förvaltningen utser en representant till programrådet. Betalar en årlig avgift för det gemensamma marknadsarbetet (se nedan Avgifter)
- Kulturförvaltningen
Kulturförvaltningen ansvarar för den strategiska planeringen inom kulturområdet och den kommunala kultur- och fritidsverksamheten. Förvaltningen ser Ulva Kvarn som en viktig kulturmiljö med plats för möjlig scenkonst och stöttar på olika sätt verksamheten på Ulva. Förvaltningen utser en representant till programrådet. Betalar en årlig avgift för det gemensamma marknadsarbetet (se nedan Avgifter)
- Destination Uppsala
Kommunalt bolag som arbetar med att positionera Uppsala som destination genom att sälja och marknadsföra staden till valda marknader och målgrupper för att skapa intäkter och utveckling för Uppsalas besöksnäring. Bolaget ansvarar för att driva stadens turistbyrå samt att projektleda kommunens större evenemang och för att samarbeta med den lokala näringen i syfte att utveckla mötesindustrin. Vidare

ansvarar bolaget för besöksnäringens frågor för Varumärket Uppsala. Bolaget utser en representant i programrådet, projektkoordinatorn.

Bolaget ansvarar inom detta avtal för:

- o projektkoordineringen, se vidare avsnitt nedan "Projektkoordinator", samt
- o fakturering och administration/bokföring av gemensamma avgifter, intäkter och kostnader relaterade till budget/plan.

Betalar en årlig avgift för det gemensamma marknadsarbetet (se nedan Avgifter)

Programråd & Marknadsplan

Parterna organiserar sig gemensamt i ett programråd som arbetar med att marknadsföra och organisera/ initiera aktiviteter i Ulva Kvarn i Uppsala och utanför kommunen i syfte att stärka platsen som besöksmål, antalet besökande och öka de etablerade företagens intäkter i linje med Utvecklingsplanen (bilaga 1). Alla Parter bidrar med var sin representant och ytterligare medverkande kan adjungeras. Beslut i programrådet fattas i konsensus.

Programrådet upprättar en Marknadsplan med kopplad budget som finansieras av Parternas inbetalade avgifter (se nedan). Marknadsplanen, med mål och definierade målgrupper, fastställs årligen i december inför kommande år. Marknadsplanen har en årlig aktivitetsplan men sträcker sig över ett löpande treårsperspektiv. Programrådet relaterar också i Marknadsplanen till den kommunala långsiktiga Utvecklingsplanen med förslag på utveckling av området vad avser friluftaktiviteter, möjliga arrangemang, besöksinformation, möten, yttre miljö etc, liksom möjliga ytterligare hantverkare/ företagare för att komplettera utbudet. De aktiviteter som Hantverksföreningen redan genomför koordineras med Marknadsplanen så att de förstärks. Hantverksföreningens nuvarande marknadsföringsbudget för existerande aktiviteter, ca 100.000 kr, integreras i marknadsplanen. Programrådet koordineras av Projektkoordinatorn och kan lägga uppdrag inom budget för utförande av olika arbetsuppgifter/aktiviteter. Programrådet träffas normalt ca 4-6 ggr per år. Projektkoordinatorn är sammankallande.

Projektkoordinator

Projektkoordinatorn är sammanhållande vad avser programrådet och dess arbete. Sammankallar till möten, är föredragande vid dessa tillsammans med Hantverksföreningens representant, samt arbetar tillsammans med programrådet fram den årliga marknadsplanen och därtill knuten budget som sedan fastslås. Baserat på marknadsplanen och programrådets beslut leder och koordinerar koordinatören arbetet kopplat till marknadsplanen. Med detta förstås att det praktiska arbetet kring olika projekt såsom marknadsdagar, loppisar etc även fortsatt genomförs genom Hantverksföreningens försorg men att det marknadsförs och hålls samman på ett koordinerat sätt samt att nya aktiviteter organiseras så att alla Parternas kompetenser tas i anspråk. Marknadsplanen tydliggör vem som gör vad i varje projekt/aktivitet.

Utvecklingsplan

Uppsala kommun har genom Sportfastigheter, Stadsbyggnadsförvaltningen, Kulturförvaltningen samt KLK/Näringsliv-Destination Uppsala arbetat fram en översiktlig utvecklingsplan för Ulva Kvarn som rekreationsområde och besöksmål. I detta arbete har Ulva Kvarns näringsidkare och deras Hantverksförening identifierats som en vital del av rekreationsområdet.

I Utvecklingsplanen behandlas inriktningen för fastighetens utveckling, byggnadernas tillstånd samt åtgärdsbehov genom investeringar och de olika kommunala

organisationernas åtaganden. Utvecklingsplanen visar att genom ett samverkansavtal med näringsidkarna/Hantverksföreningen kan attraktionen för området stärkas och utvecklas liksom livskraften hos företagen.

Utvecklingsplanen är det kommunala arbetsinstrumentet som är kopplat till detta samverkansavtal. Utvecklingsplanens resursbehov kopplas till den kommunala Mål & Budgetprocessen där de politiska prioriteringarna av uppdrag och resurser i form av bl.a investeringsmedel årligen beslutas. Utvecklingsplanens stegvisa genomförande beror således på de årliga besluten om detta i kommunfullmäktige.

