

Stadsbyggnadsförvaltningen
Utvecklingsplan

Version/Dokument ID:

Handläggare:
Agneta Säfsten
Åsa Hedin

Utvecklingsplan för Hammarskogs naturreservat och friluftsområde 2021-2025 med utblick mot 2030



Innehåll

Utvecklingsplan för Hammarskogs naturreservat och friluftsområde 2021-2025 med utblick mot 2030	1
1. Bakgrund	3
1.1 Historia	3
1.2 Tidigare utredningar	3
1.2.1 Utvecklings- och åtgärdsplan 2005 – 2007	3
1.2.2 Inventering av bebyggelse - Hammarskog 2016	3
1.2.3 Förstudie 2016-2017	4
1.2.4 Moment ur förstudien som utgör underlag för utvecklingsplanen.....	4
2. Beskrivning av nuläge och analys för fortsatt arbete	8
3. Utvecklingsplan för Hammarskog 2021-2025	10
3.1 Utvecklingsplanens strategi.....	10
3.2 Stegvis utveckling	11
3.3 Samarbete mellan förvaltningar och aktörer	12
3.4 Bedömda investeringar, driftskostnader och intäktsmöjligheter	13
Steg 1	13
Steg 2	13
Steg 3	14
Förteckning bilagor	14

1. Bakgrund

Uppsalas friluftsområden är en del av stadens attraktivitet som bostadsort och destination. I takt med att Uppsala växer behöver även tillgången till friluftsliv stärkas. Den planerade utbyggnaden av Södra staden sätter Hammarskogs naturreservat och friluftsområde i fokus. En utveckling av Hammarskog blir också ett led i att avlasta Fjällnora friluftsområde som idag är kommunens enda rekreationsområde som håller öppet varje dag året runt. Utvecklingsbehov finns även för Björklinge och Sunnerstasåsens friluftsområden och vid Ulva Kvarn pågår redan ett utvecklingsarbete.

Hammarskogs naturreservat och friluftsområde är idag en rekreationsanläggning som inte utnyttjas till sin fulla potential. Aktivitetsutbudet behöver breddas för olika målgrupper och spridas jämnare över året. Förutsättningarna för aktörer, både de som finns här idag och nya, behöver också stärkas så att de kan verka långsiktigt på platsen.

Målet är att skapa ett attraktivt lokalt besöksmål på temat natur och kultur. Herrgården utgör navet i området och i det ingår en servering samt möjlighet till olika aktiviteter på övervåningen. Det bör finnas en besöksmottagning som är öppen varje dag och fler aktiviteter och samarbeten av olika slag ska kunna utvecklas i området. Idag drivs kafé i egen regi i herrgården, men hålls endast öppet för allmänheten under helger.

Det 650 ha stora naturreservatet och friluftsområdet karaktäriseras av närheten till Mälaren med herrgården i centrum, men även av skogs-, betes- och våtmarker med mycket höga naturvärden.

1.1 Historia

Områdets historia kan spåras till slutet av 1200-talet, då det först omtalades i en förteckning över Uppsala domkyrkas fastigheter. Under mitten av 1400-talet ägdes egendomen av Riddare Greger Benktsson Laema. Namnet Hammarskog uppkommer under mitten av 1500-talet som är en sammanskrivning av Hammarby och Björkskog. I slutet av 1500-talet ägdes gården av ätten Oxenstierna och i början av 1600-talet av Knut Göran Posse. Det är hans, och hans fru Ingeborg Torstensdotters, emblem som idag syns ovanför herrgårdens port. Den nuvarande mangårdsbyggnaden uppfördes år 1655 efter en brand. Under 1800-talet avlöste förmögna borgare varandra i ägandet av Hammarskog och Otto Mauritz von Knorring rustade gården mot slutet av 1800-talet. År 1916 köptes egendomen av dåvarande löjtnanten Claes Berg som ägde fastigheten till 1963 då Uppsala stad förvärvade egendomen. Sedan tidigt 1970-tal har området tjänat som friluftsområde för Uppsalaborna och 2018 bildades naturreservatet.

1.2 Tidigare utredningar

1.2.1 Utvecklings- och åtgärdsplan 2005 – 2007

På uppdrag av dåvarande fritids- och naturvårdsnämnden tog fritids- och naturkontoret fram en utvecklingsplan för Hammarskogs friluftsområde 2005 (Bilaga 2), som kompletterades med en åtgärdsplan (Bilaga 3) 2007. Då inga nya medel tillfördes kunde bara delar av åtgärdsplanen genomföras. Entreprenörer som drivit restaurang- och konferensverksamhet i herrgården hade svårt att få verksamheten att gå runt, trots stora hyressubventioner från kommunen. Detta berodde delvis på att det varit svårt att locka hit gäster då infrastruktur och transportmöjligheter till och inom området uteblev. Detta ledde till att herrgården en tid på 2010-talet stod tom.

