



Västanåfallet destinationsutvecklingsförslag

Förstudie - Västanå Naturreservat

Härnösand, Sverige

12.10.2023

.1 Mjällådalen som lockande besöksmål

- *Profilera hela Mjällådalen som en stark destination*
- *Med Västanå som ett viktigt besöksmål*

Viksjo

- En tätort som ligger på samma avstånd ifrån alla de tre huvudorterna Härnösand, Timrå & Kramfors.
- En naturligt etableringsort för boende och turismnäring i området.

Västanaåfallet naturreservat

- 6,7 ha, varav 3,9 ha skogsmark
- Friluftssändamål med kulturhistorik
- IUCN kategori IV – Habitat/Artskyddsområde

Mjällådalens naturreservat:

- 397 ha, varav 379 ha skogsmark
- Friluftssändamål med kulturhistorik
- IUCN kategori Ia – Strikt naturreservat

Platsstrategin bygger på att profilera Västanaå naturreservat och hela Mjällådalens som en unik naturdestination inom Höga Kusten

- Definiera Västanaå som ett unikt besöksmål inom klustret av destinationer som Höga Kusten som växande turismdestination består av.
- Storslagen natur – skog, Mjällådalens Naturreservat med ån och sandbanken, vandring, camping & vildmarksamping, fiske, mm.
- Ett unikt vattenfall i Västanaå som blir ännu mer spännande att besöka.
- En bättre upplevelse av den järnbruksera och det kulturella arvet som finns i Västanaå
- Flera stora evenemang och shower i naturen samt gemytliga kulturföreläsningar, sagoteater för barn, aktiviteter för hela familjen.
- Olika boendemöjligheter i området – från tält, camping till hotell och stugby
- God mat och services, hantverk och närproducerad mat
- Livskvalité och hälsa

Marknadspositionering & segmentering

Hela Mjällådalen och speciellt Västanå som destination & upplevelseplats riktar sig i dagsläget mot redan befintliga besöksprofiler. Utöver den typen av besökare vill man dessutom attrahera nya målgrupper med hjälp av ett ännu starkare utbud av lockande och unika aktiviteter.



Naturälskare & camping/husbilsentusiaster som besöker Höga Kusten

- Reser med bil / husbil
- Väg 331 är en naturlig väg söderut efter en camping vistelse vid Höga Kusten
 - Stannar endast ett par dagar
 - Grupper av 2-4 personer
- Ca 10% utländska besökare
 - 90% från Norden

Målet : utöka denna målgrupp genom bättre marknadsföring och genom att erbjuda en mer komplett destinationsupplevelse



Lokalt boende - Västernorrland

- Reser huvudsakligen med bil (inom 50 km)
- Kommer & återkommer mest på grund av events och aktiviteter på Västanå
 - Kan vara med familjen eller i par
 - Villiga att spendera på mat, aktiviteter, upplevelser, varor, mm.
- Kan bli trogna gäster som ofta återkommer

Målet : bredda ut & utöka denna målgrupp genom att anordna flera evenemang och aktiviteter på platsen.



Svenska turister från södra Sverige nordiska camping & vandringsturister

- Siktar in sig på det växande intresset för naturturism hos stadsbor
- Sälja Höga Kusten som ett komplett turistmål – inte endast camping
- Positionera Västanå som en dagstur för att uppleva vattenfallet & järnsbruksarvet.
- Locka till att delta i evenemang (musik, teater, festivaler)
- Locka genom kringbesök (Hernö gin, High Coast whisky, mm) + Mjällådalens NR
- **Målet : locka en ny målgrupp till regionen och delvis till Västanå/Mjällådalen**



Deltagare – företagsevent / retreat

- Profilerar platsen för korta (1-3 dagar) företagskonferenser & events
- Med bra catering, seminarium, aktiviteter i naturen, kulturföreläsningar, sidobesök (gin, whisky, vandring på Mjällådalen, mm.)
 - Lokala företag & myndigheter
 - Regionala företag
 - Lokala konferensarrangörer
- Företag från södra Sverige / Finland / Norge
- **Målet : locka en ny målgrupp med större köpkraft till platsen**

2. Strategier für destinationsutveckling

UTVECKLINGSSTRATEGI



1

Ta Västanaåfallet till nästa nivå som oförglömlig destination

Nödvändiga investeringar



2

Utveckla evenemang & gästfrihet i Västanaå

Skapa en attraktiv & spännande destination som lockar flera att besöka



3

Fortsätta utvecklingen med boendekoncept / företagskonferensmarknad

Bygga på för en fortsatt framgång

- I -

Höja "wow factor" kring vattenfallet & naturen



Bättre profilera Västanås naturreservat kring vattenfallet, skogen & bruksmiljön från 1700-talet

Förstärka upplevelsen & wow-effekten av vattenfallet – både vid hög / lågvatten

Koppla hela skogsupplevelsen mellan Västanå & Mjällådalens naturreservat med vandringsled, vildcamping platser, mm.

Höja nivån på hela upplevelsen och naturnära aktiviteter

- II -

Införliva bruksmiljön



Utveckla ett starkare besöksmål kring 1700/1800-talets bruksmiljö & platsens historia

Upprusta Smedjan så att den kan fungera med vattenkraft

Utveckla en bykänsla från 1700-talet med flera mindre bodar för hantverkare – levande utomhusmuseum sommartid med plats för evenemang.

Lyfta / uppgradera Natur & Kultur centrum & hantverksboden till en viktigare roll inom destinationen

- III -

Utveckla Gästfrihet & aktiviteter



Förstärka destinationen med ett kvalitetsutbud av aktiviteter & mat / gästfrihet

*Bättre mat & försäljningskoncept
Restaurang – kafé – butik*

*Expandera evenemangsprogram
Bättre scen och sittplatser*

Flera events – festivaler – teater – ljusshower som lockar flera & olika typer av besökare

Skapa bättre intjäningsmöjligheter på plats för att stödja utvecklingen av hela Västanå

Tema & Konceptförslag

Kulturtema

- Frisbeegolf
- Klättring/höghöjdsbana

Events skapar aktiviteter:

- Konserter
- Teater
- Barn och familjer

Stugby & glamping

- Gästfrihet
- Co-working
- Glamping
- Artistboende (sponsrat)
- Bastu och isbad

- vildcamping
- "lean-to"

Förtrollad skog & Barnstig

Naturtema Vattenfall

1700-tals bruksmiljö tema

Natur & Kultur centrum / brukshistoria

- Uppgraderade utställningslokaler
- Bättre utställningar om platsens historia, bruksmiljö, invandring och djurliv i området
- Kopplat till butik, hantverksbod & 1700-talsbyn

Vattenfallet som huvudattraktion

- Naturupplevelse
- Stigar & utsiktsplats, utsiktstorn
- Bruksmiljön / flottning
- Shower & events

1700-talsbyn som huvudattraktion:

- Bondens marknad
- Husdjur - & bondgårdsdjur
- Närodlat / Rökeri
- Gin / Bränneridemonstration
- Hantverk / demonstration
- Konstnärer / utställningar

- Butik
- Hantverksbod
- Lanthandel

Restaurang och deli / Kafé

- Gourmet
- Matlagningskurser
- Konferens och evenemang
- Bröllop
- Teambuilding
- Företagsutflykter

Events skapar aktiviteter:

- Midsommar vid fallen
- Skördefest
- Vattenfallet i ljus
- Jul i 1700-talsbyn

- Hundsim
- Fiske

- Forest yoga
- Tree hugging

- Vandring & skidled mot Mjällådalens NR
- Vildcamping platser
- Skid / snöskoter, mm

