

**VISION & UNDERLAG TILL
HANDLINGSPROGRAM 2012
för ett livskraftigt
Mariehamns centrum**

**SAMMANFATTNING
Åtgärdsförslag och Argument**

12/12 2011



ölands näringsliv

Förord

Mariehamns centrum är hela Ålands centrum. Det är tillsammans med den vackra skärgården också en mycket attraktiv destination för besökande från Sverige och Finland.

Men Mariehamns centrum har tappat mark i kommersiella termer i jämförelse med konkurrenterna och de besökandes förväntningar. Småstadscharmen är tydlig och självklart värdefull, men den måste kompletteras och stöttas av en detaljhandel och service som i sig är mer attraktiv, modernare och mer komplett än den som centrum idag erbjuder. Centrum måste också få en mer sammanhållen miljö, även i kommersiella termer.

Ålands Näringsliv har därför dragit igång projektet ETT LIVSKRAFTIGT CENTRUM. Projektet startade i april 2011, det är treårigt och den totala budgeten är 150 000 euro per år. ERUF (Europeiska regionala utvecklingsfonden) står för 75 000 euro per år, Mariehamns Stad har gått in med 65 000 euro per år och 10 000 euro består av sk "in-natura", där deltagare i projektet bidrar med sin tid.

Ålands Näringsliv, som är projektets ägare: "Syftet är att skapa ett mer livskraftigt och attraktivt centrum, som är en tydlig och drivande del av centralorten för Åland. För att göra detta krävs samverkan mellan staden, näringsliv, boende och organisationer. För att driva processen med utveckling av centrum har Ålands Näringsliv anlitat Lars Backemar och Janne Sandahl, som av många anses som de främsta företrädarna för modern svensk lönsamhetsinriktad stadskärneförnyelse."

Här presenteras projektets första rapport: "Vision & underlag till handlingsprogram 2012 för ett livskraftigt Mariehamns centrum", HANDLINGSPROGRAM 2012.

Mariehamn i februari 2012

Arbetsgrupp 2012 för ETT LIVSKRAFTIGT CENTRUM

Daniel Dahlén vd Ålands Näringsliv (ÅN) <i>Projektansvarig</i>	Terese Flöjt Näringslivsutvecklare Mariehamns stad	Sirkka Wegelius Stadsarkitekt Mariehamns stad
Kai Söderlund Teknisk chef Mariehamns stad	Ewa Danielsson Affärsutvecklare ÅN <i>Projektledare</i>	Eva Karlsson City Blommor <i>Verksamhetsrepresentant</i>
Tony Karlström VD Alandia <i>Fastighetsägarrepresentant</i>	Roger Jansson Ordf Stadsplanenämnden Mariehamns stad	Johan Lindholm Handels- och evenemangsansvarig ÅN
Lars Backemar <i>Extern projektledare</i>	Janne Sandahl <i>Extern projektledare</i>	

Konsulterna som nämns i texten är Lars Backemar, Janne Sandahl och i förekommande fall Newsec.

För foton och fotomontage av centrums miljöer svarar arkitekt Ola Jonsson,

HANDLINGSPROGRAM 2012 presenteras i tre fristående delar:

Sammanfattning (denna del)

Huvudtext

Bilagor

ÅTGÄRDSFÖRSLAG

En tydlig identitet

Mariehamns centrum ska fortsatt ha sin huvudentitet i småstadsarkitektur och maritim miljö.

- Gatuplansfasader ska ha en arkitektur och design med modernt och gammalt i kontrast. Ansvariga: staden i samverkan med fastighetsägarna.
- Centrums gaturum ska ännu mer än idag vara "maritimt" utformade med "maritima" gatumöbler, skyltar och utsmyckningar. Ansvarig: staden.
- Centrum ska ha ett väl underbyggt och kommunicerat varumärke, som profilerar och attraherar boende och besökare. Starka varumärken idag är "segel" och "Pommern". Ansvariga: staden och centrumledningen.



Arkitekten Ola Jonsson: Pommerns former, material och detaljer arbetas in även i centrum?

Antal våningsplan

HANDLINGSPROGRAM 2012 föreslår att "det nya" Magazinskvarteret, förutsatt att det får butiker eller andra besöksintensiva verksamheter i en dominerande del av gatuplanet och till någon del även våning 1 tr, eventuellt ska kunna få ha åtta våningsplan. Detta för att ge möjligheter till god fastighetsekonomi och därigenom öka möjligheterna att få projektet snabbt genomfört.

Ansvarig är ytterst staden.