1.2.2 Inventering av bebyggelse - Hammarskog 2016

Dokumentation upprättad av enheten för lokalförsörjning, stadsbyggnadsförvaltningen (numera fastighetsstaben, kommunledningskontoret) under hösten 2016 (Bilaga 4).

Dokumentet beskriver bebyggelsen i Hammarskog ur ett kulturhistoriskt perspektiv där samtliga byggnader beskrivs med en kort historisk inblick och en nulägesbeskrivning baserad på okulär besiktning. Dokumentationen anger allmänna skötselråd om hur samtlig bebyggelse i området bör underhållas samt en underhållsplan med tidsredovisning för varje byggnad.

1.2.3 Förstudie 2016-2017

Under åren 2016 - 2017 lades grunden till en ny utvecklingsplan – gatu- och samhällsmiljönämnden beställde en förstudie av Destination Uppsala för att utreda framtiden för Hammarskog. Förstudien arbetades fram med hjälp av workshops bland förtroendevalda samt förvaltningschefer och en extern konsult med erfarenhet av destinationsutveckling anlätades. Uppdraget var då att ta fram förslag på utveckling på tre olika nivåer: lokal, regional och nationell/internationell nivå.

Förstudien (Bilaga 5) omfattade flera moment:

- Framtagande av Vision & Varumärkeslöfte (workshop)
- Nulägesanalys
- Marknadsundersökning
- Mål
- Målgrupper
- Benchmarking (omvärldsanalys)
- Konsekvens-, risk- & konkurrensanalyser
- Utvecklingsidéer (workshop)
- Prioriterade åtgärder
- Organisation och rollfördelning
- Handlingsplan med estimerad budget & marknadsvärdering

1.2.4 Moment ur förstudien som utgör underlag för utvecklingsplanen

1.2.4.1 Vision och varumärkeslöfte

I november 2016 arrangerades workshops med syftet att som ett första steg i utredningen formulera den övergripande visionen och varumärkeslöftet för tilltänkt målgrupp av besöksmålet, en framtidsvision för Hammarskogs friluftsområde i syfte att skapa ett attraktivare besöksmål i Uppsala. Inbjudna till workshopen var förtroendevalda och tjänstemän för gatu- och samhällsmiljönämnden, idrotts- och fritidsnämnden, kulturnämnden, kommunstyrelsen samt fastighetsägaren UK Sport- och rekreationsfastigheter AB. Man enades då om följande formuleringar:

Vision:

”Hammarskog, en genuin plats för friluftsliv och upplevelser”

Varumärkeslöfte:

”För människor som uppskattar att vara tillsammans, i rörelse och värderar det naturliga och äkta högt, erbjuder Hammarskog rekreation, balans och påfyllning som gör att de känner sig energiska, glada och tillfreds”

1.2.4.2 Nuläge

Beskrivning av nuläget på området gjordes under förstudien i syfte att fastställa nollårsvärden (2016) relaterat till uppsatta mål (se Bilaga 5). Skriftliga frågor har ställts till de befintliga aktörerna på området och till stadsbyggnadsförvaltningen.

Sammanfattning av svar på de skriftliga frågorna (hela resultatet finns i Bilaga 6):

- Det finns i stort sett inga säkerställda mätningar av antalet besökare och var besökarna kommer ifrån, inte heller av andra demografiska faktorer.
- Det finns relativt få aktiviteter som kan bokas i förväg av privatpersoner och grupper.

- Befintliga hållbarhetsanpassningar i Hammarskogs friluftsområde är tillgänglighetsanpassningar för funktionshindrade (sociala aspekter), Naturskolans arbete med hållbarhetsfrågor framförallt på miljösidan och snickeriets arbete med social hållbarhet. Det finns dock inte några indikatorer för ett "Hållbart Hammarskog" 2016.
- Det är stora variationer i besöksströmmarna under året.
- Lokalernas standard och anpassning för dagens aktuella verksamheter är mycket varierande.
- Antalet dagar kaféet i Herrgården varit öppet för allmänheten (2016), respektive antalet dagar det funnits tillgång till övrig service (*toaletter, vatten mm*) är ca 70 (helgöppet) respektive ca 360 dagar (gäller även 2017, 2018, 2019 & 2020).

Observationer på området:

För att få ett antal "ögonblicksbilder" av de upplevelser som möter besökarna i Hammarskog gjordes observationer på plats vid fyra tillfällen under november-december 2016. Syftet var att observera sådana företeelser som kan påverka besökarens "nöjdhetsgrad". Observationerna gjordes vid ett mycket begränsat antal tillfällen, detta med anledning av att förstudien kom igång relativt sent på säsongen, och av ekonomiska skäl. Observatörer har varit personal från Destination Uppsala.