STEG 1

Ta Västanåfallet till nästa nivå som oförglömlig destination



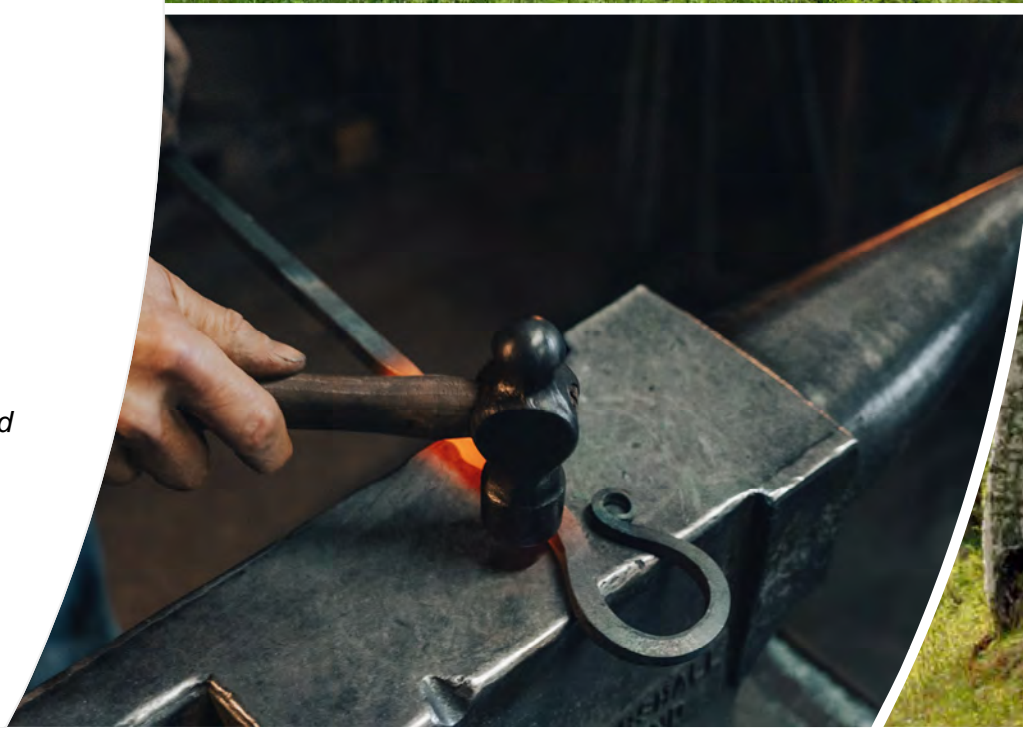
Förbättra naturdestinationen Västanaå

En unik naturdestination att uppleva

- *Platsen är redan välkänd och välbesökt – Vattenfallet och naturen imponerar*

Som ett första steg i utvecklingen av destinationen förbättrar vi upplevelsen under vistelsen i Västanaå

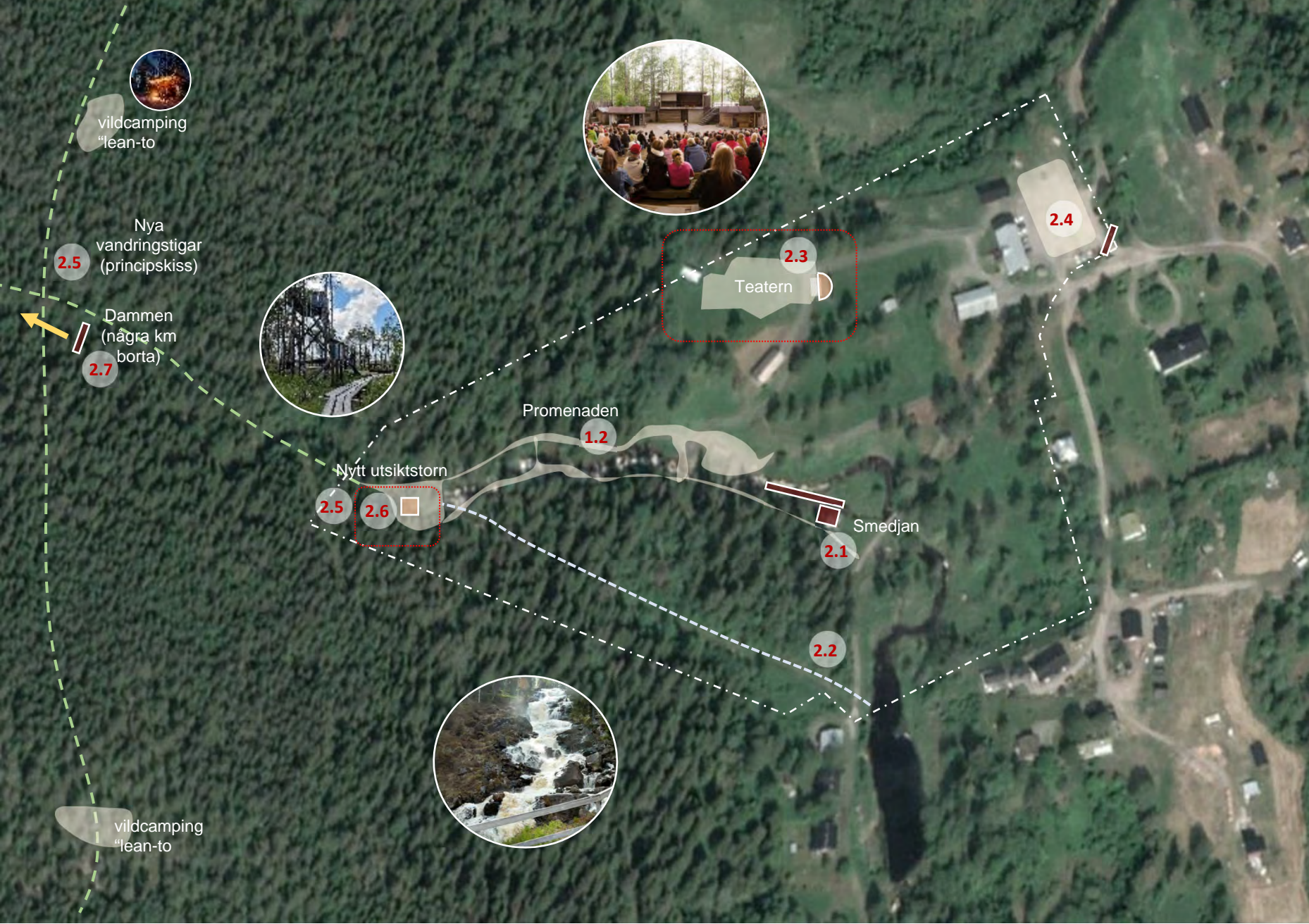
- *Bättre, säkrare stigar och bekvämligheter för besökare*
- *Ny skyltning, berättelse om platsens historia, digitala redskap genom QR koder, audioguider, mm..*
- *Bättre utbud av mat, bekvämligheter, tillgänglighet, hantverk & närproducerad mat att köpa samt flera evenemang och aktiviteter.*



*Höja
"Wow factor"
Kring Vattenfallet
& naturen*



Steg I - Utvecklingsförslag kring Vattenfallet & naturen



I – Upprusta Västanås naturreservatsupplevelse kring vattenfallet och naturen:

1- Prioriterade satsningar:

1. **Promenaden:** Renovera & expandera trappsteg, stigar & utsiktsplatser längs vattenfalllets båda sidor – bättre tillgänglighet, säkerhet & upplevelse vid hög- & lågvatten.

2- Viktiga satsningar för en lyckad destinationsutveckling:

1. **Smedjan:** renovera Smedjan & dess vattenränna med vattenhjul så att de kan användas vid demonstrationsdagar, mm.
2. **Timmerrännan:** kontrollera/renovera den så att den går att använda.
3. **Utscen:** Uppgradera med ny scen, med tak och omklädningsmöjligheter. Fasta sittplatser i en naturteater, bättre belysning, ljud installationer, mm.
4. **Parkeringar:** Uppgradera den nuvarande parkeringen och undersöka möjlighet att utöka parkeringen. Även skapa en inkörsport som markerar Västanå NRs entrén.
5. **Nya stigar:** utvidga nya stigar i skogen mot Eksjön, mot Mjällådalens Naturreservat, mot Viksjö för att knyta ihop hela området med Västanå. Införa några vildcampingplatser.
6. **Nya utsiktstorn:** skapa ett mindre utsiktstorn i trä vid utsiktplatsen på toppen av vattenfallet
7. **Dammen:** renovera & uppgradera dammen så att det är lätt att kontrollera vattenflödet i fallet

2.4

Ny parkering för 50 bilar närmare Mjällådalens NR finns

2.3 En ny scen för utomhusevenemang och teater som motorn i destinationen



Huvudsyftet med förslaget att uppgradera scenen är att tillhandahålla en mer funktionell och mångsidig scen som gör det möjligt att ha ett regelbundet program för föreställningar. Användarupplevelsen måste också förbättras med bättre sittplatser och bekvämligheter under evenemang.

Vi ser evenemang och aktiviteter och en positiv upplevelse av Västanå som nyckeln i framgången med att locka flera besökare till platsen.

Slutligen, med tanke på läget i ett naturreservat, är det viktigt att dessa installationer görs med naturmaterial och i en stil som passar både platsen och dess skala.