Projekt

HANDLINGSPROGRAM 2012 föreslår att staden uppmuntrar följande planerade projekt.

- Zeipel, ca 2 000 kvm handel samt kontor och bostäder. Senast inom 2,5 år.
- Magazinstomten, ca 3 500 + 500 kvm handel, därtill kontor och bostäder. Senast inom 3 år.
- Tomterna i direkt anslutning till Sittkoffs-gallerian, ny våningsyta enligt stadsplaneförslaget för handel i markplan 5 000 kvm.

Det vilar på fastighetsägarna att driva sina egna projekt, men också att stötta kollegernas.

Dessutom finns mycket att göra i befintliga fastigheter, t ex skulle Nordeas fastighet kunna moderniseras och utvecklas med handel i gatuplan.

Fler gågator?

HANDLINGSPROGRAM 2012 föreslår inte några utökade "kommersiella" gågator förrän på sikt, när centrums utbud stärkts så som arbetsgruppen föreslår här i handlingsprogrammet. Då förordar vi i första hand en förlängning av Torggatans gågata söder om Norragatan.



Arkitekten: Fasadskiss för Zeipels planerade ombyggnad. Stramt och elegant. Men - Mariehamn?

Ett intressant framtida stråk kan vara gamla Brandgatan mellan Sittkoffs och Nygatan, där föreslår Arbetsgruppen en särskild studie om kvalitet och fasaduttryck, så snart beslut är tagna om eventuella fastigheters åtgärder i anslutning.

Gator och torg

HANDLINGSPROGRAM 2012 föreslår att staden i samråd med berörda fastighetsägare gör en allmän översyn av möblering, belysning, vegetation, skyltning och annat som gör gaturummen trivsamma.

Väderskydd

HANDLINGSPROGRAM 2012 föreslår att staden i samråd med berörda fastighetsägare gör en översyn av centrums mest centrala stråk mht eventuellt väderskydd, som kan vara olika former av partiella skärmtak/segel och möjligen någonstans tät inglasning.

Parkering och biltrafik

Arbetsgruppen för HANDLINGSPROGRAM 2012 föreslår att parkeringsnormen lättas något¹ för bygglov avseende butiksfastigheter² i centrumkärnan, meddelade inom tre år från idag. Normen behöver inte lättas generellt utan bara för specifika projekt efter förhandling, just nu är Magazins-kvarteret aktuellt. Detta för att öka möjligheterna till god fastighetsekonomi i angelägna centrala nybyggnads- eller förnyelseprojekt. Viktigast:

- Arbetsgruppen föreslår att undermarksparkering bara ska krävas för bostäder³.
- Arbetsgruppen föreslår att arbetsparkering i högre utsträckning än idag ska accepteras/erbjudas på perifera markparkeringar eller som friköp, företrädesvis i Miramargaraget.
- Arbetsgruppen föreslår att det ska medges att besöksparkering i möjlig utsträckning ordnas på gatumark, i markplan på kvartersmark eller genom friköp i befintliga garage, ex-vis i Miramargaraget.
- Arbetsgruppen föreslår att fastigheter som enligt ovan föreslagits få tillstånd till åtta våningsplan (Magazinskvarteret) ska ordna all sin parkering (boende, arbetande och besökande) på egen fastighet, helst under mark. Detta innebär ett undantag från de två punkterna närmast ovan.
- Arbetsgruppen föreslår att samnyttjande ska eftersträvas.
- Konsekvensanalyser skall göras vid större tillkommande byggrätter

Dessutom föreslår HANDLINGSPROGRAM 2012 att...

- Nygatan bevaras som en parkeringsresurs för snabb angöring, men i god – förbättrad – miljö⁴.

1 Ej antalsmässigt, endast vad avser genomförande/lokalisering.

2 Arbetsgruppen avser med ”butiksfastighet” en fastighet med butiker eller andra besöksintensiva verksamheter i en dominerande del av gatuplanet och till någon del även i plan 1.

3 Om vi får önskade 1 000 nya boende i centrum, varav 350 i centrumkärnan, bl a genom att 8 våningar tillåts på Magazinstomten, kommer detta att öka parkeringsefterfrågan i centrum med ca 300 bpl. Dessa platser bör till minst 2/3 nyanläggas i garage eller samnyttjas (friköpas) i befintliga idag illa nyttjade garage. Resterande max 1/3 (ej för boende) anordnas på fastighetsmark i markplan, förutsatt att sådana ytor kan åstadkommas.