Kort sammanfattning observationerna (hela resultatet se Bilaga 7):

- Ålder: 40-64 (50%), 25-39 (44%), 0-14 (6%), 65+ (0%),
- Resesällskap: barnfamiljer (44%), par eller mindre grupp (44%), enskilda (12%)

Det finns ingen aktuellare nulägesundersökning än denna från förstudien 2016. Om det finns behov av att komplettera med mer aktuell information får detta utredas i nästa steg av arbetet.

1.2.4.3 Marknadsundersökning

Marknadsundersökningen gjordes i förstudiearbetet 2016 av ett externt företag (Markör Marknad & Kommunikation AB). Hela marknadsundersökningen finns presenterad i Bilaga 8.

Målgrupp för undersökningen är boende inom ungefär 20 mils radie från Uppsala i åldern 18-74 år och som någon gång har besökt ett naturreservat/friluftsområde. Undersökningen genomfördes i en representativ webbpanel (ålder/kön). Totalt genomfördes det 2 094 enkäter i undersökningen, varav 2 033 någon gång besökt ett friluftsområde/naturreservat, dessa definierades som den prioriterade målgruppen.

Det som framför allt kännetecknar personprofil för prioriterade målgrupper, och som hänsyn bör tas till i marknadsföring och kommunikation är:

- En klar majoritet (knappt åtta av tio) har under de senaste sex månaderna besökt ett naturreservat/friluftsområde (15 procent har besökt Hammarskog).
- De är i högre grad kvinnor än män (60/40).
- De finns i alla åldersgrupper, men är underrepresenterade bland de yngre vuxna (18-29 år) och överrepresenterade bland äldre.

Det finns en tydlig bild av att man vill klara sig själv när man besöker ett naturreservat/friluftsområde. Det viktigaste för att man ska vara nöjd med sitt besök är att det ska vara väl förberett på platsen med framför allt en tillgänglig folder med karta som beskriver platsen, bra kommunikationer till/från, bra platser för att äta medhavd mat och bra möjligheter att grilla. Faktorer som bygger på bemanning som café, restaurang, guide, bemannad servicefunktion m.m. ses inte som lika viktigt.

1.2.4.4 Mål och målgrupper

Baserat på vision, varumärkeslöfte, marknadsundersökningen m.m. som togs fram i förstudien har mål för en utveckling av Hammarskogs naturreservat formulerats:

En långsiktigt hållbar verksamhet som av egen kraft kan utvecklas efter besökarnas önskemål och förväntningar genom:

- att hålla öppet alla dagar året runt.

- att förbättra tillgänglighet till området (speciellt för buss & cykel)
- att förbättra tillgänglighet inom området (speciellt för funktionsnedsatta)
- att öka attraktionskraften genom ett större utbud, förbättrad kvalité och service.
- att attrahera entreprenörer som vill utveckla området och som kan bedriva sin verksamhet i en hållbar ekonomi, utan bidrag från kommunen.
- att attrahera fler besökare och kunder, gärna med nya intresseinriktningar.

Indikatorer:

- Efterfrågeanpassad tillgänglighet och servicenivå
- Nöjda aktörer som bedriver publika verksamheter i området
- Ökning med tre nya publika verksamheter i området fram till år 2025
- Minst en ny etablering av en privat aktör i området fram till år 2025
- Ökning av antalet besökare och kunder med ca 25% fram till år 2025

Målgrupp för Hammarskog

Naturen är den starkaste anledningen att ta sig hit. Upplevelser och aktiviteter – blir anledning att stanna kvar och komma tillbaka. Den målgrupp som Hammarskog främst bör satsa på blir därför den ”Nyfikna upptäckaren” inklusive barnfamiljer kombinerad med ”Aktiva naturälskare”, enligt Visit Swedens drivkraftsanalys.

1.2.4.5 Konsekvensanalys, utvecklingsidéer & benchmarking (omvärldsanalys)

En konsekvensanalys genomfördes 2016 för att analysera ”Gapet” mellan önskvärt läge (”ny” - *vision, varumärkeslöfte och mål*), och nuläget. Det vill säga svara på frågan - Vad är gapet mellan efterfrågan, baserad på marknadsundersökningen, och nuvarande upplevelseutbud, service och marknadskommunikation?

Intresseprofil för prioriterade målgrupper:

- Utveckling av vandringskonceptet
- Vidareutveckling av evenemang, exempelvis marknader med försäljning av mat och hantverk
- Bokningsbara aktiviteter/produkter, prissatta paketerbjudanden/lättillgängliga produkter och tjänster
- Information/utställningar om natur- och friluftsområden
- Naturnära övernattnig
- Trädgårdsrelaterade aktiviteter
- Förstärkt badkoncept
- Förstärkt kafékoncept
- Aktiviteter med kulturhistorisk inriktning

Preferenser vid besök för prioriterade målgrupper:

- Förbättrade allmänna kommunikationer. Vilket ger skäl att föreslå ansvarig väghållare att förbättra tillfartsvägarnas kvalitet då detta är ett krav från bussbolagen för att kunna köra till området.