Steg I – Allmänna uppgraderingar av Västanå

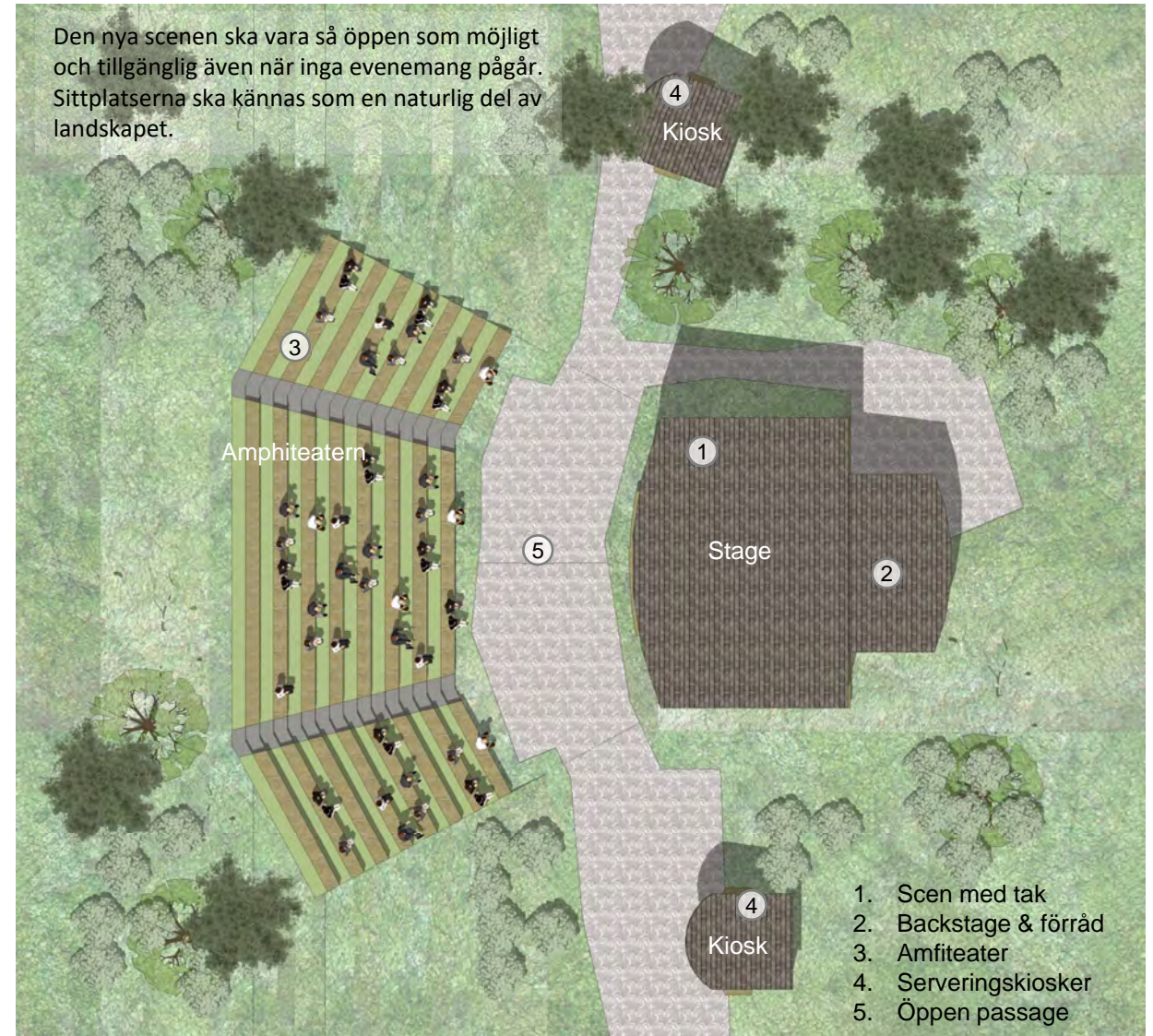
En del åtgärder eller satsningar är önskvärda tillskott för att göra destinationen mer attraktiv som besöksmål och därmed bidra till större omsättning för föreningen eller till eventuella operatörer. Detta garanterar i sin tur att den långsiktiga utvecklingen av Västanå kan bli av.

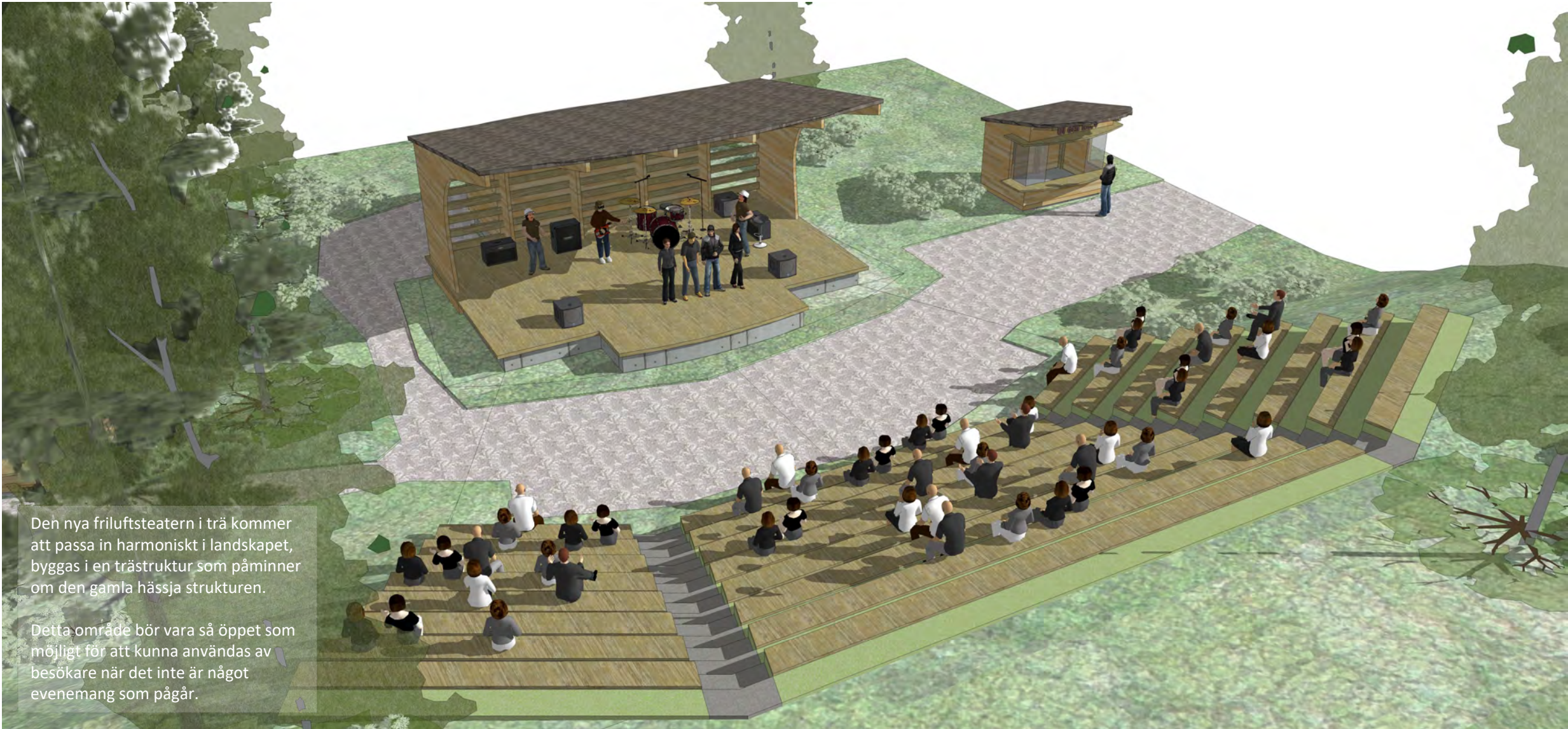
Evenemang som drivkraft för Västanå

Evenemang, festivaler & shower är sådana föreställningar som blir viktiga att kunna anordna på Västanå, för att kunna locka flera besökare och som medför större relevans för destinationen. Anordningen av dessa är beroende av att det finns en god basinfrastruktur för parkeringar, bekvämligheter, möjlighet att köpa mat och drycker, bra sceninfrastruktur och bekväma sittplatser, osv.

Förslaget är följande :

1. Bygga om en ny scen vid samma plats som den nuvarande scenen. Den nya scenen i trä ska ha en takdel ovanpå scenen & återspegla den tidigare öppna hässja trästrukturen. Rekommenderade mått : 6-7 m bredd, 5 m djup och frihöjd av ca 5 m (med bra rigging för ljus/ljudutrustningar), el, mm.
2. Anordna en mindre backstage bod som kan användas som omklädningsrum, förråd, förbredelserum. Hela friluftsteaterområdet ska förbli öppet & ses som en del av landskapet.
3. Anordna en amfiteater eller sittplatsdel, med trappsteg av sten/trä på den redan lutande gräsmattan. Plats för ca 150-250 pers (kanske flera stående)
4. Kiosker för servering (Kiosk/bar – opereras vid evenemang av föreningen eller av restaurangoperatören)





Den nya friluftsteatern i trä kommer att passa in harmoniskt i landskapet, byggas i en trästruktur som påminner om den gamla hässja strukturen.

Detta område bör vara så öppet som möjligt för att kunna användas av besökare när det inte är något evenemang som pågår.



Friluftsteatern ska vara ett viktigt ankare för att locka fler besökare till Västanå – som kommer för att delta i evenemang som teater, musik och biokvällar eller barnteater och annat under dagstid. Scenen och amfiteatern kan även avändas för företagskonferenser.

Komplettera profilen som en unik & levande järnbruksmiljö från 1700-talet

Utveckla destination vidare genom att lyfta, komplettera och berätta mer om järnbruksarvet som finns i Västanå

- Smedjan, timmerrännan, kvarnlämningar, m.fl. finns redan.
- Natur & Kultur centrum berättar om den spännande historien kring platsen och bruket samt invandringen och den lokala naturen.
- Ett nätverk av lokala hantverkare och matproducenter finns kopplat till Västanå

Genom att komplettera utbudet och upplevelsen av Västanå som en **levande** 1700-tals järnbruksby – höjer man också sin attraktivitet som turistprodukt.