7. Arbetscykel

- Parterna inleder sin planering inför kommande år i september året innan. Vid inledningen av arbetet ska föregående arbetsperiod utvärderas och erfarenheterna arbetas in i kommande plan.
- Beslut om marknadsplan och budget sker i december
- Under arbetsåret genomförs normalt 4-6 möten i programrådet, jämnt fördelade över året.
- Till varje möte skall en uppdaterad redovisning ske av upparbetningen av samarbetets gemensamma ekonomi enligt budget liksom en föredragning av genomförda samt planerade aktiviteter.
- Programrådet kan besluta att upprätta särskilda arbetsgrupper för olika typer av projekt.

8. Avgifter - Kostnader

Parterna betalar årligen en avgift enligt följande:

Sportfastigheter	100.000kr ex moms/år att erlägga mot faktura per 1 januari varje år med start 2020-01-01
Hantverksföreningen	100.000kr ex moms/år att erlägga mot faktura per sista september varje år med start 2020-09-30.
Destination Uppsala	100.000kr ex moms/år att erlägga mot faktura per 1 januari varje år med start 2020-01-01
Stadsbyggnadsförvaltningen/GSN	50.000kr ex moms/år att erlägga mot faktura per 1 januari varje år med start 2020-01-01
Kulturförvaltningen	50.000kr ex moms/år att erlägga mot faktura per 1 januari varje år med start 2020-01-01

Eventuella överskott efter varje års slutavräkning överförs till kommande års aktiviteter.

9. Avtalstid

Avtalet löper på 3 år från 2020-01-01 till 2022-12-31 med förlängning ett år i taget därefter.

10. Uppsägning

Uppsägning av avtalet kan ske senast 9 månader innan avtalstidens slut.

11. Tvist

Tvist avseende detta avtal ska främst lösas genom samtal mellan parterna. Om detta inte lyckas ska tvist hänskjutas till Uppsala tingsrätt.

Detta avtal har upprättats i fem (5) likalydande exemplar.

Uppsala 2019- -

Ulva Kvarn Hantverksförening

Uppsala kommun Sport &
Rekreationsfastigheter AB

Uppsala kommun,
Stadsbyggnadsförvaltningen/GSN

Uppsala kommun,
Kulturförvaltningen

Nya Destination Uppsala AB

Bilagor:

1. Utvecklingsplan, fastslagen av Uppsala kommun
2. Årlig Marknadsplan (bifogas senast i december varje år)

Ulva utvecklingsplan 2019-05-08

(bil 1)

Innehåll

1. Bakgrund

- a. Historik
- b. Utredning 2005
- c. Utredning 2016
- d. Konditionsbesiktning

2. Sammanfattning – Analys

3. Utveckling och strategi

- a. Kulturmiljön
- b. Aktiva kultur- och friluftsupplevelser året runt
- c. Ett nytt besökscentrum/café
- d. Hantverksföreningen
- e. Fastighetsbestånd
- f. Yttre miljö
- g. Tillgänglighet

4. Hur kan det göras?

5. Kostnads & Finansieringsmodell

1. Bakgrund

a) Historik

Fastigheten Ulva Kvarn förvärvades av Uppsala kommun 1963. Området har en historia sen 1300 talet. 1731 köpte universitetet hemmanet Ulva gård. Då fanns tegelbruk och sågverk, smedja och järnbruk, arbetarbostäder och lanthandel. 1929 övergick fastigheten i privat ägo.

I kommunfullmäktiges tryck 19 juni 1963 nr 186 (beslut §288) står det bland annat att Uppsala stad erbjudits att förvärva Ulva kvarn för 250 000 kr. Vidare kan man läsa om skälet till förvärvet:

"Särskilt under våren är platsen ett utmärkt utflyktsmål för stadens invånare. Av denna anledning bör det ligga i stadens intresse att förvärva fastigheten, då man därigenom skapar förutsättningar för att området skulle kunna bibehållas i sitt nuvarande skick." Vid genomförande av det infiltrationsprojekt för tryggnad av stadens vattenförsörjning som stadsfullmäktige nyligen fattat beslut om, kan vattenregleringen i Fyrisån beröra Ulva Kvarn på ett särskilt sätt, så att driftstörningar kan uppstå. Även ur denna synpunkt är det värdefullt för kommunen att ha fastigheten i sin ägo"

Vid kommunens köp hade flera byggnader förfallit och revs sedan en efter en, till sist manskapsbyggnaden 1973. 1983 började en grupp konstnärer planera verksamhet på området.

Frågan om vad Uppsala kommun ser för värde i fastigheten har utretts med jämna mellanrum. Senaste större utredning skedde av Fritids-och naturvårdsnämnden i samarbete med Fastighetsnämnden 2004/2005.

b) Utredning 2005

Fastighetsnämnden och sedermera Fritids-och naturvårdsnämndens utredningsuppdrag 2003/2004/2005, resulterade i ett ärende till kommunstyrelsen 2005-03-15 (FNN-2005-001643). Kommunstyrelsen beslutar att uppdra till FNN att inom givna ramar vidta erforderliga åtgärder för ett etappvis genomförande av utvecklingsplanen. Utvecklingsplanen är omfattande (bilaga1)

I utredningen belyser man såväl byggnadernas status och infrastruktur, som besöks- och turismperspektiv, kultur/ fritids/ friluftsperspektiv, näringsliv- och arbetsmarknadspolitiskt perspektiv, samt affärsmässigt/kommersiellt perspektiv. I sammanfattningen slås fast att hantverks-och caféverksamhet ska finnas kvar och utökas och att området ska fortsätta att utvecklas positivt i enlighet med konceptet.