4 Detta innebär sannolikt att gatan behåller dagens utformning till dess Magazins undermarksparkering byggs. Då måste gatan nyttjas som dubbelriktad parkeringsmatning, sannolikt med längsparkering på gatans båda sidor. Magazins P kan dock eventuellt även matas via Kaptensgatan, ett intressant alternativ.

- möjligheterna ses över att effektivisera eller flytta de busshållplatser som idag tar upp attraktiva platser på Nygatans södra sida.
- Norragatan på sikt eventuellt dubbelriktas ner till parkeringsinfarterna, då kvarteret "Apoteksgården mm" väster om Torggatan bebyggs med sin parkering, Sittkoffs byggs ut och man i samband därmed ev gjort Torggatan söder om Norragatan till gågata. Detta är dock inte särskilt sannolikt mht busstrafik till htl Pommern och distributionstrafiken.
- ett bättre vägvisningssystem till garagen skapas för både gående och bilister. Detta för mer effektivt nyttjande.
- tidsregleringen ses över för att stimulera till korta p-tider på de mest centrala gatorna. Om detta inte ger tillräcklig omsättning på parkeringen bör ett avgiftssystem övervägas.

Ansvarig för dessa frågor är i första hand Tekniska Kontoret.

Utbud

HANDLINGSPROGRAM 2012 föreslår att centrums fastighetsägare rustar och utökar sina fastigheter så att centrums utbud kan stärkas, dels för större mångfald (fler enheter), dels för starkare (större) enheter. Det är absolut nödvändigt att minst 5 000 nya kvm för kvalificerad shopping⁵ med attraktiva koncept utvecklas inom 2 till 3 år och att detta snabbt marknadsförs som ett bättre shopping-alternativ än ett eventuellt nytt externt köpcentrum.

Mariehamns centrums profil föreslås så sakta inriktas mer mot kvalitativ shopping med stort och smått i kombination, kedjeföretag tillsammans med småskaliga unika verksamheter.



Arkitekten Ola Jonsson: Två stora kvarter centralt som – rent teoretiskt/symboliskt – skulle kunna ges ett utökat kommersiellt innehåll. Erfarenheter från andra stadskärnor visar på att lokaler för samhällsservice, banker och försäkringsbolag o dyl., i bästa shoppingläge, ofta konverteras till butiksytta.

Varumärke och marknadsföring

HANDLINGSPROGRAM 2012 föreslår att det snarast dras igång ett varumärkes- och profileringsarbete för att tydliggöra Mariehamns framtida position. I samarbete med Visit Åland.

Inom ramen för centrumledningsorganisationen utarbetas ett kraftfullt, kort- och långsiktigt program för marknadsföring, events etc. Gärna i form av en affärsplan.

⁵ "Shopping" är lätta sällanköpsvaror som köps genom jämförande granskning på plats, i centrum. Exempelvis kläder, skor och presentartiklar.

Skötsel

Tekniska kontoret i samråd med centrumledningsorganisationen (se nedan) föreslås se över programmet för löpande skötsel som underhåll, städning och renhållning.

Omedelbara åtgärder

Förbättringarna måste synas snabbt. Exempel på kortsiktiga, snabbt genomförbara åtgärder:

- Samordnad uthyrning av lokaler. Ansvariga: resp fastighetsägare i samråd med centrumledningen.
- Aktivare butiksskyltning / förbättrad insyn i butikerna. Ansvariga: resp butiker i samråd med centrumledningen.
- Fasadprogram med kommersiell profil. Ansvarig: staden i samråd med resp fastighetsägare.
- Flytta turistinformationen mer centralt. Ansvarig: staden i samråd med Visit Åland.
- Översyn av belysningen (gatumark och skyltfönster). Ansvarig: staden.
- Gemensam marknadsföring (verksamheter och fastighetsägare). Ansvarig: centrumledningen.
- Öppet till kl 18. Ansvarig: centrumledningen.
- Snyggare gatupratrare. Ansvarig: staden i samråd med centrumledningen.
- Mer enhetliga kiosker och stånd. Ansvarig staden i samråd med resp fastighetsägare.
- Införande av en operativ centrumledning. Ansvarig: Ålands Näringsliv.

Dessutom: många av de mer långsiktiga åtgärder vi diskuterat kan och bör påbörjas snabbt.

Samverkan

Ett lyckat försvar av Mariehamns centrum kan bara ske om staden och fastighetsägarna samverkar förtroligt vad gäller byggande och investering. Det krävs också att staden, fastighetsägarna och verksamhetsidkarna samverkar när det kommer till centrumledning samt skötsel och underhåll av allmänna rum, fastigheter och lokaler.