- Fungerande smedja, vattenränna & flottning
- Förbättrat museum / Natur & Kultur centrum
- Nya bodar för hantverkeri, ugnar, rökeri, väveri, mm.
- Evenemangsdagar – medelstidsdagar, festivaler, mm.



Ta Västanåfallet till nästa nivå som oförglömlig destination

STEG IB – Utveckla järnbruksmiljön – skapa en starkare profil som upplevelseplats kring järnbruksarvet

Utöver en unik naturdestination kring vattenfallet och skogen, är Västanå dessutom en rik kulturhistorisk plats som tidigare har varit ett järnbruk och sågbruk med stora invandringsflöden, vilka har satt prägelse på regionen. En del kvarlämningar som Smedjan och kvarnstenar finns att utforska. Genom att komplettera detta och göra det till en levande upplevelse med möjlighet till demonstrationer kan Västanå bli ett starkare besöksmål för barnfamiljer, studenter och pensionärer, m.fl, som redan bor i regionen, samt turister som besöker Höga Kusten.

2.1, 2.2 Smedjan & Timmerrännan

Enligt steg I – med mål att kunna användas under demonstrationsdagar, flottningsdagar, osv.

2.7 Densifiera 1700-talets bruksmiljöinnehåll

- 1) Placera flera bodar eller andra relevanta nya artefakter (ugn, rökeri, väveri, mm) för att förstärka & skapa känslan av en by från 1700-talet - flera mindre träbodar t.ex som kan användas av hantverkare och vid evenemang.
- 2) Skapa en mindre, öppen samlingsplats för events, marknader, osv

2.8 Uppgradering av Natur & Kultur centrum

- 1) Uppgradera utställningarna i Natur & Kultur centrum och även placera en del av samligen utomhus eller vid olika platser runt om i naturreservatet, t.ex vid vattenfallet, Smedjan eller det nya torget.
 - Uppgraderingen av skyltningen / QR koder, som nämns i steg 1 skulle kunna ingå här. Detta skulle förse besökare med en mer djupgående berättelse om platsen, även om ingen är där för att berätta.
- 2) Samarbeta med olika partner som Västernorrlands Museet eller Technichus skulle kunna inleda & tillföra nya inspel på Västanå.

2.9 Planera en fullständig evenemangskalender med olika typer av aktiviteter kring Järnbruksteman

- Demonstrationsdagar (sommartid) – flotning, smedja, rökeri, mm
- Anordna marknadsdagar (med hantverkare och producenter, många som redan samarbetar med Västanå), loppis, mm.
- Arrangera olika festivaler, events...även privata evenemang.



Referensidéer för 1700-talets järnbruksby



Syftet är att förstärka destinationen Västana genom att lyfta järnbrukstidens arv så att det blir påtagligt och ett riktigt ankare som lockar besökare.



STEG 2

Utveckla gästfrihet & utbudet av aktiviteter samt skapa en eftertraktad evenemangsplats



Utveckla utbudet av mat & upplevelser på Västana som möjliggör en framgång som besöksmål

Anpassa destinationen för att kunna ta emot flera besökare året runt och erbjuda olika tjänster som närproducerad mat, produkter att köpa, kulturupplevelser och aktiviteter för hela familjen.

Mat

- Införa ett nytt krogkoncept – kafé eller restaurang för besökare och vid evenemang
- Utnyttja en oslagsbar vy mot vattenfallet för att skapa en oförglömlig upplevelse.

Produkter

- Butik för hantverk, närproducerad mat, levande demonstrationer, lantmarknad, mm.

Evenemang

- Barnens sagostund, barnstig, aktiviteter
- Konserter, teater, utomhusbiograf, mm.
- Shower – vattenfall i ljus, foresta lumina, festivaler, mm

Konferenser & logi

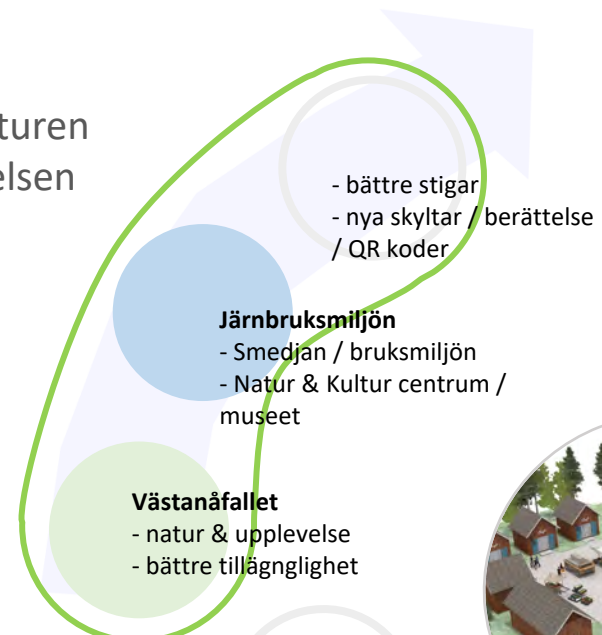
- Vildcamping, stugby, lanthotell i närheten av naturreservatet
- Företagsevenemang, retreat, mm.



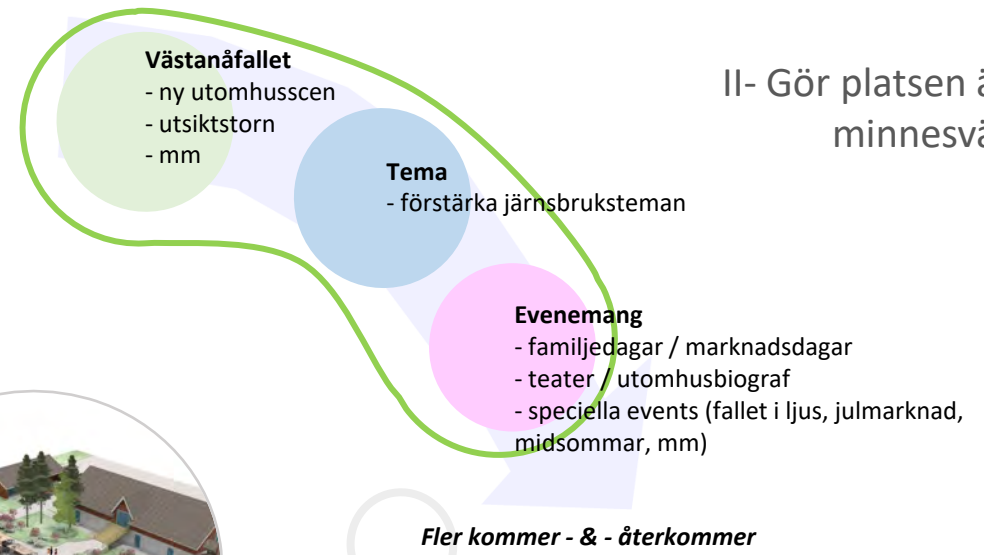
Skapa ett framgångsrikt besöksmål

.3 Utvecklingsscenarier

I- Uppgradera infrastrukturen Uppgradera basupplevelsen



II- Gör platsen ännu mer minnesvärd



Framgången ger resurser för att

IV- Utveckla varumärket som turistdestination



Ännu fler kommer - & återkommer

III- Komplettera destinationen





Natur & vandring



Hantverk & närproducerad mat



Krog, hotell & konferens

Övergripande utvecklingskoncept för Västanå:

Den föreslagna strategin för utvecklingen av Västanå som ett mer framgångsrikt turistmål vilar på 4 nyckelelement.

Hörnstenen i strategin är att förbättra den övergripande upplevelsen och innehållet i Västanå för att göra det mer attraktivt för både besökare och närboende.

De fyra åtgärdsområdena är:

- 1. Vattenfallet:** Att uppgradera vattenfallet, dess åtkomst, upplevelsen av att besöka det och lägga till några nya funktioner som hjälper det att sticka ut.
- 2. Bättre kärnerbjudanden och bekvämligheter:** förbättra nivån på erbjudandet. Ett bättre servicecenter, ett uppgraderat Natur & Kultur centrum och i synnerhet ett framgångsrikt mat- eller restaurang- eller cafékoncept som blir en central del av besöket. Kan även innehålla boende / övernattningsmöjligheter.
- 3. Att lyfta det kulturhistoriska arvet i Västanå :** göra de befintliga delarna (smedjan, Natur & Kultur centrum, flottningsrännan, osv) mer framträdande som en del av berättelsen. Komplettera destinationen genom att återskapa en känsla av en levande 1700-talsby.
- 4. Evenemang:** Evenemang kan vara en stark drivkraft för att utöka antalet besökare och ge nya intäkter. Genom att utvidga evenemangsprogrammet och ha flera evenemang under hela året och genom att uppgradera scenen och bekvämligheten för åskådare kan man avsevärt utveckla Västanås attraktionskraft.



