



Ålands Handelskammare  
**CENTRUMPLAN**

*En utvecklingsplan för Mariehamns centrum*



## Förord

Ålands Handelskammare framförde i och med Affärsplan Åland att Mariehamn bör utgöra det naturliga centrat för landskapet Åland. För att detta skall kunna genomföras krävs dock att Mariehamns stad, i en annan utsträckning än idag, skapar förutsättningar för företagande och boende.

Under åren har en rad planer presenterats gällande den fysiska planeringen av centrum. Däremot har det saknats ett program för hur stadskärnan kan utvecklas och hur skattebasen kan öka.

Köpcentren har under tiden byggts i stadens absoluta närhet. Byggnationen av dessa medför att en del av kommersen som tidigare varit i centrum flyttats utanför staden. Dessa båda alternativ står inte i motsatsförhållande till varandra men den ena klarar sig inte utan den andra.

För hela Åland är det därför viktigt att vi har en stark centralort där vi kan erbjuda såväl invånare som besökare ett brett utbud av tjänster och service. Detta uppstår lättast i en centrummiljö varvid det är viktigt att centrumutvecklingen är levande och expansiv.

Med detta som bakgrund har Ålands Handelskammare tagit fram en Centrumplan för utveckling av Mariehamns absoluta centrum.

Planens konklusionerna är bl.a. att aktörerna gemensamt måste samarbeta för att kunna locka till sig besökare och att de har instrumenten för en positiv utveckling av centrum. Utvecklingen kräver resurser och för att lyckas krävs en gemensam ekonomisk satsning i samarbete kring projektledning, gemensam marknadsföring och andra gemensamma uppgifter. Detta ger enligt erfarenheter från andra centrum avkastning redan på kort sikt.

Handelskammarens förhoppning är att föreliggande plan skall ses som ett konstruktivt bidrag till debatten om den fortsatta utvecklingen av Mariehamns centrum.

Mariehamn i maj 2009



Daniel Dahlén  
VD

## Innehåll

Inledning .....	4
Grundförutsättningar för en positiv utveckling av stadskärnan .....	4
Syfte .....	4
Vision .....	4
Centrum .....	5
Mål .....	5
Utvecklingsidéer .....	6
Uppföljning .....	6
Organisation .....	7
Finansiering .....	7
Tidsplan .....	7

## **Inledning**

Konkurrensen hårdnar och utbudet av varor och tjänster ökar. Även konsumentbeteendet förändras och rörligheten hos konsumenterna ökar. Detta har medfört att handeln i allt större utsträckning söker sig utanför stadskärnan. Fördelarna med att flytta utanför centrum är gott om utrymme för både handel och parkering.

Konkurrensvillkoren för centrum är i stort sätt desamma dock har centrumet givna konkurrensfördelar som stadsmiljö och en blandning av näringsliv, kultur och offentlig verksamhet. Om ett helhetskoncept kan skapas kring centrum så är konkurrenskraften oslagbar.

### ***Grundförutsättningar för en positiv utveckling av stadskärnan***

Vid utveckling av en stads centrum framförs ofta fem faktorer som avgörande för en lyckad utveckling. Dessa är; atmosfär, attityder, samarbetsförmåga, ekonomiska resurser och aktörer.

Atmosfären och attityden måste vara den rätta hos såväl staden som hos fastighetsägarna. Grundsynen måste vara positiv och det är viktigt att attityden "det är omöjligt" undviks. Det är också viktigt att det under processen lyssnas till invånarna och besökarna. Dessa kan staden och det är deras val som avgör hur framgångsrikt utvecklingen av ett centrum blir.

Vid utvecklingen av ett centrum kan fyra olika aktörer identifieras. Aktörerna är staden, fastighetsägarna, företagarna och invånarna i centrum. Dessa aktörer måste samarbeta för att utvecklingen skall lyckas. All erfarenhet visar även på att aktivt samarbete och deltagande för utvecklingen av helheten också gynnar den enskilda verksamheten. Den investering man gör i det gemensamma arbetet gynnar alltid den individuella lönsamheten. Företag som ställer sig utanför gemensamma utvecklingsprojektet upplever dock att de blir isolerade.

Utveckling kräver resurser och för att lyckas krävs en gemensam ekonomisk satsning i samarbete kring projektledning, gemensam marknadsföring och andra gemensamma uppgifter. Detta ger enligt erfarenheter från andra centrum avkastning redan på kort sikt.