Den vision man sammanfattar 2005 är följande

Friluftsmiljö vid Ulva kvarn bevaras och utvecklas till ett attraktivt utflyktsmål genom att

- *De naturgivna värdena vårdas*
- *Förutsättningar ges för goda friluftsupplevelser*
- *Hantverksbyn utvecklas till ett centrum för områdets besökare samt att*
- *Den genuina bebyggelsemiljön vårdas.*

c) Utredning 2016

När Destination Uppsala, elva år senare, av GSN får i uppdrag att "Göra en översyn av hur verksamheten i Ulva kvarn kan bättre förvaltas och lämpligt huvudmannaskap över verksamheterna", gör man en grundlig analys alltifrån att ta fram:

- en vision och varumärkeslöfte
- en marknadsundersökning och målgrupper
- Benchmarking med liknande områden liksom
- konkurrens- och riskanalys
- Vidare lämnas förslag till rollfördelning och organisation av verksamhetsutveckling och förvaltning samt
- förslag till kommande steg i strategidokument

Visionen och varumärkeslöfte formuleras då enligt nedan:



Värdeorden är *avkoppling, genuinitet, skapande och mångfald*.

DUABs studie gjorde en jämförelse mellan andra områden med liknande förutsättningar

- Rademachersmedjorna i Eskilstuna
- Bonnstan i Skellefteå kyrkstad
- Fotevikens Kulturcenter och Fotevikens museum

I konkurrentanalysen tar man med några likartade besöksmål i närområdet

- Örsundsbro – Ittala outlet och Alsta trädgårdar
- Linnes kammare (Vallhov)
- Linnes Hammarby
- Grönsö slott och slottspark
- Österbybruk
- Måns Ols utevärdshus i Sala
- Steninge Slottsby i Sigtuna m fl

Den är många likheter med utredningen från 2005, med den skillnaden att man här endast har hanterat verksamheten, inte de fysiska förutsättningarna.

d) Konditionsbesiktning

Sportfastigheter har utöver detta låta Bjerking's göra en konditionsbesiktning av fastigheterna 2014, liksom ett förslag till utveckling av den yttre miljön. Vissa dräneringsåtgärder är redan vidtagna, men byggnaderna är i stort behov av en grundligare upprustning, och hela va-lösningen måste förbättras. Samma år ställdes även en fråga i Uppsalaenkäten om besöksmålets attraktivitet. Ulva kommer ut som det mest besökta och mest uppskattade av rekreationsanläggningarna.

Sedan dess har en fisktrappa anlagts, viss skyltning tillkommit och en cykelväg i grus dragits från gamla E4 till Ulva.

Sportfastigheter har också låtit göra en enkätundersökning som visar att Ulva är det mest välbesökta utflyktsmålet i Uppsala med ett starkt besöksflöde om 100-200.000 besökare per år, varav 20.000 på den årliga höstmärknaden.

2. Slutsats - problemformulering

Problempunkterna kan sammanfattas som:

- verksamheten i Ulva spänner över flera politikområden fritid, park/ rekreation, fastigheter, kultur/kulturhistoria, näringsliv/besöksnäring. Det har medfört svårigheter att hitta en ansvarig nämnd, som tar ansvar för helheten. Frågor kring Ulvas utveckling har därför tenderat att hamna hos KS.
- Ulvas framtid har genom åren utretts och bra åtgärdsförslag har tagits fram, men besluten om åtgärder har inte åtföljts av nya medel, och har därför inte genomförts mer än marginellt.
- Hyresgästerna, verksamheterna, är de som håller Hantverksbyn öppen för allmänheten, och genererar aktiviteter och besöksattraktion/ upplevelser. De betalar idag marknadshyror baserade på läget. Dessa hyresintäkter kan dock inte förväntas täcka hela kostnaden för fastighetens underhåll, drift och yttre skötsel. På samma sätt som vad gäller idrotts-och kulturlokaler krävs en insats/subvention från någon förvaltning för att erbjuda ett rekreativvärde, hålla rekreativområdet öppet för allmänhet/besökare och uppvisa lokaler i gott skick. Hantverksföreningen driver gemensamma aktiviteter på området, men de är primärt Företagare/hantverkare och har inte tid och resurser att driva en större verksamhetsutveckling av området. Däremot är de redan idag en aktiv och drivande del i marknadsföringen och aktiviteterna som ligger nära verksamheterna. Kommunen har inte aktivt mött föreningen med samtal om vision och mål och stöd för planering av en utvecklad verksamhet.
- Kollektivtrafiken till området är dålig.
- Byggnadernas grundtillstånd är dåligt och kräver mera än normalt underhåll. Det måste till en större upprustning om de inte på sikt ska bli obrukbara.

Man kan konstatera att relaterat till samtliga studerade anläggningar ovan (benchmark) finns det ett stort antal anläggningar på en timmes reseavstånd från Uppsala som har liknande varumärkeslöfte som Ulva.

Det är därför centralt att

- bygga på Ulvas styrkor:
Aktivitetsutbudet, naturen, café
- åtgärda svagheter:
Rusta de eftersatta byggnaderna och förstärka med besöks- och caféutbud/service vilket stärker attraktionskraften och upplevd besökskvalitet, möjliggör fler etableringar och större utbud samt utvecklar intäktsmöjligheterna.
- utnyttja de möjligheter som erbjuds:
Vad de jämförbara anläggningarna saknar mest jämfört med Ulvas varumärkeslöfte är utbud av "eget skapande och aktiva upplevelser". Det finns därför anledning att för

Ulvas del vidareutveckla dessa mera unika delarna till en tydlig profil som blir en resmålsanledning.