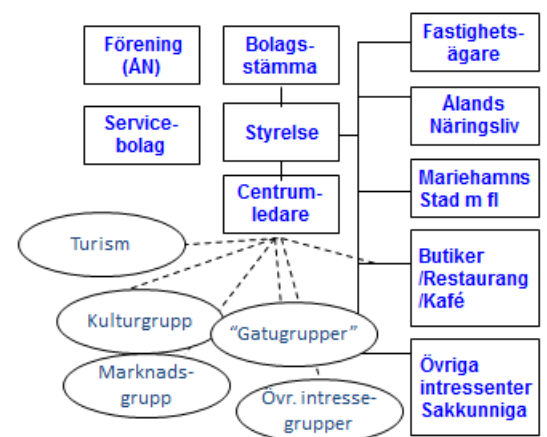
En mer operativ centrumledning

Organisation

Arbeitsgruppen föreslår en organisation som utgår från och bygger vidare på CentrumGruppen vid Ålands Näringsliv, vi kallar den tills vidare för **Nya CentrumGruppen**.

Nya Centrumgruppen måste organiseras så att den får en operativ styrgrupp, en "styrelse", som får sina direktiv från sina egna medlemmar, inte från Ålands Näringsliv. Den ska kunna agera utåt på sitt eget mandat och vara ett tydligt avskilt kostnadsställe inom Ålands Näringsliv.

Bilden th visar Ålands Näringslivs tänkta organisationsstruktur, som till stor del uppfyller de krav man vill ställa.



Nya Centrumgruppen ska administrativt hanteras inom Ålands Näringsliv och ha sitt säte där, men den ska vara ett tydligt åtskilt kostnadsställe.

Arbetsuppgifter

Arbetsuppgifterna liknar de som CentrumGruppen vid Ålands Näringsliv har idag, men med en högre allmän ambitionsnivå och med inriktning även på fysisk planering och fysiska åtgärder.

Budget och finansiering

HANDLINGSPROGRAM 2012 föreslår att Nya CentrumGruppen ska ha en ordinarie årlig budget på 150 000 €. Intäktsbudgetens delposter, en kanske för optimistisk ansats, men en utgångspunkt för fortsatta diskussioner i den Nya CentrumGruppen:

○ Fastighetsägarna	60 000 €	
○ Verksamhetsidkarna	40 000 €	
○ Staden	50 000 €	Summa 150 000 €

Därtill sannolikt intäkter för särskilt projektstöd, som dock normalt nollas av motsvarande utgifter. De första två åren kan man utgå från att en stor del av de ovan angivna beloppen, kanske 50 %, täcks av Ålands Näringslivs projekt ETT LIVSKRAFTIGT CENTRUM, dvs ovanstående belopp halveras i praktiken. Befintliga medel ska nyttjas i största möjliga omfattning.

Utgiftsbudgeten fördelas förslagsvis så här:

○ Aktiviteter	30 %	
○ Marknadsföring	30 %	
○ Arvoden	25 %	
○ Övriga rörelsekostnader	5 %	
○ Oförutsett, reserv	10 %	Summa 100 %

Delar av aktivitets- och marknadsföringsbudgeten kan finansieras genom särskilt finansierade projekt. Dessutom kan projekt tillkomma som finansieras genom offentlig-privat samverkan.

Huvudmän och styrgruppsrepresentation

HANDLINGSPROGRAM 2012 föreslår följande huvudmän och styrgruppsrepresentation:

- Mariehamns stad. Representeras i styrgruppen av tre ledande tjänstemän, förslagsvis stadsdirektören, tekniske chefen och stadsarkitekten. En särskilt intresserad politiker kan också ingå. Annan kommunal expertis adjungeras till styrgruppen efter behov.
- Centrum fastighetsägare. Representeras i styrgruppen av minst två och högst fem personer med förtroende och kompetens.
- Centrums verksamhetsidkare, dvs butiker, banker, serviceenheter och matställen. Representeras i styrgruppen av minst tre och högst fem personer med förtroende och kompetens.
- Representanter för turism, kultur och föreningsliv adjungeras under hand, inte som huvudmän, men i styrgruppen.

Bemanning

Föreslås bygga vidare på nuvarande CentrumGruppens nuvarande personal.