Scenario 1 – S – En nytt & bättre Västanå Naturreservat



Basscenariot är huvudsakligen en förbättring av dagens situation utan större investeringar eller förändringar.

Vattenfallet & järnbruket: VNK sköter Natur & Kultur centrum, visningar, visitors' center samt marknadsföring.

Evenemang/aktiviteter: VNK ansvarar för att anordna ett större program av aktiviteter på Västanå: teater, utomhusbio, marknadsgårdar, vattenfall i ljus, festivaler, barnens dagar, mm. Större evenemang kan anordnas av olika arrangörer.

Restaurang, servering: Läggs på en entreprenör som sköter ett café/lunchrestaurang samt servering vid evenemang.

Boende: minimalt – ställplatser & vandrarhem (sköts av VNK)

Scenario 2 – M – En unik järnbruksby & en ny restaurang i Natur & Kultur centrum



I detta alternativ går man längre och skapar en mångfacetterad och mer attraktiv destination med fokus på nya målgrupper.

- **Profilera 1700-talets järnbruksmiljö** bättre som en viktig del av Västanå genom att komplettera med flera mindre hantverksbodar för att skapa en bykänsla från 1700-talet.
- **Evenemangsprogrammet blir mer ambitiöst och läggs delvis på extern entreprenad.**
- **Restaurangverksamheten** kan då vara av större omfattning och förläggas till bottenvåningen av Natur & Kultur centrum, med deck och utsikt mot vattenfallet. Större verksamhet kvällstid, vid evenemang & med företagskunder (konferenser, mm.). Boendemöjligheter finns i scenario 3.

Scenario 3 – XL – En destination inriktad mot konferensmarknaden



Detta alternativ inkluderar även **scenario 2** – men med en boendekomponent för att kunna inrikta sig mot företagsmarknaden.

Ett boendekoncept som kompletterar destinationen och öppnar upp för möjligheten att verka inom marknaden för företagskonferenser.

- Boende skulle kunna vara en mindre stugby (20-30 stugor /40-60 bädd) eller mindre hotelldel som också skulle kunna användas sommartid för turister.
- Konferensmarknaden ger underlag till en restaurang kvällstid och ökade intäkter genom lokaluthyrning / aktiviteter året runt.

Detta scenario skulle kunna även vara en fas 2 av scenario 2.

Scenario 1 – Ett uppgraderat Västanå Naturreservat

Uppgraderingen av det befintliga Västanå som besöksmål med vattenfallet & Natur & Kultur centrum.

- Ny restaurang / kafé ca 150 kvm
 - serveringsmöjligheter vid evenemang
- Evenemang som drivkraft för att locka besökare till Västanå
 - Både mindre och större reguljära evenemang sommartid
 - Några större evenemang på scenen eller vid vattenfallet sommartid, samt på julen (kan anordnas av externa arrangörer)
- Föreningen Västanå Natur & Kultur
 - Fortsätter som huvudman för Natur & Kultur centrumet (f.d. Naturum)
 - Sköter Visitors' center & försäljningen av varor och produkter vid butiken
 - Anordnar evenemang / marknader, mm



Konceptbeskrivning

Utan större budget – åstadkomma en förbättring av upplevelsen på Västanå genom satsningar på:

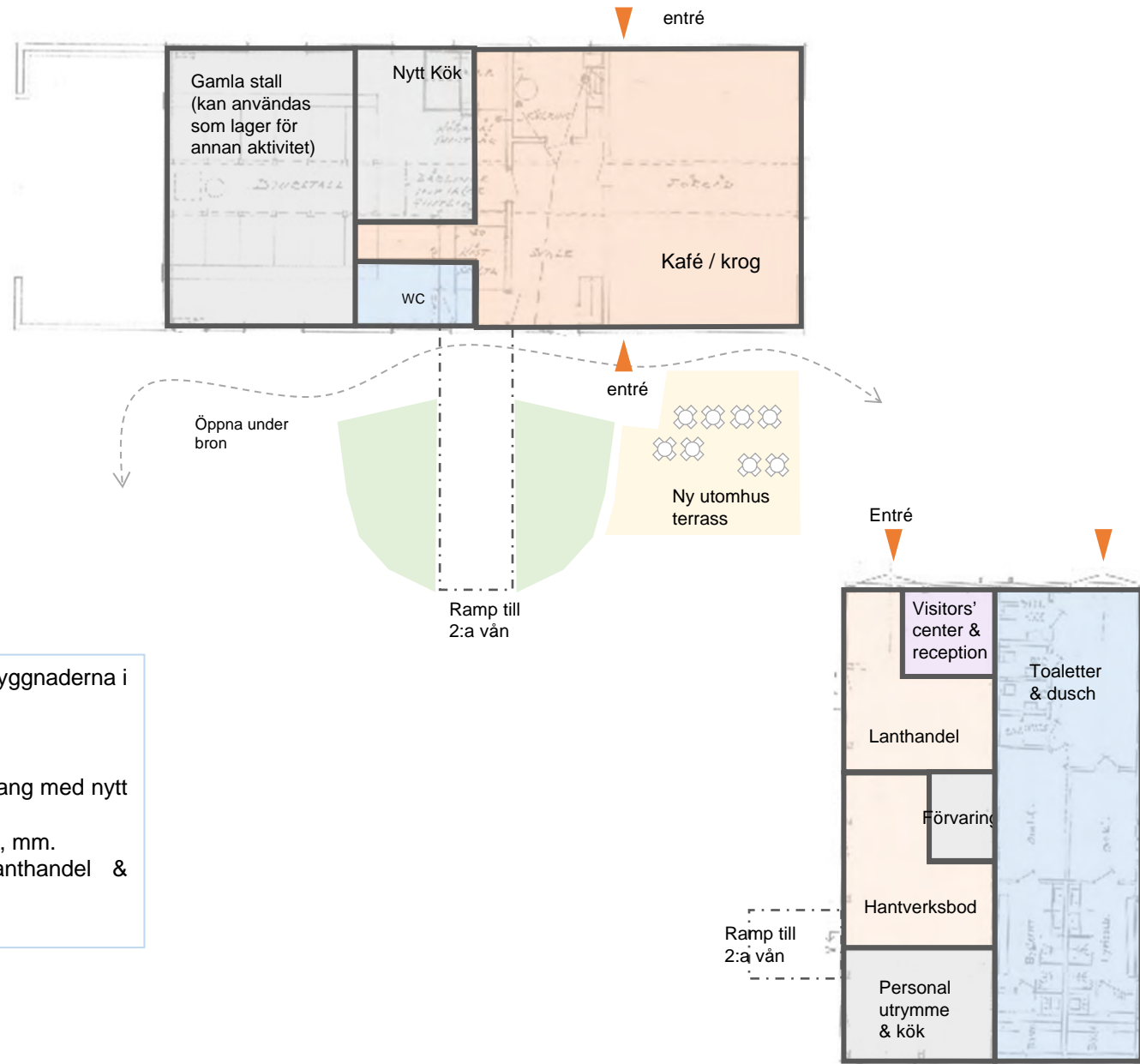
Huvudbyggnader & tjänster

- Uppgradering av toaletter & tekniska åtgärder (brandsäkerhet, mm).
- Bygga nytt restaurang/kafé på bottenvåningen av ladugården med nytt kök, toaletter och utomhusterrass.
- Förbättring av parkeringen & skyltning av entrén. Utöka parkeringsplatser.



Scenario 1

Åtgärder vid huvudbyggnaderna



Den huvudsakliga upprustningen av huvudbyggnaderna i detta alternativ fokuserar på följande:

- Skapa ett större och bättre kafé / restaurang med nytt kök och toaletter, mm. ca 150 - 200 kvm.
- Förbättring av utomhusmiljön – terrassen, mm.
- Uppräschning av visitors' center, lanthandel & hantverksboden.

Scenario 2 – Järnbruksby & ny restaurang i Natur & Kultur centrumet

En starkare natur & järnbruksdestination för upplevelser, events och vistelser på Västanå

- Fullservice restaurang / Kafé ca 175 - 200 kvm
 - På Natur & Kultur centrumets byggnad, spektakulär utsikt & deck mot vattenfallet
 - Serveringsmöjligheter vid evenemang
 - Företagskonferenser
- Evenemang som drivkraft för att locka fler besökare
 - Både mindre och större reguljära evenemang
 - Större evenemang på scenen eller vid vattenfallet året runt
- Föreningen Västanå Natur & Kultur
 - Opererar Natur & Kultur centrumet (f.d. Naturum)
 - Sköter Visitors' center & försäljningen av varor och produkter
 - Anordnar vissa evenemang / marknader, mm



Scenario 2 - Järnbruksby & ny restaurang i Natur & Kultur centrum

Genom utvecklingsförslaget som presenteras i scenario 2, kommer Västanå naturreservat att kunna bli ett mer komplett och framgångsrikt besöksmål för både natur och kulturhistoriska upplevelser samt evenemang.

En komplett destination

Målet är att ge en större "wow effect" till vattenfallet så att det blir mer påtagligt när man anländer och så att det kan upplevas från restaurangen och förse Västanå med en starkare platsidentitet.