En lösning måste således byggas **dels** genom samverkan mellan en nämnd som har en bred spännvidd relaterande till verksamheterna och en aktiv fastighetsägare som har en långsiktig fastighetsutveckling och förvaltning, **dels** genom att aktivt tillföra resurser för att stärka fastigheternas grundtillstånd och utveckla fler verksamheter. Nedan finns ett utkast till målbild och driftskoncept.

Utveckling och strategi

Vision:

Ulva kvarn är ett naturnära kultur-och hantverkscentrum med ett kontrastrikt utbud av god kvalitet året runt.

Mål:

Om 5 år nås en besöksvolym om 250.000 besökare Ulva och 5 nya hantverksaktörer har etablerat sig. Det nya Besökscentrat är byggt och omsättningen i verksamheterna har ökat med 20%.

Strategi

- a) **Kulturmiljövärdena** vårdas, förstärks och synliggörs.
- b) Förutsättningar ges för **aktiva kultur-och friluftsupplevelser året runt**.
- c) **Ett nybyggt besökscentrum** med café/restaurant är ett nav på området.
- d) **Hantverksföreningen** är en nyckel i verksamhetsutvecklingen tillsammans med projektledare i ett nyinrättat programråd.
- e) **Den genuina bebyggelsemiljön** är pietetsfullt upprustad och naturgivna värdena vårdas.
- f) **Den yttre miljön** inbjuder till ett brett utbud av både egna och gemensamma aktiviteter.
- g) **Tillgängligheten** är förbättrad genom cykelvägar och utvecklad lokaltrafik

Nedan följer utförligare beskrivning av strategier a-g och kopplade åtgärder.

Därefter följer beskrivning av **Resursfrågan** dvs; möjligt organisationstänk med utvecklade och förtydligade roller mellan ingående parter och Kulturnämnden som ansvarig nämnd samt finansieringsunderlag.

a) Kulturmiljövärdena

Den grundläggande orsaken till att kommunen i 55 år har ägt och bevarat Ulva Kvarn som ett besöksmål, är dess belägenhet i den kulturhistoriska och natursköna miljön. Området har mer och mer under decennierna övergått från att ha varit ett litet samhälle med egna näringar, till att vara tillgängligt för allmänheten som ett rekreationsområde.

Av de rekreationsområden som kommunen idag förfogar över är Ulva Kvarn det mest besökta och mest uppskattade enligt upprepade mätningar.

Åtgärd: Kulturhistorien bör beskrivas tydligare i skyltning och informationsmaterial om området. Aktiviteter, event och produkter kan i högre grad anspela på den tidigare verksamhet som bedrivits på området.

b) Aktiva kultur- och friluftsupplevelser året runt

Miljön på Ulva Kvarn möjliggör redan en stor del av vad Varumärkeslöftet ovan lovar. Det är till vardags en lugn, vacker, naturnära, enkel och avkopplande yttre miljö, med möjlighet till egen picnic eller en fika/lunch i café/krog. Hyresgästerna på plats i lokalerna har idag olika inriktning:

- Verksamheter av ren hantverkskaraktär (silversmide, glashytta etc).
- Verksamheter inriktade på kommersiell handel av antikviteter och secondhand.
- Verksamhet som inriktade på utskänkning av mat eller fika.

Bland de besöksanledningarna som DUABs rapport föreslår ska finnas, tillgodoses vissa redan idag, medan andra är bra förslag på vad som kan tillföras.

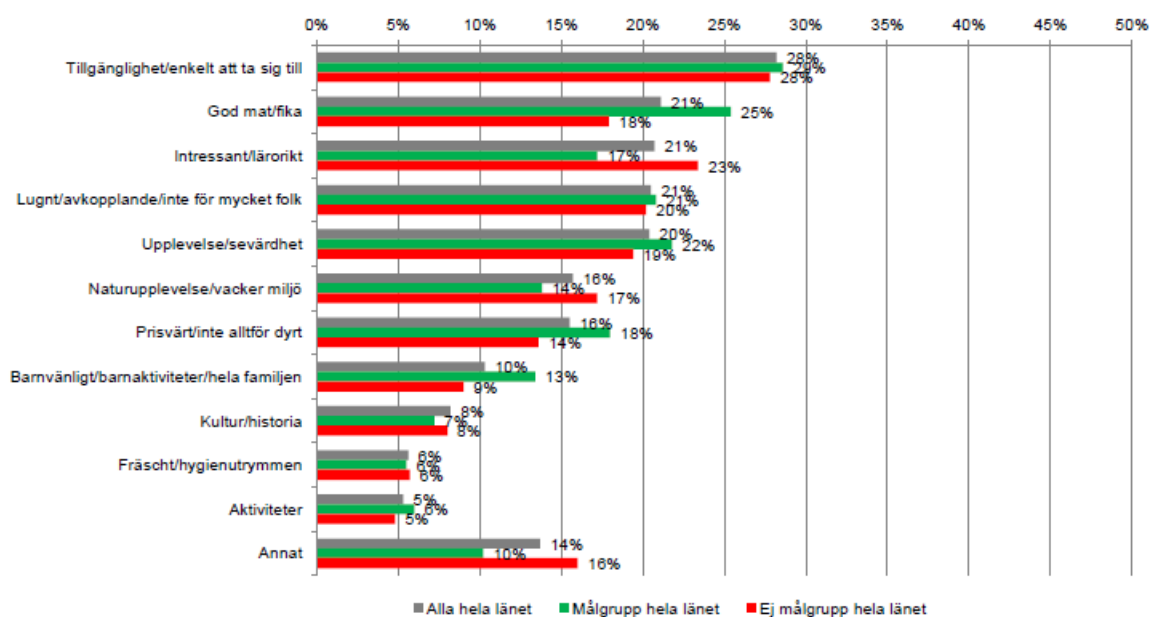
Tillgodoses idag	Kan tillföras
Naturupplevelser på egen hand	Guidade naturupplevelser
Avkoppling, promenader "bara vara"	
Vattenupplevelser med ån och fallet	Båtturer, kanotuthyrning, infotavlor om Aspstrappan och aspens väg i ån, liksom kamera i vattnet, mer info i besökscentrum
Byggnader från tidigare epok	Info om Ulva kvarns historia som ett nav i en kulturbygd Historiska attraktioner på plats" där det hände"
Marknader, loppis, musik, veteranbils-kvällar, föreningsträffar, turistbussar stannar till och får gå runt och fika	En mindre scen för musik och teater En ny lokal som besökscenter med mediala möjligheter, fika/mat
Möjligheter att lära sig skapa – utbildning i silversmide & kortare prova på glasblåsning	Mera utbud av skapa - aktiviteter Fler hyresgäster med genuint hantverk
	Kulturupplevelser, teater, musik, museer
	Sportmöjligheter på land och i vatten
Mat och dryck, krog och café Mindre konferensyta	Mini-bryggeri och festlokaler
	Familjeaktiviteter
	Träffpunkt med hantverk för ungdomar