Informationssökning bland prioriterade målgrupper:

- Förbättrad kommunikation/marknadsföring då prioriterade företeelserna i hög utsträckning redan finns i Hammarskog.

Utveckling av aktiviteter med ovanstående inriktning skulle bidra till att varumärkeslöftet till del skulle infrias relaterat till målgruppen.

Baserat på ovanstående gjordes följande indelning i fokusområden, som en struktur för kommande delar av utvecklingsförslaget (se även Kartbilaga 1):

- Herrgården
- Spår, leder och mötesplatser
- Hantverksbyn
- Evenemang
- Naturupplevelser
- Infrastruktur - exempelvis tillgänglighet och transporter

Ytterligare en workshop arrangerades under förstudien, för att arbeta fram utvecklingsidéer för Hammarskog utifrån vision, varumärkeslöfte, mål och målgrupp - se Bilaga 5 & 9.

Vi har tagit del av resultatet, men omformat utvecklingsidéerna efter den nu (2020) ändrade ambitionsnivån.

För att få ytterligare input till utvecklingsprocessen gjordes en benchmarkingstudie, d.v.s. en omvärldsanalys. Åtta anläggningar studerades – Ekebyhovs slott, Skogsmuseet, Anonym kurs- o friluftsgård i Stockholm, Wij trädgårdar, Stenshuvud naturum, Falsterbo strandbad, Fotvikens kulturcenter, Siggesta gård (se Förstudien Bilaga 5).

1.2.4.6 Konkurrensanalys

En konkurrensanalys, avseende tre besöksmål, genomfördes 2016. De tre utvalda anläggningar har sannolikt jämförbart varumärkeslöfte, jämförbart upplevelseutbud, och därmed jämförbara målgrupper som Hammarskog. Anläggningarna är geografiskt belägna på maximalt 2 timmars bilresa (20 mil) från Uppsala (*jämför marknadsundersökningen*).

Fjällnora bedömdes vara den starkaste konkurrenten. Det är därför viktigt att vara uppmärksam på att anläggningarna utvecklas till kompletterande anläggningar och att Hammarskog kan avlasta Fjällnora.

En sammanställning av konkurrentanalysen, finns i Förstudiens bilagor (se Bilaga 10) för input under fortsatt utvecklingsprocess.

1.2.4.7 Strategi - Förslaget c/o Hammarskog (Manchester Management)

Manchester Management, ett företag verksamt inom besöksnäringen med erfarenhet av uppdrag inom exempelvis konceptutveckling, paketering, rekrytering, marknadsföring och finansiering, engagerades 2016 för att tillsammans med kommunen ta fram förslag på koncept för Hammarskog utifrån förstudiens vision, varumärkeslöfte, nulägesanalys, marknads-undersökning, mål och val av målgrupper samt benchmarking (omvärldsanalys) – se Bilagorna 11.1 & 11.2.

I sitt förslag trycker konsulterna framför allt på följande delar:

- Budget i balans – intäkter måste ökas i förhållande till rådande kostnader.
- Fokusområden – ”Ett kvantitativt utbud skapar besök. Ett kvalitativt utbud gör besökaren till kund!”
- Förslaget ”c/o Hammarskog” bygger på:
 1. Öka produktutbudet
 2. Binda till sig fler partners
 3. Skapa en gemensam fysisk & digital mötesplats

- Steg-för-steg-strategin = ett sätt att bygga konceptet:



1.2.5 Medborgardialog

Under år 2018 genomfördes en medborgardialog i Södra Hagundabygden inom ramen för pilotprojektet Medborgarbudget på landsbygden. Förslagen som kom in som gällande Hammarskog och röstades på var följande:

1. Utegym
2. Elljusspår
3. Elbelyst skidspår
4. Utbyggnad av badplatsen
5. Tillgängliggöra leder genom grusning
6. Spång mellan Dalby & Hammarskog

Utegymet färdigställdes år 2020 och förslag nr 2-4 finns hanterat i denna utvecklingsplan under steg 2-3. Under 2021 pågår en större satsning för att tillgängliggöra leder genom grusning inom naturreservatet, men en spång mellan Dalby och Hammarskog bedöms vara ett för stort ingrepp i landskapsbilden och befintliga naturvärden för att vara realiserbart.

2. Beskrivning av nuläge och analys för fortsatt arbete

Idag är Hammarskogs naturreservat ett välfungerande friluftsområde med flera naturstigar, leder och målpunkter såsom raststugor, grillplatser och utsiktstorn varav flera är tillgänglighetsanpassade. Det vill säga mycket av det som Hammarskogs målgrupper (se sid 6) efterfrågar finns redan på plats.