Järnbruket är Västanås kulturarv

Förslaget vill också lyfta fram kulturarvet kring järnbruket, invandringen och skogsbruket i området och skapa en levande upplevelse för besökare.

En evenemangsplats som lockar besökare

Västanå är redan känt för evenemang som "Vattenfallet i ljus" & midsommarfirning, mm. Genom att utveckla en bättre scen och att samarbeta med olika arrangörer kommer Västanå att bli en viktig evenemangsplats i Mjällådalen.

Restaurangen vid vattenfallet

Planen föreslår en mer ambitiös restaurang på bottenvåningen av Natur & Kultur centrum med en spektakulär utsikt och ett deck mot vattenfallet. En plats för "instagram moments" i Västanå!

Butiken/hantverksboden, visitors' center och övriga tjänster flyttas till bottenvåningen av ladugården.



Scenario 2 - Bättre profilering av järnbruksmiljön från 1700-talet

Konceptbeskrivning :

I detta scenario görs en större satsning för att profilera det kulturhistoriska arvet av Västanå på samma nivå som vattenfallet. Detta skulle höja attraktiviteten av hela destinationen Västanå och locka fler besökare.

Vattenfallet

Utöver det som planeras under scenario 1 skulle man kunna tänka sig att anordna nya attraktioner:

- Nya promenadstigar i skogen som kan användas som barnstigar och vid evenemang, mm.
- Möjligtvis bygga ett mindre utsiktstorn i trä som skulle kunna bli en trevlig attraktion vid utsiktsplatsen på toppen av vattenfallet.

En levande järnbruksmiljö från 1700-talet

- Med en fungerande smedja, timmerränna och nya bodar för hantverkare kan Västanå bli en plats för festivaler och aktiviteter kring kulturarvet som finns i regionen.
 - Allt från marknadsdagar, loppis, barndagar, flottningsdagar och tävlingar.
- Natur & Kultur centrum skulle även kunna uppgradera sina utställningar utomhus, kanske med stöd från VN museet eller från Teknikhus, och göra dem till en lika viktig del av Västanå som vattenfallet.

Större restaurang, Visitors' Center och ny butik

- Bygga en ny, panoramisk restaurang på bottenvåningen av Natur & Kultur centrums byggnad med deck som öppnar mot vattenfallet. (175-200 kvm)
- Restaurangoperatören bör kunna använda Mjällåå Gårdhs, övriga lokaler för olika företagsevent som bröllop och dyligt.
- Visitors' center, butiken/hantverksboden samt duschar / toaletter skulle flyttas till ladugården, i anslutning till parkeringen.

1. Natur & Kultur centrum (vån 2)
2. Serveringskiosk / information
3. Ny butik (bv) och eventrum (vån 2)
4. Nya duschar/toaletter samt personalutrymme
5. Ny restaurang med utsikt mot vattenfallet
6. Vintergården på deck
7. Deck terrass
8. Nytt järnbruks marknadstorg
9. Nya aktivitetsbodas
10. Länsstyrelsens förråd
11. Parkering / ställplatser





I detta scenario blir Västanå en levande järnbruksmiljö med marknadsdagar, demonstrationsdagar med flottning och hantverkare som visar upp sitt hantverk.

Föreställningar på scenen, dagtid och på kvällen, drar också flera nya besökare som konsumerar på platsen och gör oftare återbesök.

Restaurangen erbjuder god mat och en oslagsbar vy mot vattenfallet. En riktig "instagram" och sociala medier plats.

Ny järnbruksby & restaurang i Natur & Kultur centrum med vy mot vattenfallet



Platskonceptet är illustrativt och kan skalas upp eller ner vid behov.

T. ex mötesplatsen kan kompletteras med bodar för hantverkare vid evenemang.

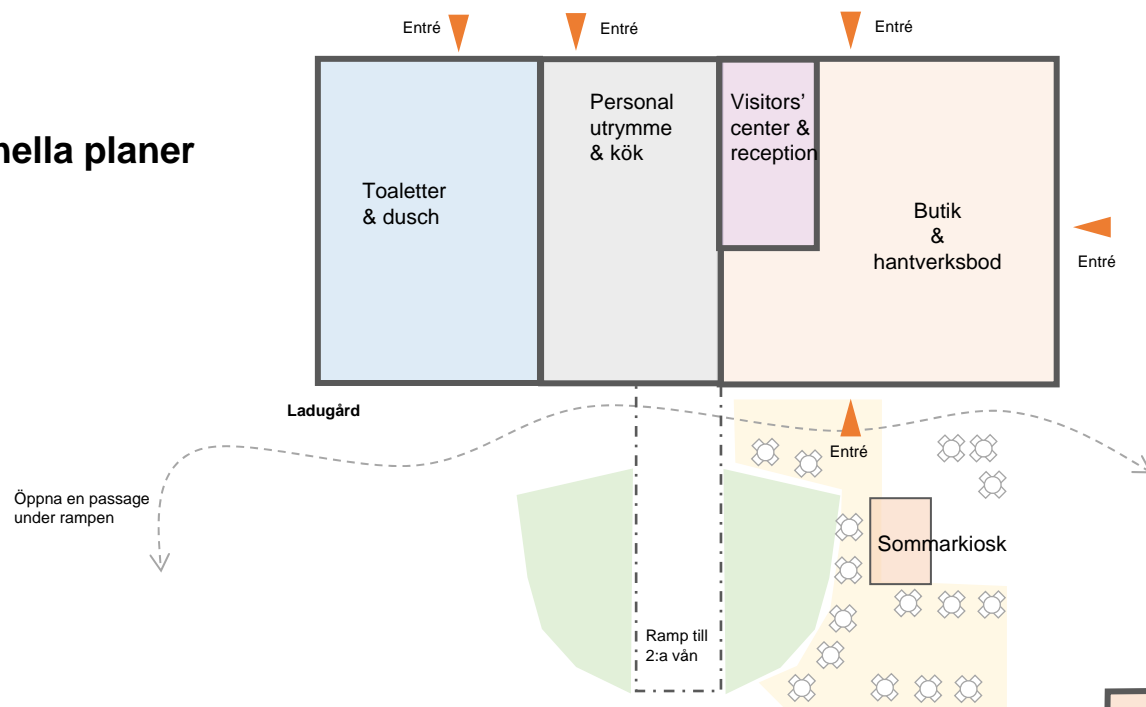
Vy mot entréen, den nya butiken i ladugården & restaurangen



Scenario 2

Förslag – nya funktionella planer

Bottenvåning



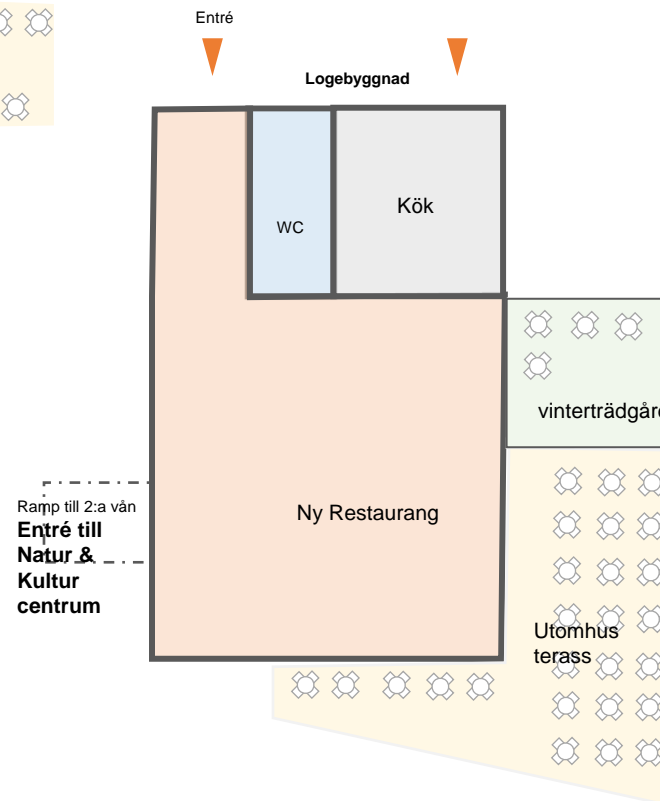
Ladugård

- Inreda ny butik, visitors' center och personalutrymme på bottenvåningen.
- Duschar & toaletter för besökare / camping flyttas till de äldre stallarna.
- Festlokalen på 2:a vån upprustas med bättre inredning, belysning och cateringstöd.

Natur & Kultur centrum: (logebyggnad)

- Bottenvåningen görs om för att rymma den nya restaurangen (170-200 kvm) med kök och utomhus deck / vinterträdgården.
- Natur & Kultur centrum (på plan 2) kan upprustas och utställningar omorganiseras.

Stor omsorg ska ges till att bevara den utvändiga stilen av byggnader för att passa in järnbrukstemat. Invändig inredning bör också inspireras av en tematik som passar in i Västanå.