Aktörerna måste inse att de gemensamt måste samarbeta för att kunna locka till sig besökare och aktörerna måste inse att de har instrumenten för en positiv utveckling av centrum. Detta kan dock enbart komma till stånd genom ett samarbete.

### ***Syfte***

Syftet med denna centrumplan är att visa på möjligheter till en positiv utveckling av stadens centrum. Ett centrum som de senaste åren tappat såväl invånare som attraktionskraft. Samtidigt som Åland som en självstyrd ö behöver en stark centralort som är levande och kan tillhandahålla invånarna en servicenivå som är hög. Detta är viktigt för såväl nuvarande invånare som potentiell arbetskraftsinvandring som besökare.

### ***Vision***

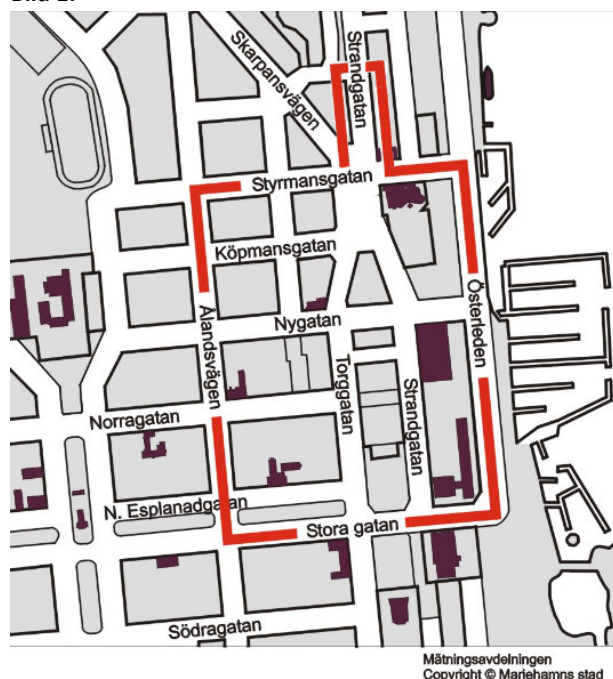
Mariehamn skall utgöra det naturliga centrat. Mariehamns centrum har goda förutsättningar för företagande och boende. Planering av centrum skall möjliggöra att en affärsmiljö skapas i

samexistens med kontors- och boendemiljöer. Antalet invånare ökar i Mariehamn vilket ger förutsättningar för ett väl fungerande centrum som tillsammans med det övriga Åland erbjuder en helhet och ett intresse att bo och verka på Åland.

## Centrum

Denna plan omfattar det centrum som utgörs av den parkeringszon som tillämpas inom staden. Parkeringszonen framgår av bild 1.

Bild 1.



Mariehamns Stad (2009) [http://www.mariehamn.ax/Markavdelningen/Gator\\_trafik/Parkeringsskiva](http://www.mariehamn.ax/Markavdelningen/Gator_trafik/Parkeringsskiva)

## Mål

Lönsamhet skall vara ledordet i utvecklingen av centrum. Lönsamhet kan enbart uppnås genom att en gemensam utvecklingsplan för centrum tas fram. För att få en effektiv utveckling av centrum krävs dock mätbara mål. Målen för Mariehamns centrum bör för den närmaste 10 års perioden vara att:

- En ökning av omsättningen och lönsamheten hos aktörer i centrum.
- Antalet invånare i stadskärnan ökar med 1000 personer inom en 10 års period.
- En utökad skattebas.

Övriga generella mål bör vara att:

- Öppethållningstiderna utökas och tillgängligheten ökar för kunderna genom samordning mellan aktörerna.
- Förbättrade boendemiljöer och besökarmiljöer i enlighet med Maritima Mariehamn.

- Parterna tar fram en gemensam vision för utvecklingen av centrum.
- Centrums samtliga fasader skall alltid vara välskötta och delvis upplysta under årets mörkare månader.
- Planen skall utgöra grunden för ett mer konkurrenskraftigt centrum

## Utvecklingsidéer

I följande stycke kommer ett antal utvecklingsidéer gällande Mariehamns centrum att presenteras.