Gatu- och samhällsmiljönämnden hyr hela herrgårdsbyggnaden och driver servering i bottenvåningen på helger, men flera lokaler i byggnaden står i dagsläget outnyttjade. Det som skulle behöva tillkomma är fler aktiviteter, generösare öppettider i serveringen, en besöksmottagning med uthyrningsverksamhet samt möjlighet för fler än bilburna att ta sig till området. Ett bredare aktivitetsutbud året runt skulle ge förutsättningar för en jämnare ström av besökare och underlag för den utveckling som önskas för området.

Verksamheten i Hammarskog spänner över flera politikområden så som naturvård/friluftsliv, kultur/kulturarv, näringsliv/besöksnäring och fastighetsförvaltning. Idag finns en inofficiell samarbetsgrupp där aktörer i området deltar och diskuterar aktuella frågor. Framöver behövs ett programråd bestående av flera olika intressenter för att utveckla området ytterligare.

Information i form av kartor, aktivitetsutbud med mera, är viktigt för Hammarskogs målgrupper. Ansträngningar bör därför läggas på att skapa en gemensam plattform för alla framtida verksamheter i Hammarskog att synas på. Det bör gälla både fysisk besöksmottagning och digitalt forum där alla verksamheter i området finns med.

Byggnadernas grundtillstånd är dåligt och kräver ett stort underhåll. Det måste därför till en större upprustning, vilket initialt innebär stora investeringar.

Möjlighet för kollektivtrafik och cykelväg ut till Hammarskog från centrala och södra staden, där den största utbyggnaden av bostadsområden planeras, är idag begränsad på grund av dålig vägstandard på den östra infartsvägen till området – Dalkarlskärrsvägen. En omfattande restaurering av vägen behövs för att kollektivtrafik ska kunna trafikera vägen. Vägen behöver också breddas för att ge plats åt en säker cykelbana. Möjligheterna för att bedriva kollektivtrafik på denna väg är inte fullständigt utredda i dagsläget. Om kollektivtrafik till området inte kommer tillstånd kommer endast en ny cykelväg till området att anläggas.

Privata entreprenörer ska ges möjlighet att verka inom kommunens rekreationsanläggningar. Serveringsverksamheten i herrgården, och eventuellt flera typer av verksamheter i området, kan därför läggas ut på entreprenad. Externa hyresintäkter ger möjlighet att kunna finansiera fortsatt utveckling av området på sikt. Flera privata hyresgäster har dock tidigare drivit restaurang- och konferensverksamhet i herrgården utan att lyckas få sin verksamhet att gå ihop. På samma sätt som idag gäller för idrotts- och kulturlokaler krävs därför en insats/subvention från kommunen, åtminstone initialt, för att ge entreprenörer möjlighet att driva verksamhet i funktionsanpassade lokaler i området. Tidigare framtagna utvecklingsplaner har till stor del saknat avsatta medel vilket gjort att de föreslagna planerna inte har kunnat realiseras i någon större omfattning.

En RFI (Request For Information) genomfördes hösten 2020 för att undersöka marknadens intresse och konkreta förslag på inriktning av verksamheter inom området. Av resultatet att döma verkar intresset för att för att bedriva verksamheter på kommersiella villkor i dagsläget liten. Slutsatsen blir att kommunen istället tar en aktiv roll i den initiala utvecklingen av området med att utöka exempelvis öppettiderna i serveringen och aktivitetsutbudet i egen regi.

3. Utvecklingsplan för Hammarskog 2021-2025

Utifrån förstudien beslutades i samordningsgruppen för utveckling av rekreationsområden att fortsätta utvecklingsarbetet för Hammarskog, där målet i första hand nu är att skapa ett lokalt besöksmål med potential att utvecklas till ett regionalt. Denna utvecklingsplan är därmed en fortsättning på arbetet med förstudien **och genomförd medborgardialog**. Inriktningen ska vara att skapa ett rekreationsområde som är lättillgängligt för alla och öppet året runt. Fler aktiviteter ska finnas på platsen och det ska vara lätt att ta sig till området för fler än de bilburna, det vill säga även med kollektivtrafik och cykel. En stor del av de initiala kostnaderna utgörs av fastighetsunderhåll. Förslaget är att utvecklingen av området sker stegvis för att successivt bygga upp områdets attraktionskraft.

Utvecklingsplanen har tagits fram av en arbetsgrupp bestående av representanter från stadsbyggnadsförvaltningen, kulturförvaltningen, näringsliv och destination på kommunledningskontoret samt fastighetsstaben på kommunledningskontoret.

Innan utvecklingsplanen gått vidare till politiskt beslut har arbetsgruppen redovisat sitt arbete för den s.k. samordningsgruppen för utveckling av rekreationsområden bestående av chefer på respektive förvaltning samt även Idrott- och fritidsförvaltningen och Sport- och rekreationsfastigheter AB.