Kommentar om centrumlednings lönsamhet

Forskning och erfarenhet visar att stadskärneledningens kvalitet i ett normalfall som Mariehamns kan påverka stadskärnans ekonomiska omsättning med storleksordningen +5 %. I extrema fall mycket mer. Detta ger ökade marginaler och ökad hyresförmåga som väl motiverar centrum-

ledningens kostnad. Det sociala och politiska värdet av ett välskött och förstärkt och utvecklingsbart centrum tillkommer.

Man ska också ha i minnet att i den förnyelsefas som vi räknar med att Mariehamns centrum går in i, är det självklart att centrums parter ska ha en stark organisation som kan följa och påverka arbetet.

Tidplan

HANDLINGSPROGRAM 2012 föreslår att Nya CentrumGruppen ska vara sjösatt inom tre månader från det att handlingsprogrammet accepterats. Den ska sedan arbeta i treårsperioder, vilket bl a innebär att verksamheten ska följas upp inom tre år.

Uppföljning

Uppföljning av åtgärdsförslagen i HANDLINGSPROGRAM 2012 och Mariehamns centrums utveckling ska göras fortlöpande:

- Omsättningsutvecklingen mäts varje år liksom olika typer av frekvenser
- Kontroll av Mariehamns centrums marknadsposition görs varje år
- Vakansgrader och förändringar i butiksbestånd registreras
- Medborgarintervjuer en gång per år
- Verksamhetsintervjuer minst en gång vartannat år
- I samband med varje större event insamlas "framgångsdata" och görs stickprovsintervjuer

Revidering av handlingsprogrammet ska göras löpande, åtminstone vart tredje år.

ARGUMENT

Mariehamns centrum - en pärla att kämpa för

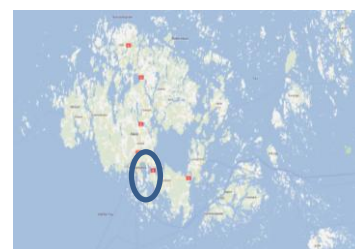
Mariehamns centrum är hela Ålands centrum. En pärla, som tillsammans med den vackra skärgården är en mycket attraktiv destination för besökande från Sverige och Finland.

Viktig framåtsyftande samverkan

Men Mariehamns centrum har tappat mark i jämförelse med konkurrenterna och de besökandes förväntningar. Småstadscharmen är tydlig och självklart värdefull, men den måste kompletteras och stöttas av en detaljhandel och annan service som är mer attraktiv, modernare och mer komplett än den som centrum idag erbjuder. Även den fysiska miljön måste ses över. Ålands Näringslivs treåriga projekt ETT LIVSKRAFTIGT CENTRUM startade i april 2011 med att ta fram ett handlingsprogram i denna anda: HANDLINGSPROGRAM 2012 FÖR ETT LIVSKRAFTIGT CENTRUM.

Handlingsprogrammet föreligger nu. Det har tagits fram av följande arbetsgrupp.

- Från Ålands Näringsliv: Daniel Dahlén, Ewa Danielsson och Johan Lindholm.
- Från Mariehamns stad: Terese Flöjt, Roger Jansson, Kai Söderlund och Sirkka Wegelius.



- För centrums verksamheter: Tony Karlström och Eva Karlsson.
- Konsulter: Lars Backemar och Janne Sandahl.

Mariehamns centrum tappar inte bara inom detaljhandel utan som en följd därav även inom turism och andra s k besöksintensiva näringar. Detta har observerats av entreprenörer i grannkommunerna, som tar chansen att erbjuda alternativ just utanför Mariehamns stadsgräns, just nu aktuellt är planer på ett stort köpcentrum i Jomala. Detta gör HANDLINGSPROGRAM 2012 extra angeläget.

Handlingsprogrammet diskuterar de avgörande basfaktorerna för en bra stadskärna: marknaden, stråkstruktur, miljö, tillgänglighet, parkering, skötsel, centrumledning och utbud. Utbud är långt mer än bara butiker, service och restauranger, det handlar också om nöjen, rekreation, kultur och mötesplatser. Mariehamns centrum ska dessutom innehålla kvalitativa bostäder och arbetsplatser.

En grundförutsättning för framgång i sådana här komplexa frågor är samverkan mellan närmast berörda parter: Mariehamns stad, Mariehamns ledande fastighetsägare, Mariehamns centrums ledande verksamhetsidkare och Ålands Näringsliv.

