

## STRATEGI FÖR KOMMERSIELL UTVECKLING AV INRE HAMNOMRÅDET, ÖRNSKÖLDSVIK

Örnsköldsviks visionsgrupp ”Världsklass 2015” har genom satsningsområdet ”Mera Stad” lämnat ett uppdrag till AffärsFörädling AB att utarbeta en kommersiell strategi för utvecklingen av Inre hamnområdet i Örnsköldsvik.

Med Inre hamnområdet avses den mark som är belägen längs Järnvägsgatan från Arken till Resecentrum. Resecentrum kommer att etableras i anslutning till järnvägen under 2010.

Med begreppet strategi avses att beskriva vilka verksamheter som från kommersiell synpunkt är lämpliga att etablera i området samt motiv för detta.

### Detaljhandel

De centrala delarna av Örnsköldsvik har sedan början av 2000-talet genomgått en kraftfull detaljhandelsutveckling. Längs Storgatan har tre gallerior tillkommit/förnyats, Oskargallerian och Port 9 vid Storgatans norra ände och Magasinet vid Stora Torget.

Galleriorna har stärkt Storgatans attraktionskraft som etableringsläge för detaljhandel, men också medfört att övriga gator i centrala Örnsköldsvik utvecklats till svagare lägen för detaljhandel än tidigare. Detta gäller t ex Nygatan.

Detaljhandelsföretag som är intresserade av att etablera i Örnsköldsvik kommer att söka lägen i någon av galleriorna på Storgatan eller i andra fastigheter belägna på Storgatan mellan E4:an och Stora Torget.

Detaljhandel av mer skrymmande karaktär eller stormarknader av lågpriskaraktär kommer att söka etableringslägen utanför centrum, företrädesvis norrut nära E4:an där nödvändig och god biltillgänglighet kan erbjudas.

Sammantaget innebär detta att stadskärnans detaljhandel huvudsakligen koncentrerats till ett enda stråk, Storgatan. Förutsättningarna för att kunna etablera detaljhandel på andra gator är marginaliserade. Detta gäller även Järnvägsgatan. Etablering av kommersiellt fungerande detaljhandel på Järnvägsgatan saknar helt kommersiella förutsättningar.

## Arken - Resecentrum

Inre hamnområdet får genom etablering av Resecentrum två tydliga poler.

Den ena polen utgörs av Arken och de intilliggande byggnader där Universitetet har sina lokaler. Karakteristiskt för dessa byggnader är att ett stort antal människor har sin dagliga verksamhet här. Arken inrymmer många småföretag och mindre konferenslokaler. Universitetets studenter bidrar också till att ge livaktighet till denna del av Inre hamnområdet.

Den andra polen kommer att utgöras av Resecentrum. Etableringen av Resecentrum är betydelsefull för Inre hamnområdet därför att den lokala och regionala busstrafiken kommer att ha sin knutpunkt här. Detta faktum är lika viktigt som Botniabanans tillkomst. De som reser med buss och ska till Storgatan i shoppingsyfte kommer att gå igenom området längs Järnvägsgatan och Torggatan upp mot Stora Torget och Storgatan.

Vi har i vår utredning om Resecentrum redovisat vilka verksamheter som har nytta av närheten till tåg och bussar och därför kan vara intresserade av att etablera kontor i Resecentrum. Det finns i huvudsak två kategorier:

Den ena kategorin är företag som har anställda som reser ofta, antingen för att de dagligen pendlar mellan bostad och arbete eller ofta reser till andra orter för uppdrag i tjänsten.

Den andra kategorin är företag som har kunder som reser med buss eller tåg för att besöka verksamheten. Ett tydligt exempel på detta är sk småskalig sjukvård eller friskvård, t ex läkare, tandläkare och naprapater.

När det gäller omfattningen av kontorslokaler i Resecentrum kan det för den här typen av verksamheter maximalt röra sig om 2 000-3 000 kvm, Efterfrågeutrymme finns inte för att exploatera övrig mark i Inre hamnområdet för kontorsändamål.

Slutsatsen så här långt är att varken detaljhandel eller kontor är möjligt att etablera i Inre hamnområdet.

## Hotell – konserthus

Idag finns planer på att etablera ett hotell i ett annat vattennära läge i Örn-sköldsvik. Detta är ur ett strategiskt perspektiv olyckligt. Inre hamnområdet är av flera skäl en avsevärt bättre etableringsplats sett ur en hotelloperatörs synvinkel. Det är mycket nära till Resecentrum och de potentiella hotellgäster som kommer med tåg eller med buss från flyget. Den omedelbara närheten till företagen i Arken och till Universitetet är ytterligare en fördel. För bilburna hotellgäster är ett hotell i Inre hamnområdet väl synligt från E4:an och enkelt att nå.

En hotelletablering i Inre hamnområdet gagnar kommunens ambitioner att skapa ett kajstråk. Hotellet kommer att ha en restaurang – det krävs minimum en frukostmatsal även för ett rumshotell – som kommer nära en marknad framförallt för luncher dagtid men även när en publik kvällstid.

Vi har studerat förslaget till konserthus i Örn-sköldsvik. Detta ska enligt föreliggande planer placeras på hamnområdets södra sida, på Gamla Stationsområdet strax söder om Resecentrum. Vi antar att kommunens avsikt är att försöka förverkliga konserthuset.

Vår uppfattning är att konserthuset bör placeras i Inre hamnområdet, gärna synligt från södra infarten till Örn-sköldsviks centrum. Konserthuset behåller sin närhet till Resecentrum, samtidigt som ytterligare synergier uppnås. Om konserthuset placeras i nära anslutning till hotellet kan konserthusets lokaler användas för konferensändamål. Närheten till hotellet ger även fördelar när det gäller marknadsföring av konserthusets arrangemang till besökare från andra orter.

Vi känner väl till att planerna på hotelletablering på annan plats än i Inre hamnområdet är relativt långt framskridna. Det är ur Inre hamnområdets perspektiv delvis negativt, men vi är inte främmande för att Örn-sköldsvik har marknadsmässigt utrymme för etablering av ytterligare ett hotell.

## Universitet – studentbostäder

Vår strategi för utveckling inrymmer även ett utökat Universitet i Örn-sköldsvik. Vi anser att Örn-sköldsviks kommun bör identifiera någon eller några nischområden inom högskoleutbildningen som kommunen blir ensam om i Sverige, eller i vart fall i norra delen av Sverige.

Ett föredöme i detta avseende är Karlskrona kommun som profilerade kommunen som IT-inriktad och som i ett samarbete med Högskolan även lyckades rekrytera ett antal företag inom IT-området till Karlskrona.

Universitetet kan växa i anslutning till sina nuvarande lokaler och i viss utsträckning längs Järnvägsgatan. Framtida studentbostäder kan med fördel byggas på tomten där den nuvarande busstationen är belägen. Tillsammans med tillkommande bostäder i Gamla Stationsområdet bidrar detta till ett levande stadsliv i Inre hamnområdet. Detta förstärker möjligheten att etablera restauranger vid kajstråket i Inre hamnområdet.

### Sammanfattning

Vi sammanfattar vårt förslag till strategi för Inre hamnområdet på följande sätt:

- ❖ Utgå från de starka polerna Arken/Universitetet och Resecentrum
- ❖ Etablera ett hotell.
- ❖ Etablera konserthuset
- ❖ Utveckla Universitetet.

AffärsFörädling AB  
2008-06-24