Utvecklingsplanen är framtagen enligt mallen för den generella arbetsprocess som samordningsgruppen fastställt för rekreationsområden och utgör Steg 1 – Översiktlig utvecklingsplan.

3.1 Utvecklingsplanens strategi

Utvecklingen av området ska fortsätta att bygga på de verksamheter som fungerar bra och sedan fylla på med kompletterande verksamheter i en stegvis utveckling för att skapa en bra helhet i området.

Bygga på Hammarskogs styrkor:

- Den höga natur- och friluftsvärderna som finns inom naturreservatet.
- Traditionen av lärandet som finns i Uppsala och på Hammarskog idag inom Naturskolans och föreningslivets utbud.

Åtgärda svagheter:

- Rusta de eftersatta byggnaderna
- Förstärka serviceutbudet genom ökade öppettider
- Bredda aktivitetsutbudet
- Förbättra tillgängligheten och möjligheten att ta sig till och inom området.

Bygga vidare på det som redan finns på plats idag:

- Utveckla servicen i befintlig servering med utökade öppettider.
- Använda outnyttjade lokaler för nya natur- och kulturverksamheter.
- Utveckla lärandet genom kurser, guidningar och andra pedagogiska aktiviteter för allmänheten tillhandahållna av Naturskolan/Biotopia, föreningar och privata aktörer.
- Utveckla friluftsanläggningar och aktiviteter i hela naturreservatet.

Herrgården med sin servering kommer fortsatt att ha en central roll i området. Det ska vara attraktivt att komma till Hammarskogs herrgård och serveringen ska ha förutsägbara öppettider. Huset ska kännas fräscht att besöka men samtidigt ha kvar charmen och karaktären av det gamla huset det är. De outnyttjade lokalerna på övervåningen iordningsställs för nya publika natur- och kulturverksamheter.

Kulturförvaltningen, genom Naturskolan och Biotopia, besitter hög kompetens vad gäller naturvägledning och kan bidra till ett ökat aktivitetsutbud för besökare i området.

Föreningsverksamheten i Smedjan skapar liv och rörelse i området med sina kurser i smideshantverk för allmänheten och deltagande vid aktivitetsdagar i området. Systerföreningar till dem kan etablera fler hantverksbaserade aktiviteter i området. Privata aktörer och entreprenörer som kan erbjuda aktiviteter och utbud som ligger i linje med inriktningen i denna utvecklingsplan ska ges större möjligheter att verka i området. Aktivitetsutbudet ska vara varierande över tid och locka till nya besök året om.

Snickeriverksamheten innehar en stor erfarenhet inom sitt gebit och har en viktig roll att fylla när det gäller byggande av anläggningar/möbler/skyltmaterial vid nya aktivitetsplatser både i Hammarskog och kommunens övriga rekreationsområden och parker. Deras verksamhet är uppbyggd på ett åtagande kring arbetsmarknadsåtgärder, vilket gör att de bidrar till social hållbarhet när det gäller arbetskraft.

I området finns outnyttjade byggnader som skulle kunna iordningställas som enklare övernattningslokaler för skolklasser och liknande grupper. På längre sikt utreds även möjligheterna för mer påkostade naturnära övernattningsmöjligheter.

Teman att bygga vidare på i Hammarskog bli därmed:

- Service av hög kvalitet och utökade öppettider för besökare.
- Lärande, i form av kurser och guidade aktiviteter inom friluftsliv, hantverk, odling m.m.
- Eget skapande, genom olika slags hantverk och kulturella uttryck.
- Natur- och kulturupplevelser, med utgångspunkt från områdets höga värden.

3.2 Stegvis utveckling

Utvecklingen bör fokusera på att initialt skapa ett rekreationsområde för Uppsalaborna som har besöksmottagning och servering som är öppen varje dag året om.

Steg 1 - Öppna upp befintliga lokaler för användning genom en minde satsning för att gynna medborgare i Uppsala och det lokala friluftslivet

1. Kommunen rustar och utvecklar byggnader för befintliga hyresgäster.
2. Öppettiderna i café och besöksmottagning utökas till att även omfatta vardagar och sommarmånaderna.
3. Starta upp uthyrningsverksamhet av friluftsutrustning.
4. Utredda lämpligt läge för ny besöksmottagning, inkl. större uthyrningsverksamhet.
5. Iordningställa och erbjuda lokaler på övervåningen i herrgården för ex hantverksföreningar och andra skapande verksamheter.
6. Bygga om infartsväg till området för att möjliggöra busstrafik och cykelväg.

Steg 2 – inleds med dialog med möjliga externa aktörer kring en större och mer långsiktig satsning för att skapa ett ännu mer attraktivt område för det lokala friluftslivet, förslagsvis från och med år 2023.