Hantverksföreningen har därutöver nämnt behov att tänka i vinteraktiviteter för att ha ett besöksunderlag året runt. Exempelvis en mindre konstis för barn, isskulpturer, pulkabacke. För övrigt nämns uthyrning av kanoter, äventyrsbana bangolf, utökad skulpturpark, bättre lekplats. Liksom utökat samarbete med Ulvagubben.

Diagrammet nedan är hämtat från DUABs utredning och bygger på svar från den målgrupp för Ulva som definierats, i jämförelse med en allmän målgrupp (hela länet)

Åtgärd: Att utifrån enkäter, målgruppsanalys, och uppföljning av benchmark fortsätta utveckla konceptet med ett verksamhetsutbud som attraherar besökare året runt. Tillgänglighet och café/mat är helt centrala funktioner för området och måste ägnas störst uppmärksamhet. Se vidare punkt c nedan.

Vad är viktigast för dig när/om du besöker ett utflyktsmål/turistmål?



Bas. Hela länet. Öppet (spontant) svar. Kodat flera alternativ per svar (multipelt)
Sorterade efter "Alla"

c) Ett nytt besökscentrum/café

Den byggnad som idag hyser caféet är en del av ekonomibyggnaderna från det gamla rusthålllet. Huset har stort upprustningsbehov, det finns bl a sättningar mot söder som skapat sprickor i grundmuren. Den lokalyta som används som kök och café är mörk, trång och inte ändamålsenlig. Förvaringsutrymmen för köket tillgodoses i en container utanför. Entrén till caféet är trång och svår att tillgänglighetsanpassa. Det finns inga lämpliga ytor för att kunna ta emot besök/gäster vintertid

I all besöksbranschferenhet ligger möjligheten att äta/fika som en central del i attraktiviteten och Café/mat är således en helt central funktion för området, och måste kunna ta emot många besökare och bussar. Det behöver vara ljus och tillgängligt och utbudet och miljön behöver kunna locka till besök i sig. Besökscentrat möjliggör också att skapa ytterligare intäktsmöjligheter för aktörerna som helhet.

Åtgärd: Bolagets förslag är att byggnaden mitt emot Caféet, den sk Kryddboden rivs, och ger plats för ett nytt besökscentrum, som rymmer mat och besöksinfo. Kryddboden är idag endast svagt utnyttjad, och såväl bärande delar som golv och fasad är i mycket dåligt skick. En inspiration i utformning är Linnés Hammarbys besökscentrum, liksom glaspaviljongen i Linneträdgården på Svartbäckgatan, som tillkom inför Linnejubileet 2007. (bild bilaga). Mötesutrymmet på övervåningen i nuvarande cafébyggnad, kan bibehållas och upprustas i syfte att möjliggöra ytterligare etablering av hantverk/entreprenörer.

d) Hantverksföreningen

De hyresgäster som finns på området idag, bidrar till att attrahera besökare och att hålla Ulva som besöksmål öppet och tillgängligt under större delen av året.

Hyresgästerna på plats i lokalerna har idag olika inriktning:

- Verksamheter av ren hantverkskaraktär (silversmide, urmakeri, glashytta....) inkl försäljning och utbildningar inom sitt område
- Verksamheter inriktade på kommersiell handel av antikviteter och secondhand.
- Verksamhet som inriktade på utskänkning av mat eller fika.

I hantverksföreningens regi anordnas också marknader, veteranbilskvällar, bakluckeloppis mm.

Det finns en vilja och förslag på ytterligare aktiviteter, både i form av nya hyresgäster och utveckling av den yttre miljön. Arbetet med den uthyrningsbara ytan är viktig. Kvarnbyggnaden har ytor som kan ses över/utvecklas och nuvarande cafélokal ca 180 kvm kan disponeras för annan verksamhet om en ny besöks/cafébyggnad tillkommer. Kryddboden har idag verksamhetslokaler motsv ca 110 kvm vilka då skulle ersättas av ett besökscentrum i ungefär samma storlek där dock intäktspotentialen är högre. Bagarstugan på ca 150 kvm är ett särskilt projekt där det är svårt att rusta upp för uthyrning. Kanske kan den säkras av och användas vid evenemang mm.