Mål för framtidens Mariehamns centrum

Övergripande vision:

- Mariehamns centrum ska stärkas och utvecklas som Ålands huvudcentrum för kvalificerad handel, kultur och turism
- Mariehamns centrum ska kombinera traditionella värden, inte minst maritima, med moderna miljöer
- Mariehamns centrum ska vara ålänningarnas och ålandsturisternas främsta mötesplats
- Mariehamns centrum ska vara attraktivt för besökande av alla åldrar
- Mariehamns centrum ska vara så bra att det står emot eventuellt kommande extern konkurrens
- Mariehamns centrum ska vara en plats för långsiktigt lönsamma fastigheter och verksamheter i en hållbar fysisk miljö med hänsyn till hälsa och säkerhet
- Mariehamns centrum ska vara en plats för attraktivt boende

Konkreta mål

- Grundläggande: Mariehamns centrum ska öka sin marknadsandel för detaljhandel och service
- Antal centrumbesökare ska gå upp med 5 % per år
- Ytan för besöksintensiva verksamheter ska ha ökat med 20 % inom fem år
- Omsättningen i butiker och restauranger ska ha ökat med 40 % inom fem år
- Fastighetsvärdena ska ha ökat med 20 % inom fem år
- Besökarnas omdömen ska bli två enheter bättre varje år
- Ålands shopping skall till 90 % ligga i Mariehamns centrum
- Om fem år ska minst var tionde kryssningsresenär besöka Mariehamns centrum
- Tio nya butikskoncept, varav minst fem nordiska/internationella inom fem år

Om vi får ett externt köpcentrum med ett starkt shoppingutbud kommer de konkreta målen inte att kunna nås, men HANDLINGSPROGRAM 2012 satsar självklart på att Mariehamns centrum ska bli så bra, att de tunga detaljhandelsföretagen inom shopping kommer att föredra Mariehamns centrum.

Många har arbetat med HANDLINGSPROGRAM 2012

HANDLINGSPROGRAM 2012 har idémässigt grundlagts och testats under arbetets gång i öppna sk work-shops med sammantaget ca 60 deltagare från Mariehamn och Åland. Detta har skett inom ramen för en stormötesgrupp. Inom denna grupp har också bildats följande fältarbetsgrupper.

- Parkeringen i konsumentens ögon
- Stadskärnans kulturutbud
- Stadskärnans butiksutbud
- Att ta sig från hamnen till centrum
- Centrum i ett huvudstadsperspektiv
- Skyltning
- Marknadsföring

Varje grupp har levererat en muntlig och skriftlig rapport till grund för handlingsprogrammet.



Newsec Retail and Urban Development har gjort marknadsanalys, stråkanalys, parkeringsanalys och besökarintervjuer. ÅSUB har bidragit med statistik och Mariehamns tekniska kontor med parkeringsräkningar.



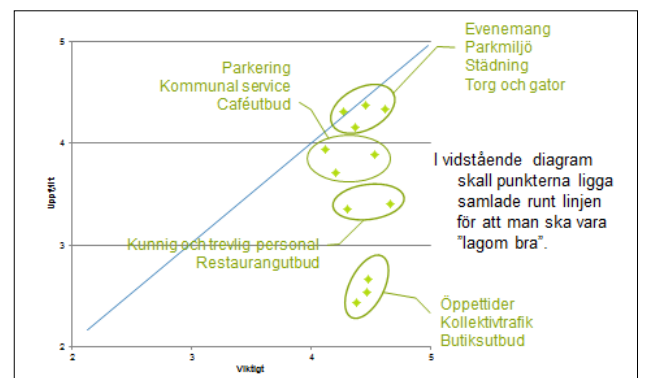
Stadens utvecklingsplan för absoluta centrum i Mariehamn

Stadsarkitektkontorets utvecklingsplan från 2009 ligger till grund för HANDLINGSPROGRAM 2012. Ovan till höger utvecklingsplanens bilfria framtidsbild och nedan en vision om en central undermarksparkering.

Besökarnas synpunkter

1 000 besökarintervjuer genomfördes i centrum torsdag-lördag 28-30 juli 2011 och torsdag-fredag 3-4 oktober 2011. Intervjuerna gav en bra belysning av centrumbesökarnas res- och inköpsvanor samt deras synpunkter på centrum. Några noteringar:

- Man är inne i centrum för att handla
- Sverige och Finland är starka konkurrenter
- Bilen dominerar, speciellt för de fastboende.
Garagen nyttjas dåligt
- Närheten till bostad, utbudet och prisnivån är avgörande för val av inköpsställe för sällanköpsvaror