1. Fortsatt rustning och ev ombyggnation av herrgården och andra byggnader efter hyresgästers önskemål.
2. Skapa ny besöksmottagning för uthyrning av friluftsutrustning och kultur/naturverksamhet.
3. Ev. bygga om och/eller bygga nya lokaler med övernattningsmöjligheter.

Steg 3 – Med utblick mot 2030. Publika investeringar fungerar som katalysator för privata investeringar att satsa på en långsiktig hållbar utveckling som regionalt besöksmål vilket genererar intäkter till området.

1. Ny(a) aktör(er) driver publik verksamhet i herrgården m.fl. platser i området
2. Området kan fortsätta utvecklas steg-för-steg vartefter ekonomin stärks

Fokusområde	Vision	Steg 1 2021-2025	Steg 2 och 3 2023 med utblick mot 2030.
Herrgården	Öppet alla dagar med servering - närproducerat. Uthyrningsverksamhet, initialt i herrgården som sedan flyttas till ny/renoverad byggnad. Skapande kulturverksamhet & kurser på övervåningen och konst i herrgårdsparken.	Renovera byggnaden. Öppet i serveringen alla årets dagar. Renovering och utveckling av övriga uthyrda byggnader i området.	Vidareutveckla verksamheten i serveringen. Flytta uthyrning till ny/renoverad byggnad. Skapa naturnära övernattningsmöjligheter anpassade för olika målgrupper. Konst i herrgårdsparken m.fl. platser i området.
Spår, leder & mötesplatser	Välskötta leder för olika aktiviteter som inte krockar eller stör varandra.	Nya aktiviteter exempelvis MTB-led & ridleder.	Fler tillgänglighetsanpassade leder, elljusspår och förbättrad badplats, ev. med bastumöjligheter.
Hantverksbyn	Levande hantverksföreningar med utbildningsverksamhet för allmänheten. Medverkar vid aktivitetsdagar i området.	Utökning med fler hantverksföreningar ex. träsnideri och byggnadsvårdskunniga som renoverar hus i området. Marknader.	Ytterligare utökning av hantverksförenings- & kursverksamhet i området ex. keramik och textilslöjd.
Evenemang	Basutbud med minst 5st årliga evenemangsdagar.	Sportlovsaktiviteter, midsommar & julmarknad kompletteras med skördefest på hösten och naturens dag på våren.	Fler temadagar/evenemang utvecklas. Speciellt inom kulturområdet.
Naturupplevelser	Leder med olika teman och iordningställda platser som lockar ut nya besökare i naturreservatet. Guideutbud med olika teman.	Temaguidningar och aktiviteter genom exempelvis Biotopia.	Skapande av fler temastigar och arbete med interaktiva upplevelser. Temaguidningar även genom föreningar och natur-/kulturturismföretag.
Infrastruktur (tillgänghet o transporter)	Det ska vara lätt att ta sig till och inom området för alla.	Möjliggöra för busstrafik och bättre cykelmöjligheter till området. Tydligare markering kring cykling inom området.	Tätare kollektivtrafik till området. Fler tillgänglighetsanpassade aktivitetsplatser inom området.

3.3 Samarbete mellan förvaltningar och aktörer

Funktioner och ansvar

Initialt kommer det största ansvaret för planering och genomförande av utvecklingen tas av Gatu- och samhällsmiljönämnden samt fastighetsägaren Kommunstyrelsen genom fastighetsstaben.

När steg 2 inleds behöver någon form av programråd initieras som leds av en programkoordinator. Programrådet bör bestå av representanter från alla verksamheter i området, för att gemensamt planera och genomföra aktiviteter och marknadsföring. Programkoordinatorns roll är att samordna alla aktörer och driva på utvecklingen av området. Programrådet finansieras gemensamt mellan ingående parter och budgeten beräknas uppgå till ca 0,5 Mkr per år.

3.4 Bedömda investeringar, driftskostnader och intäktsmöjligheter

Steg 1

Investeringar i byggnader i området med befintliga hyresgäster beräknas uppgå till ca 23 Mkr under åren 2021-2025 för fastighetsstaben (kommunstyrelsen). Den lokal som snickeriverksamheten använder idag har ett underhålls- och utvecklingsbehov motsvarande 9,6 Mkr (3 Mkr för befintliga lokaler samt 6,6 Mkr för nya personallokaler). Huvuddelen av summan krävs för att iordningställa lokalerna så att de uppfyller gällande arbetsmiljökrav, oavsett verksamhet i lokalen.