För att få till stånd flera aktiviteter inom området, krävs en resurs anställd antingen inom föreningen eller i kommunen, som planerar, arrangerar, marknadsför, tar emot och ger service. De aktiviteter som nämnts är aktiviteter i form av guide natur-och kulturupplevelser, uthyrning av kanoter och andra vattenaktiviteter, kring fiske och fisktrappan, arrangemang på en scen för musik, teater och familjeaktiviteter, fester av olika slag, midsommarfirande, jordgubbsfestival etc. I DUABs rapport står

- Ulva Kvarn ska drivas och förvaltas av en kreativ, modig, kommersiell och mångkulturellt inriktad kraft som kan skapa en större attraktionskraft hos rätt typ av intressenter och fler och nya besökare.
- Verksamheten baseras på idén att mångfald berikar och inspirerar. Här finns något för många.

Åtgärd: Skapa ny lokal /besökscentrum och frigör samt rusta gamla cafélokalen. Tillför fler hyresgäster genom att utveckla kvarnbyggnadens utbud. Skapa en styrgrupp/programråd som kan jobba tillsammans med Sportfastigheters förvaltare och projektledare från DUAB, stötta föreningen i att bygga upp fler aktiviteter och samarbeten t.ex med kringliggande entreprenörer och parter.

e) Den genuina bebyggelsemiljön - Fastighetsbeståndet

Oavsett vilken verksamhet som kan utvecklas måste byggnaderna och den yttre miljön rustas upp ordentligt. Det är dels en arbetsmiljöfråga för hyresgästerna, dels en förutsättning för att inte slutligen behöva riva husen och därmed förlora möjligheten att kunna bedriva verksamhet i lokalerna. Då förlorar området sin kärna och karaktär, liksom de aktörer som skapar attraktion och driver aktiviteter och intäkter. I avvaktan på förvaltningens ställningstagande till hur man ser på framtiden för området, har Sportfastigheter hittills lagt en något högre nivå på underhåll än genomsnitt i beståndet, dock alldeles för låg i förhållande till det stora behov som här finns för att nå en skälig standard.

Bolaget lät Bjerking's göra en konditionsbesiktning av byggnader och yttre miljö 2014, och där finns ett bra underlag för en underhållsplan. Bedömningen är att hela upprustningen måste läggas ut i en 5 årsplan, men att den ska inledas med åtgärder som ger märkbar skillnad för byggnaderna Bagarstugan och Silversmedjan (se bilaga 2 Bjerking) för att utöka uthyrbar yta och utbud av aktiva upplevelser. Vidare är Kryddboden i så dålig kondition i hela stommen att den helst bör tas ner, och ge plats

för en ny byggnad - besökscentrum. Nuvarande Cafébyggnaden mittöver, görs därefter i ordning för annan verksamhet.

Kontakt har tagit med Leader Upplandsbygd för att undersöka möjlighet till såväl stöd för investeringar som verksamhetsutveckling. 6 utlysningar kommer att ske under 2019. Likaså ska Länsstyrelsens möjligheter till stöd för att bevara Ulva kulturmiljö prövas.

Åtgärd: Givet ett beslut om fortsatt utveckling av Ulva i kommunens regi, kan bolaget redan under 2019/2020 göra en ordentlig va-utredning och slutföra påbörjade dräneringsåtgärder samt nödvändiga åtgärder vad gäller värme/kyla/ventilation för verksamheten i Silversmedjan. Ett förslag till upprustningsplan bifogas. Det är möjligt att söka externa bidrag för dels en pietetsfull upprustning av byggnader och utemiljö, dels för verksamhetsutveckling.

f) Den yttre miljön

När det gäller den yttre miljön och omgivningarna finns en rad förslag till åtgärder i KS beslutet från 2005 som inte realiserades på grund av att inga ytterligare medel tillfördes. Det gäller dels ravinen, äppelträdgården och slänten, själva gårdsmiljön, den öppna gräsytan och holmen, informationsskyltning, parkering, belysning etc

Stadsbyggnadsförvaltningen har under senare år fullföljt en del åtgärder, såsom nya informationsskyltar, markarbeten i backen ner mot kvarnbyggnaden och grusgången över nedre gräsmattan, uppdatering av möbler och grillplats och inte minst anläggande av fisktrappan och ytor runt om.

Bjerkings lade också förslag i den skiss som bifogades konditionsbesiktningen 2014. (bil 3) Sportfastigheter har åtgärdat dränering för halva gårdsytan och terasserat med en mur. Vad gäller den yttre miljön så föreslår Bjerkings att en lekplats anläggs på gården i närheten av café/mat och inte vid parkering/trafik som i dag, vilket bolaget håller med om. Vi bejakar även förslaget om att grön struktur ska tillföras vartefter byggnaderna upprustas, att en mindre scen skapas i lämpligt läge och att cykelställ måste placeras ut i hela området. Belysning, skyltning, sittplatser för häng och picnic kan förbättras, liksom större engångsinsatser vad gäller markskötsel.

Såväl föreningen som förvaltningen har tankar om flera vinteraktiviteter, såsom tex snöskulpturer för barn med likande aktivitet som i Vasaparken, pulkabacke och grillplatser som är igång på helger liknande Fjällnora.