Scenario 3 – En destination inriktad mot konferensmarknaden

Scenario 3 utökar destinationen med en stugby som ger övernattningsmöjligheter

- Fullservice restaurang / kafé ca 175 - 200 kvm (som i scenario 2)
 - På Natur & Kultur centrumets byggnad, Utsikt & deck mot vattenfallet
 - Serveringsmöjligheter vid evenemang
 - Företagskonferenser
- Evenemang & turism driver verksamheten sommartid,
- Företagskonferens marknaden driver verksamheten resten av året
 - Möjlighet att ta emot grupper på 15-25 personer och tillhandahålla boende blir viktigt.
 - Lönsamheten kan bli bra då boende, lokal uthyrning, aktiviteter och mat tillhandahålls vid konferenser eller större bröllop.
 - Naturen, vattenfallet, bruksmiljön och skogen hjälper att profilera Västanå som en unik destination för konferenser.
- Föreningen Västanå Natur & Kultur
 - Opererar Natur & Kultur centrumet (f.d. Naturum)
 - Sköter Visitors' center & försäljningen av varor och produkter
 - Anordnar evenemang / marknader, mm

Scenario 3 kan också växa fram, efter några år, som en fas 2 av projektet



Scenario 3 – Utökat koncept med boendekapacitet Alternativ A – stugby på närmaste tomten



Nytt boendekoncept

- Möjlighet till 2 mindre längor (2 vån, 10 rum var) på tomten i anslutning till parkeringen
- Förslagsvis även en stugby (20-tal stugor)
- På en tomt bredvid

- För att passa in i Västanåfallets naturreservat och dess miljö rekommenderas att mindre träbyggnader och/eller en stugby används som boendemodell.
- Denna typologi ger också möjlighet att gradvis skala upp enligt efterfrågan.

Den nya destinationen Västanå som i scenario 2

- Upprustade stigar, utsiktplatser, smedjan och ny utomhusscen.
- Ny järnbruksby & upprustat Natur & Kultur centrum
- Ny butik & visitors center

- Ny restaurang med utsikt mot vattenfallet

- Utökade parkeringar och bekvämligheter

Scenario 3 – Utökat koncept med boendekapacitet
Alternativ B – stugby uppe på sluttningen nära teatern



Stugby

Ågare A

Hotell långa

Teatern
naturscen

Butik

Natur & Kultur
centrum

Restaurang

Ågare B

Mjällå Gårdh

Vattenfallet

Smedjan

Härnösands
kommun

Scenario 3 - Fullständigt konferenshotell & krog på Västanå

Konceptbeskrivning :

Detta scenario bygger på scenario 2 och innebär en mer ambitiös destinationsutveckling av Västanå.

- **Vattenfallet** – enligt scenario 2
- **Järnbruksmiljön från 1700-talet** – enligt scenario 2
- **Flera evenemang & festivaler** – enligt scenario 2
- **Panoramisk restaurang i Natur & Kultur centrum, Visitors' Center och butik i ladugården** – enligt scenario 2

Nya komponenter:

Konferensdestination med hotell / stugbykoncept

- Möjlighet att ta emot grupper för bröllop, företagskonferenser, mm som även kan övernatta, ger flera nya intäktsmöjligheter som kan vara avgörande för att affärskonceptet ska lyckas.
 - Hotell/övernattnig
 - Lokal uthyrning
 - Gruppaktiviteter på NR eller i skogen
 - Mat (middag, frukost, lunch)
- Möjlighet skulle ev. finnas på tomten för en mindre utbyggnad, eller,
- Möjlighet att skapa en liten stugby bredvid, i skogen, på en av grannarnas tomter.

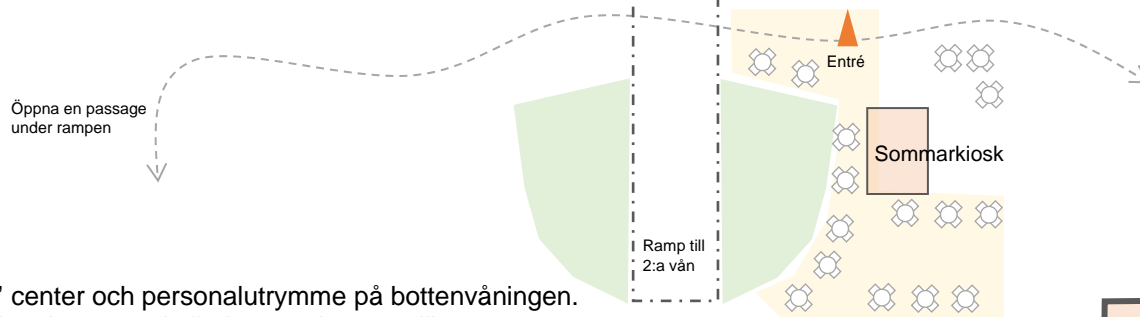
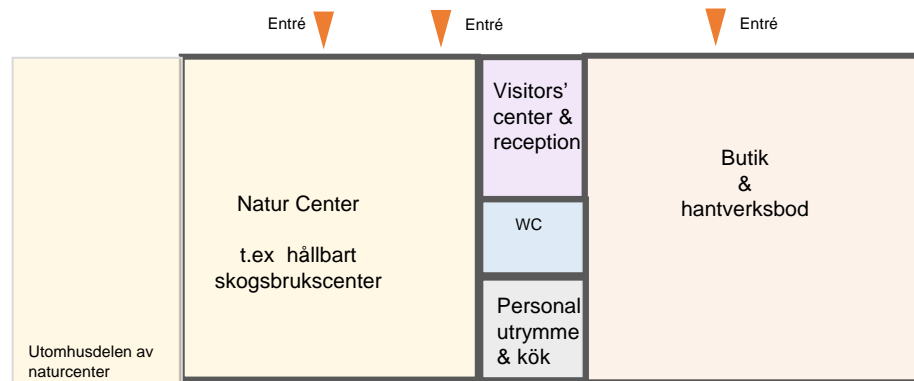
Möjligt "Sponsored space" – t.ex Hållbarhetscenter

- Möjlighet att tillföra nya komponenter som en ekologistställning om hållbar skogsverksamhet. Skulle kunna vara sponsrat och bli en ytterligare attraktion på Västanå.



Scenario 3

Åtgärder vid huvudbyggnaderna



Ladugård

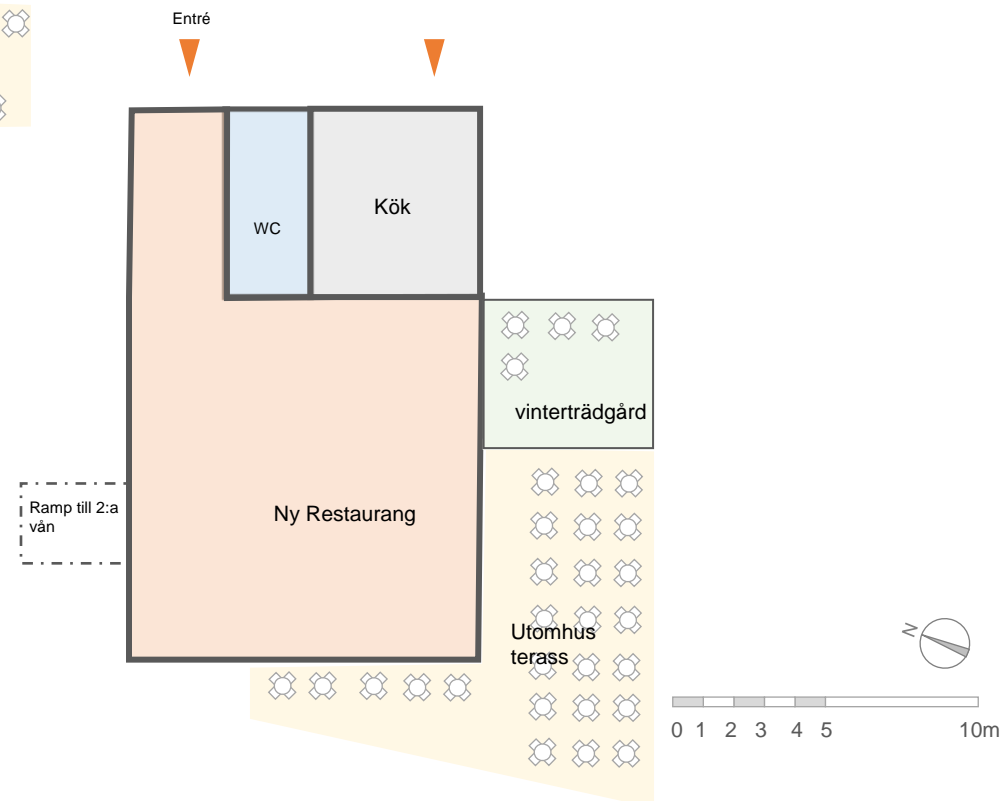
- Inreda ny butik, visitors' center och personalutrymme på bottenvåningen.
- Hotellreception och Visitors' centret skulle kunna placeras tillsammans.
- De äldre stallarna skulle kunna bli ett naturcenter, sponsrad utställningslokal på hållbarhetstema, t.ex.
- Festlokal på 2:a vån upprustas med bättre inredning, belysning och cateringstöd.