Restaurering av Dalkarlskärrsvägen och byggande av ny genomfartsväg bakom ladan samt ny huvudparkerings beräknas kosta 30 Mkr under åren 2023-2024 för gatu- och samhällsmiljönämnden (GSN). Ytterligare investeringar för GSN 2022-2024 planeras för ca 1 Mkr. En upprustning av Dalkarlskärrsvägen görs endast under förutsättning att det blir möjligt med kollektivtrafik till området om det inte är möjligt anläggas endast en ny cykelväg.

Hyresnivåerna beräknas ökas med ca 0,5 Mkr totalt för GSN under perioden 2023-2025 jämfört med dagens hyror. Dessutom förväntas driftkostnaden för ökad skötsel i området och ökat personalbehov hos stadsbyggnadsförvaltningen (GSN) öka med ca 1 Mkr från år 2022.

Hyresnivåerna för kulturförvaltningen (KTN) förväntas öka med ca 0,2 Mkr (ombyggnad, renovering och nybyggnation för Naturskolan).

Möjliga intäkter

Under steg 1 förväntas endast marginella intäkter från externa aktörer. Den största delen av all verksamhet drivs av olika kommunala förvaltningar som bär sina egna kostnader.

Tabell 1. Investeringskostnader per år samt nivåhöjning av driftskostnader.

* Siffrorna inkluderar ej kapitalkostnader.

STEG 1	Inv 2021 (Mkr)	Inv 2022 (Mkr)	Drift 2022* (Mkr)	Inv 2023 (Mkr)	Drift 2023 *	Inv 2024-25 (Mkr)	Drift 2024-25 *
Fastighetstaben (KS)	9,4	5,5	1,2	4	0,1	4	
Fastighetsstaben (KS) ** inv. för snickeriverksamh.		3,6		6			
KTN (endast hyra)			0,06		0,12		
GSN		0,3	1,0	15,5	0,5	15	

** Gäller renovering och nybyggnation av lokalerna där snickeriverksamheten finns.

Steg 2

Målet i steg 2 är att öppna upp området ytterligare och skapa möjligheter för fler hyresgäster och externa aktörer att verka i området. Steg 2 kan genomföras delvis parallellt med Steg 1 om medel tilldelas.

Investeringar i nya funktioner, exempelvis nytt besökscenter, och övriga byggnader i området beräknas ligga kring ca 15 Mkr för fastighetsstaben från och med år 2023. Gatu- och samhällsmiljönämnden (GSN)

beräknas få ökade hyror och verksamhetskostnader på totalt ca 3 Mkr och kulturnämnden (KTN) ökar sina verksamhetskostnader med ca 0,4 Mkr från med samma år.

Externa hyresintäkter beräknas öka i detta steg om privata entreprenörer och föreningar startar verksamhet i herrgården eller andra byggnader i området. De kommer få betala marknadshyror baserade på läget. Dessa hyresintäkter kan dock inte förväntas täcka hela kostnaden för fastigheternas underhåll, drift och yttre skötsel vilket gör att kommunen kommer att behöva subventionera vissa delar.

Tabell 2. Investeringskostnader per år samt nivåhöjning av driftskostnader för steg 2 om det inleds år 2023.

* Siffrorna inkluderar ej kapitalkostnader.

STEG 2	Inv. 2023 (Mkr)	Drift 2023 (Mkr)	Inv. 2024 (Mkr)	Drift 2024 (Mkr)	Inv 2025 (Mkr)	Drift 2025 (Mkr)
KS – övriga byggnader i området			3,1		2,7	
KS – Besöksbyggnad	0,6		9			
GSN – Hyror + verksamhet				3		
KTN – Verksamhet		0,4				
PROGRAMRÅD Totalt		0,25		0,25		

Steg 3

Målet med steg 3 är att området utvecklas ytterligare till att bli ett regionalt besöksmål. I detta skede kan förhoppningsvis intäkter genereras till området som främjar en fortsatt hållbar utveckling. Kostnaderna i detta steg kan i dagsläget inte bedömas.

Förteckning bilagor

Bilaga 1.1	Karta hela Hammarskog
Bilaga 1.2	Inzoomad karta Hammarskog
Bilaga 2	2005 Utvecklingsplan Hammarskogs friluftsområde
Bilaga 3	2007 Åtgärdsplan Hammarskogs friluftsområde
Bilaga 4	Inventering av bebyggelse 2016
Bilaga 5	Förstudie Hammarskog 2017
Bilaga 6.1	Enkät svar nuläge Hammarskog stadsbyggnadsförvaltningen 2016
Bilaga 6.2	Enkät svar nuläge Hammarskog verksamheterna 2016
Bilaga 7	Höst-observationer Hammarskog 2016
Bilaga 8	Marknadsundersökning Hammarskog 2016
Bilaga 9	Utvecklingsidéer Workshop 2 Hammarskog 2016
Bilaga 10	Hammarskog konkurrentbeskrivning 2016
Bilaga 11.1	c/o Hammarskog 2017
Bilaga 11.2	Konsulternas förslag 2017