Åtgärd: Behoven vg den yttre miljön behöver aktualiseras i samråd med nuvarande förvaltare, bolaget och hantverksföreningen, och hanteras i en långsiktig plan relaterat till utvecklingen av området och dess verksamheter.

g) Tillgängligheten

Som framgår av DUABs redovisade besöksenkät ovan, kommer behovet av tillgänglighet upp överst för alla kategorier besökare. Noterbart är även att i den identifierade målgruppen för Ulva, så har "bara" 71% bil bland uppsalaborna, medan 94% från övriga kommuner i länet. Busstrafiken förbi Ulva är väldigt gles, och kopplad till skolskjutsarna. Den stödjer inte ens den nuvarande besöksambitionen, än mindre en utökning. Samtal med UL måste till.

En grusad cykelbana är nyligen färdigställd från gamla E4 (väg 600) österifrån till Ulva. En cykelväg från centrala Uppsala ut efter gamla E4 kommer att gå igång någon gång under våren 2019.

Det har jobbat länge med att försöka komma fram med cykelväg på den västra sidan utmed ån, men hejdat av markägare. Ett planbesked/uppdrag för en cykelväg utmed västra sträckan är framskrivet och DP påbörjas under 2019.

Det skulle vara fantastiskt om de båda cykelvägarna binds ihop till en attraktiv cykelrundtur mellan Uppsala och Ulva. Det skulle kunna vara en målsättning inom kommande 5 årsperiod.

Åtgärd: Jobba för en tätare busstrafik, eventuellt i samarbete med Ulvagubben under sommarperioden. Extra turer kring större aktiviteter. Marknadsföra cykelvägar, dels den som är klar, dels info om planerad väg.

3. Hur? - Resursfrågan

a) Rollerna:

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bolaget har de gångna sex åren haft ett hyresavtal med SBF gata/park för hela fastigheten. GSN ansvarar också för hyresavtalen med hantverkarna. Yttre skötsel av området sker med förvaltningens egen personal, medan utbudet av mat, aktiviteter och försäljning sker av enskilda hantverkare/företagare och Ulva hantverksförening.

Förslaget GSN fortsätter som Sportfastigheters avtalspart med hyresgästansvar för rekreationsområdet. GSN medverkar i Programråd tillsammans med övriga parter. GSN uppdrar åt fastighetsägaren att sköta uthyrningen och förvaltningskontakter med externa hyresgäster

Fastighetsägaren

Sportfastigheter är som fastighetsägare ansvarig för underhåll, fastighetsdrift, yttre skötsel, reparationer och eventuell ombyggnation. Bolaget bedömer att områdets fortsatta utveckling kräver att fastighetsägaren intensifierar sina underhållsinsatser och är aktivare engagerad i såväl verksamhetsutveckling som uthyrning till kommersiella hyresgäster. Fastighetsägaren driver den långsiktiga utvecklingen av området inom uppdraget och ingår i Programrådet.

Som grund för fastighetsägarens engagemang ska finnas en överenskommen om Utvecklingsplan och ett hyresavtal med förvaltningen. Fastighetsägaren kan lägga uppdrag till GSN vad gäller den yttre miljö i likhet med modellen för idrottsanläggningarna.

Kulturkontoret / nämnden

Destination Uppsala

Hantverksföreningen

Hantverksföreningen liksom de enskilda företagarna på området är idag de som initierar och genomför aktiviteter på området, såsom marknader, utbildningar, scenframträdanden, veteranbilskvällar, loppis, möten mm. DUABs utredning pekar på möjligheten att skapa ett programråd som arbetar med Ulvas unikiteten genom att tillskapa mera aktiviteter och skapande verksamheter för besökare, i linje med slutsatserna av de gjorda benchmark studierna.

Förslaget är att gå vidare med tanken på ett programråd/styrgrupp, bestående av hantverksföreningen, GSN, kulturförvaltningen, Sportfastigheter och DUAB. Såsom utredningen föreslår sker ett intensivt arbete i programrådet under 1-2 år, med projektledning från DUAB, för att tillföra mera av aktiviteter året runt, möjligheter för besökare att själva vara aktiva på området i olika former, liksom att delta i olika skapande aktiviteter. Rådet ska även skapa kontakter och nätverk med andra liknande kultur/besökscentra i landet, liksom entreprenörer verksamma i Uppsala.

b) Kostnader och finansieringsmodell

Kostnader Ulva 2018

Fastighet	Loa	Ansk värde mkr	Hyra till Kommunen kr	SBF Verksamhetsdrift kr	Kostn SBF kr	Intäkt Hyra andrahands hyresgäster kr	Nettokostnad SBF kr
Ulva 1:2	1601	7,5	1 884 358	400 000	2 284 358	710 000	1 574 358

För att bedöma det totala behovet av insatser behöver kostnaderna delas upp i

a) *underhåll byggnader och infrastruktur* b) *yttre miljön* c) *ny investering*

a) underhåll

Bolaget har under åren 2013-2017 lagt 4,5 mkr i underhåll i Ulva, vilket är mer än det normala underhållet per/ kvm i beståndet. Enligt en preliminär uppskattning av vad som krävs för att åtgärda befintligt bestånd till en nödvändig standard krävs ytterligare ca 8 mkr över en 8 års period. Planen är att göra en kraftig insats på 4 mkr under 2019/2020 för att i första hand åtgärda

- dränering och VA på området
- ställa i ordning Bagarstugan i användbart skick
- åtgärda Silversmedjan vad gäller värme/kyla och ventilation

Därefter bör det ligga på en underhållsnivå om ca 700 kkr/ år under åren 3-8. Underhållet ska normalt rymmas inom hyresavtalet, men kan i det här fallet kräva en höjning med 0,3 mkr per år, med start 2020.

b) Yttre miljön

Åtgärder i den yttre miljön innebär investeringar i

- Belysning, skyltning, lekplats, scen, sittplatser, cykelställ, staket, grön struktur
Liksom större engångsinsatser vad gäller markskötsel.