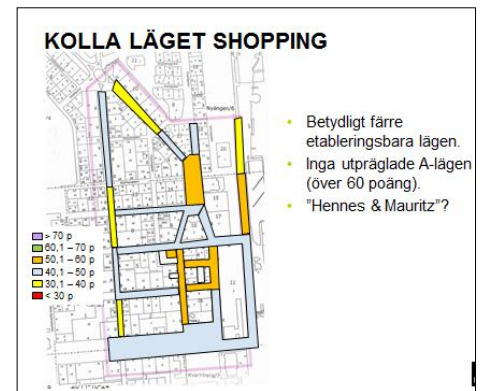


Diagrammet närmast ovan är sammanställt ur intervjusvaren. Det visar bl a att:

- öppettider, kollektivtrafik och butiksutbud får alarmerande svaga omdömen
- servicenivån anses vara svag – här gäller det för centrumledningen att försöka få till stånd en förbättring

Centrums stråk

Kolla Läget skissen th visar att centrums stråk är kommersiellt sett ganska svaga, speciellt i utkanterna. Detta är naturligt och inte så oroande, bortsett från att man på sikt bör räkna med en spontan koncentration till de idag starkaste stråken. Mer tankeväckande är att centrum inte har något riktigt bra stråk, bl a beroende på fastighetsägarnas osäkerhet om framtiden med bl a ett just nu hotande shoppingutbud i Jomala och svårigheter att finna lönsamhet i nybyggnadsprojekt pga rådande planbestämmelser och en "överklagandetraktion", vilket har hämmat förnyelseinitiativ.



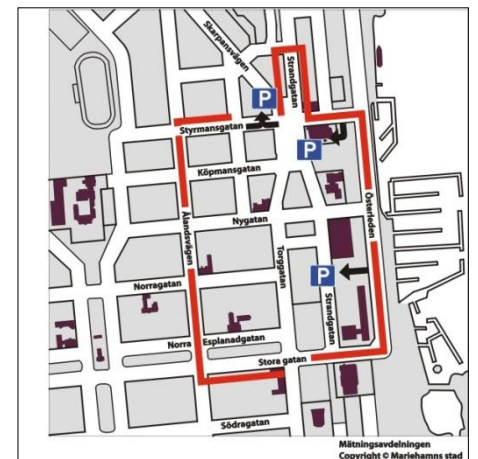
Parkeringens nyttjande

Antal parkerade bilar på centrums totalt ca 900 bpl räknades samtidigt som besökarintervjuerna gjordes.

- Snittbeläggningen i hela området översteg aldrig 55 %.
- Garagen Miramar och Fahlers hade låg eller mycket låg beläggning. Miramars maxbeläggning var som mest 35 % och Fahlers 12 %. Sittkoffs hade högre beläggning, som mest 55 %.
- Gatuparkeringen hade högre beläggning. Ekonomiegatans 14 bpl var i princip fullbelagda liksom Nygatans 60 bpl. Torggatans 37 bpl hade som mest 70 % beläggning.

Kommersiella verksamheter

Mariehamns centrum har ett småstadsutbud med charm, men bräckligt om vi får ökad konkurrens, t ex från ett externt shoppingcentrum.



Mariehamns centrum står vid ett vägskäl:

1. fortsätta på den inslagna vägen, dvs värna småstadscharmen men samtidigt tappa marknadsandelar till externhandeln och bli mer musealt

eller

2. försöka bli mer modernt och samtidigt behålla tillräckligt mycket av småstadscharmen.

För oss är väg 2 självklar. Det innebär bl a att vi måste våga tillåta kedjeföretag tillsammans med småskaliga unika butiker. Detta kommer att kräva nya rationella ytor.

I slutskedet på arbetet med detta handlingsprogram blev det officiellt att det planerade handelsområdet i Jomala planeras för shopping med bl a flera svenska shoppingprofilerade företag.

Turism

- Grundläggande: vi måste bättre förstå att shopping är en turistattraktion
- Vi måste börja marknadsföra centrum som en shoppingdestination, bl a redan i färjeterminalerna på svenska sidan och på båtarna

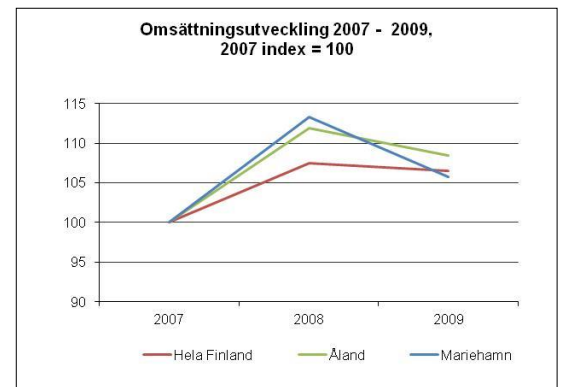
Marknadsramar

Nästan alla svenska och europeiska städer av Mariehamns måttliga storlek koncentrerar sin kvalificerade handel och service till ett centrum, stadskärnan. Externa lägen kan krävas för att få rum med

s.k. volymhandel, men extern shopping brukar undvikas för att man då riskerar splittring och utarmning.