- Befintliga organisationer och övriga aktörer nyttjas för utveckling av centrum.
- Aktiviteter i centrum samordnas. Kultur- och evenemangssidan samarbetar med de övriga aktörerna i centrum och en central evenemangskalender upprättas.
- En gemensam marknadsföringsplan för centrum tas fram.
- Information till samtliga parter sker kontinuerligt.
- Bussplan byggs om till en bussterminal som även inhyser en kiosk, som uthyres till en privat näringsidkare. Resenärerna ges även möjlighet till att inhämta information i anslutning till kiosken.
- Torggatan skall utgöra centrumets huvudstråk. Planeringen koncentreras till att få besökare och konsumenter kring Torggatan.
- Tillgången på offentliga toaletter i stadens centrum utökas.
- Gatumöblering sker i enlighet med Maritima Mariehamn.
- All utveckling av centrum skall uppmärksamma och optimera handikappanpassning.
- En plan över centrums interna vägvisning tas fram och förverkligas i enlighet med Maritima Mariehamn och erbjuds på svenska och engelska.
- Polisen bör eftersträva att öka sin "närvaro" i stadsbilden på cykel eller till fots.
- Attraktiv parkering i centrum.
- Brandgatorna nyttjas som en resurs för boende och besökare av centrum.
- K-märkta hus av dåligt skick i centrum bör ersättas med nybyggnationer.
- En plan tas fram gällande hur centrum skall attrahera reguljärtrafikens kryssningsresenärer .
- Trygga och attraktiva gatu- och parkmiljöer.
- Förverkligande av centrumplanen och stadens utvecklingsplan för absoluta centrum i Mariehamn.

## Uppföljning

För att skapa en hållbar utveckling av centrum krävs också att ett kontinuerligt uppföljningssystem skapas. Parametrar som kontinuerligt bör mätas är:

- Förändringar i omsättning hos företag belägna inom centrum.
- Utvecklingen av hyresnivån.
- Förändringar i fastighetsvärden.
- Fotgängarräkning och trafikräkning.
- Utvecklingen av antalet invånare och åldersstruktur.
- Enkätundersökningar bland parter aktiva inom centrum.

Undersökningarna skapar förutsättningar för vidare beslut och åtgärder. Enbart totala siffror skall publiceras och informationen skall behandlas strikt konfidentiellt.

## Organisation

En effektiv organisation skapas för utveckling av stadskärnan och befintliga organisationer samt aktörer används. Det egentliga arbetet bör genomföras inom ramarna för befintliga intressenters organisationer. Förslag på hur organisationen kan tas fram:

- Stormöte en gång per år för att inhämta information och diskutera möjligheter till utveckling av centrum.
- Styrgrupp tillsätts bestående av centrumaktörer och staden med näringslivsorganisationerna som remissinstans.
- Stadens näringslivsutvecklare fungerar som verksamhetsledare och koordinator av utvecklingsplanen.

Före tillsättande av en styrgrupp bör nuvarande konstellationer som t.ex. näringslivsrådet och sjöfartsrådets ses över. Befintliga strukturer bör så långt som möjligt nyttjas.

## Finansiering

Genomförandet av denna plan kommer att kräva investeringar från samtliga aktörer och kunde ske enligt följande modell:

- STADEN . Bekostar administration och projektledning samt står för förbättringar i gatubilden.
- FASTIGHETERNA. Bekostar den höjda standarden och därmed fastigheternas attraktionsvärden.
- FÖRETAGEN. Bekostar ökade driftskostnader, främst personalkostnader i och med längre öppethållningstider.

Kostnaderna för genomförandet bör betraktas som investeringar för att centrumets attraktionskraft skall öka. Därmed ökar lönsamheten hos de olika aktörerna, stadens skattebas ökar och Åland som helhet får en större attraktionskraft.

## Tidsplan

Förslag till en grundläggande tidplanen:

År 1

- Utvecklingsplanen förankras/diskuteras bland intressenter.
- Stormöte.
- Styrgrupp tillsätts bestående av centrumaktörer och staden med näringslivsorganisationerna som remissinstans.
- Styrgruppen arrangerar finansieringen.

- Detaljerade planer görs för:
  - Marknadsföring.
  - Att attrahera reguljärtrafikens kryssningsresenärer.
  - Evenemangskalender.
  - Skötsel- och säkerhetsplan.
- För olika delområden tillsätts arbets- och projektgrupper.
- Delprojekt startas.

#### År 2

- Den första uppföljningen görs.
- De detaljerade planerna revideras.
- Delprojekt avslutas och nya startas.

#### År 3

- Den andra uppföljningen görs.
- Beslut om projektet skall fortsätta. Ytterligare en treårsperiod eller avslutas.
- Vid beslut om fortsättning: Avtalen förnyas.