Den totala insatsen uppskattas till 4-5 mkr över 1- 3 år. Det här är att betrakta som en hyresgästpassning och ska föregås av en tydlig beställning från förvaltningen. Investeringen sker under åren 2020-2022. Merparten handlar om investeringar med kort avskrivningstid, varför årskostnaden i ett tilläggsavtal kan hamna på en succesiv ökning av hyran med

2021	2022	2023
0,4 mkr	0,8 mkr	1,0 mkr

c) Ny investering - nytt besökscentrum

En rivning av kryddboden och anläggning av en ny enkel byggnad som besökscentrum inkl mottagningskök, serveringsdisk, souvenirförsäljning, och

möbler uppskattas till en kostnad av 20-25 mkr. Det betyder en hyreshöjande årskostnad om ca 1,8 mkr fr om tidigast 2023.

Summa ökad årskostnad för den fysiska miljön är (bil 4)

2020	2021	2022	2023
0,3mkr	0,7 mkr	1,1mkr	3,1 mkr

Skötsel för den yttre miljön antas därutöver behöva öka från 2018 nivå 400 kkr till 600 kkr per år.

Exempel nettokostnad Ulva 2020 fastigheter och yttre skötsel (exkl externa bidrag)

Fastighet	Loa	Ansk värde mkr	Hyra till Kommunen kr	Yttre miljö Verksamhets drift kr	Kostn Förvaltning /hyresgäst	Intäkt Hyra kr	Netto-kostnad Förvaltn/ hyresgäst kr
Ulva 1:2	1601	7,5	2,279 753*	600 000	2 879 753	724 000	2 155 753
			* KPI uppräknig hyra ca 2,5% /år Tilläggshyra pga av ökat underhåll 0,3 mkr			** + 2% hyreshöjn	

Kostnad verksamhetsutveckling

Programrådet behöver arbeta fram en marknads- och aktivitetsplan med en basbudget på ca 400.000 där Hantverksföreningen står för 25%, DUAB/Näringsliv står för 25% och Sportfastigheter 25%, GSN och KTN delar på resterande %. Fokus i planen ska vara att ta fram aktiviteter som genomförs i samverkan med lämpliga lokala aktörer som på sikt också skulle kunna bli hyresgäster i de lokaler som tillförs.

Projektledning för de första åren tillförs, eftersom de existerande hyresgästerna har fokus på den egna verksamheten och de aktiviteter som är kopplade till den och hantverksföreningen. Att utveckla besöksmålet som helhet innebär en annan kravställning där företagarna inte har den extra kraften.

DUAB avses därför avdela en projektledningsresurs på 25% tid.

Samarbeten med yrkesskolor, specialistutbildningar inom byggnation, kommunens snickerier, arbetsförmedling och olika byggföretag bör kunna genomföras då olika byggnader renoveras och nya byggs med traditionell teknik tex.

Möjliga intäkter

- Hyror
 - nya hyresgäster på området
Genom att tillgängliggöra nya lokaler skapas ytterligare intäkter. Detta ger tex genom ombyggd caféyta 180 kvm á ca 750 kr/kvm 135.000 kr/år
 - I kommande hyresavtal bör, förutom bashyra på nuvarande nivåer, föreslås förhandlas kring en omsättningsrelaterad del som faller ut då omsättningen stiger över avtalade nivåer hos hyresgästen, en slags framgångsavgift.

- Av marknadsföringskostnaden om 400.000kr enligt ovan, erlägger företagen genom sin hantverksförening som en avtalad avgift som alla hyresgästerna betalar för gemensam marknadsföring och aktiviteter motsvarande den summa de redan idag lägger ned, ca 100.000kr. Summan matchas av GSN, KTN, DUAB/Näringsliv och fastighetsägaren enligt ovan.
 - Andel av gemensamma intäkter från event, marknader, möten etc.
 - Arrangörer av event bör betala en summa för ytor de nyttjar. Detta bör dock göras försiktigt i början för att attrahera samarbeten som bygger upp attraktiviteten över en treårsperiod.
- Samarbeten
 - Genom samarbeten tex med kringliggande verksamheter och andra företag med intressen kring tex kulturevent och sponsring av dessa kan ytterligare evenemang skapas på ett kostnadseffektivt sätt – i vissa fall kan dessa då gå med plusresultat. I samarbetsavtal kan också externa aktörer betala tex hyra för att genomföra aktiviteter.
 - Ansökan från Länsstyrelsen om
 - " Bidrag för förvaltning av värdefulla kulturmiljöer skulle kunna ge ca 200 kkr.
 - Enligt Leader Upplandsbygd, kommer man under 2019 att ha 6 ansökningstillfällen där medel kan sökas för såväl investeringar som verksamhetsprojekt
: <https://www.upplandsbygd.se/sok-projektstod/fran-ide-till-projekt/ideskiss/>