Efterfrågan på detaljhandelsvaror från de fastboende på Åland är 178 M€ och från de boende i Mariehamn 71 M€.

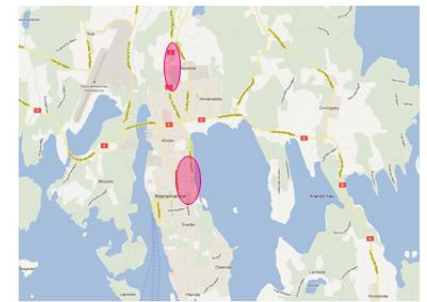
Försäljningen är 182 M€, dvs vi har ett litet nettoinflöde, i stort sett handlar ålänningarna lika mycket i Sverige och Finland som turisterna tillför. Utflödet till Sverige och Finland ligger sannolikt på ca 30 M€ årligen. I Mariehamns centrum omsätts sällanköpsvaror för 38 M€ och dagligvaror för 6 M€.



Ett eventuellt externt köpcentrum med ett omfattande shoppingutbud skulle ta en anseelig omsättning från Mariehamns centrum. Vi har gjort en överslagsmässig beräkning ”i läge Jomala” och då hypotetiskt antagit följande tillkommande ytor.

- + 2 000 kvm dagligvaruhandel
- + 7 000 kvm sällanköpsvaruhandel med shoppingprofil och med t ex H&M i spetsen

Beräkningen har gjorts med stöd av den beprövade och rättvisande marknadsmodellen TYSK. Den visar följande möjliga omsättning på dessa nya ytor.



- Dagligvaror + ca 5 M€
- Sällanköpsvaror (shopping) något över + 20 M€

Detta innebär sannolikt en god affär för dagligvarudelen, men en sämre affär på sällanköpsvarusidan eftersom marknaden inte räcker till.

Den antagna nya sällanköpsvaruhandeln (shoppingen) kommer i detta räkneexempel att hämta ca 8 M€ från handel i Sverige och Finland i form av återtaget utflöde. ”Över natten” (dvs utan hänsyn till framtida konsumtionstillväxt och andra framtidshändelser) kommer ca 10 M€ att hämtas från Mariehamns centrum och resterande dryga 2 M€ från övriga Åland.

Den förväntade efterfrågetillväxten kompenserar.

För detaljhandeln i Mariehamns centrum skulle situationen omkring år 2015 bli:

1. Om externhandeln får ett kraftfullt shoppingutbud kommer Mariehamns centrums detaljhandel att tappa 10 M€ och hamna på ca 30 M€, dvs 25 % mindre än idag. Mer om butiker i centrum flyr ut till det nya köpcentret.
2. Om externhandeln i stället begränsas till volymvaror och vi satsar enligt HANDLINGS-PROGRAM 2012 kan detaljhandeln i Mariehamns centrum år 2015 omsätta ca 60 M€, vilket är 50 % mer än idag, på ytor som är ca 25 % större än idag. Dvs bättre yteffektivitet och lönsamhet än idag.

HANDLINGSPROGRAM 2012 förutsätter alternativ 2.

En avrundande reflektion

HAR DETTA NÅGOT VÄRDE?

Rapporten ”Vision & Underlag till handlingsprogram 2012” visar hur Mariehamns centrum kan utvecklas.

Vi är säkra på att det blir av godo för de boende i Mariehamn och att det blir i alla avseenden lönsamt.

Men vi är också säkra på att det inte kommer att lyckas om vi inte alla drar åt samma håll: kommunen, fastighetsägarna och näringsidkarna. Samverkan hellre än (överdriven) konkurrens.

Lika säkert är att det inte kommer att lyckas, åtminstone inte bli riktigt bra, om vi alla inte är besjälade av en helhetssyn. Vi måste arbeta med centrumets tillgänglighet, utbud, miljö och skötsel. Allt på en gång, parallellt.

Slutligen måste vi förstå att om inte Mariehamn som stad planerar och agerar för tillkommande konkurrens, kommer satsningarna inne i centrum inte att orka.