Natur & Kultur centrum: (logebyggnad) - samma koncept som i scenario 2

- Bottenvåningen görs om för att få plats för den nya restaurangen (170-200 kvm) med kök och utomhus deck / vinterträdgård.
- Natur & Kultur centrum (på plan 2) kan upprustas och utställningar omorganiseras.

Hotell/Stugby delen:

- Olika alternativ finns...möjligtvis en mindre byggnad (20-25 rum, 2 vån, 450-600 kvm) på tomten eller en stugby (20-30 duplex stugor x 40-50 kvm, total 1000-1200 kvm) på en av grannarnas tomter. Möjlighet att bygga på NRs tomt samt möjlighet att köpa mark hos grannarna måste undersökas vidare.





Boendet – I form av mindre byggnader med flera rum samt en del stugor – är en viktig komponent för att bedriva konferensverksamhet med måltider och uthyrning av lokaler eller aktiviteter.

Det är tänkt att dessa byggnader ska byggas i trä och utanför naturreservatets tomt – men i nära anslutning till huvudbyggnaderna.

Möjlighet finns att bygga i fas – vilket kan minska investeringskostnaderna i början.



Stugby- idéförslag

I scenario 3, som avser att kunna inrikta sig mot företagskonferensmarknaden, bör det erbjudas en högkvalitativ upplevelse som framhäver livet i naturen och skogen. Boendet behöver inte vara lyxigt och det kan vara i form av stugor men dessa bör erbjuda en bra rustik bekvämlighet och autenticitet.

Hållbarhet – kvalitét – lugn – unikheter – rustik bekvämlighet – skogsnatur



Då Västanå ligger inom ett område som är av riksintresse för naturvård och en del av mandatet är att bevara den särpräglade naturen i området, skulle man kunna komplettera utbudet av attraktioner med ett fokus på "natur" eller "ekologi" som berättar om hållbarhet, Mjällådalen och hållbart skogsbruk.

En sådan byggnad skulle kunna vara en mindre separat paviljong eller ett glashus av trästruktur, t.ex.

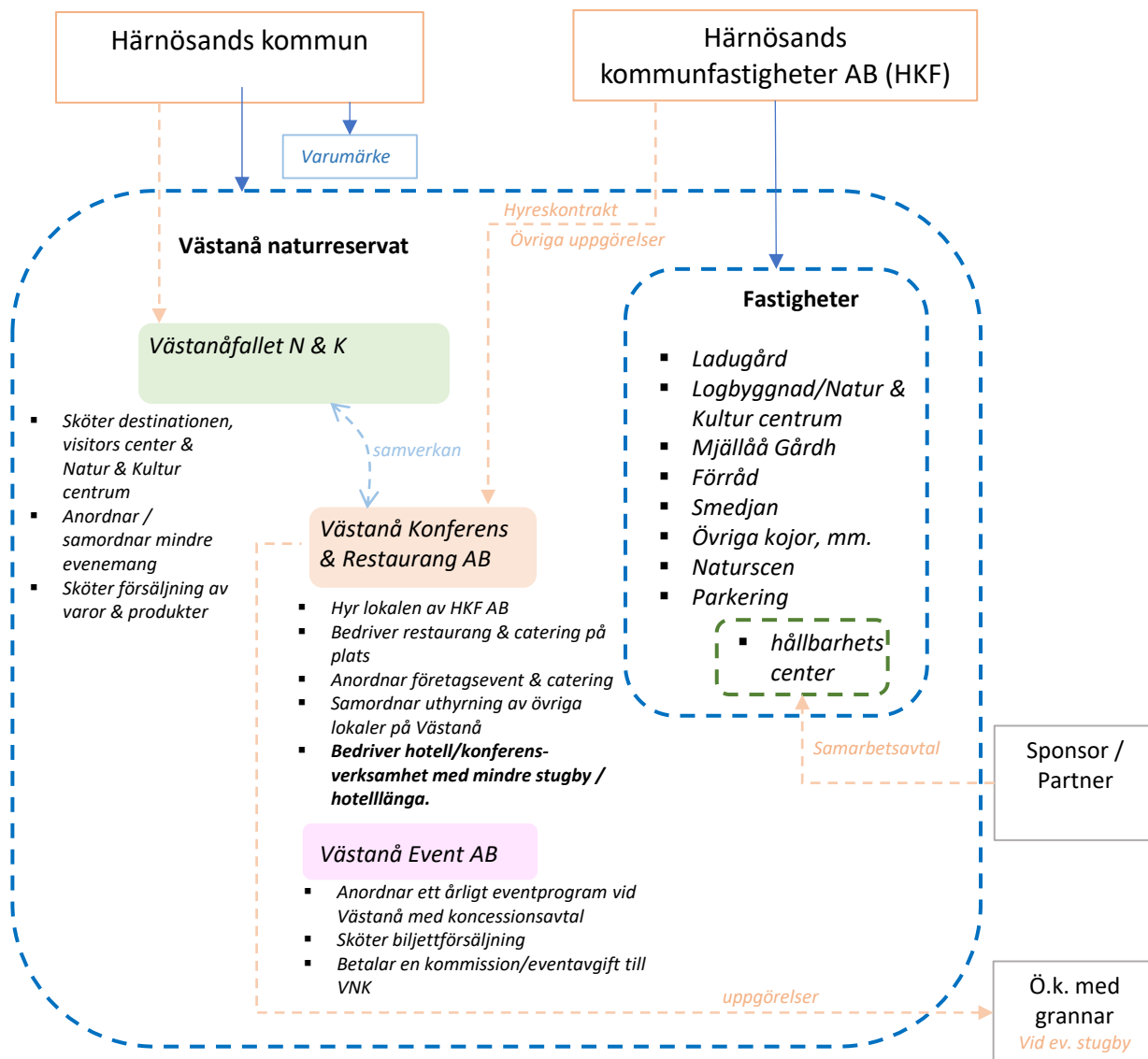
Möjlighet att få extern sponsring för utförandet och för utställningar bör finnas.



Västanåfallet destinationsutvecklingsförslag

Förstudie - Västanå Naturreservat

Bilaga 1 – Finansiella förslag



Förslag 3 – En destination inriktad mot konferensmarknaden

Ekonomisk roll:

- Kommunen & Länsstyrelsen**
 - Investerar för att uppgradera naturreservatets basfunktioner enligt planer på steg 1 & 2
- Föreningen Västanåfallet Natur & Kultur**
 - Fortsätter med rollen som operatör av Natur & Kultur centrum & visitors' center
 - Samarbete med operatören som kan ge föreningen i uppdrag att utföra olika samordningsuppdrag.
 - Föreningen fortsätter med verksamheterna på naturreservatet:
 - Ny Butik, Hantverksbod & Visitors's center i Ladugårdbyggn. & nya duschar / renoveringen sköts av HKF
 - Anordnar evenemang på scenen och övriga platser inom NR, i samordning med operatören.
- Restaurang & Hotelloperatören**
 - Innehåller koncessionavtal för att bedriva restaurang / café samt catering på Västanå.
 - Hotell/stugbyverksamhet på Västanå eller tomten bredvid
 - Hyr lokalen av HKF AB / ev. leaser del av tomt för att bygga.
 - Restaurangen finns på bottenvåningen av Natur & Kultur centrum byggnaden.
 - Catering vid evenemang, uthyrning av övr. lokaler.
 - Renoveringen av lokalen inkl kök görs av operatören – med hyresbidrag/stöd från HKF.
 - Har den övergripande samordningen av evenemang på plats.
 - Markköp / bygginvesteringar för hotell/stugby av operatören
 - Vandrarhem säljs/hyrs ut till operatören – ställplatser / camping sköts av operatören
- Eventarrangören**
 - Anordnar ett regelbundet program av större evenemang på scenen och ev. vid andra platser i Västanå
 - I samverkan med VNK anordnar de ett regelbundet program av marknadsdagar, festivaler kring Västanås tema.
 - Direkta intäkter från biljettförsäljning – hyra till HKF för scenen
- Sponsorer / Samarbetespartner**
 - Ev. samarbetspartner skulle kunna bedriva / bekosta ett hållbarhetscenter vid Västanå för skog/natur/ mm.

Platsens verksamhet- & affärskoncept

Uppskattning av besöksflöden och medförande konsumtion

Här presenterar vi en uppskattning av besöksströmmar samt medförande konsumtion på platsen som kan bli aktuella för Västanå, för att ge en känsla för den ekonomiska potentialen av de olika scenarierna.

	Antal besökare / tillf.		Antal tillf	Antal besökare (total)	Konsumtion (sek) /besökare / tillf. (medel)	Total omsättning
	Lågsäsong	högsäsong				
1. Besök till Naturreseptatet, vattenfallet, skogen eller järnbruksmiljön / Natur & Kultur centrum	25 – 50 / dag		180	5,000	0 - 25	75,000
		120 – 170 / dag	180	25,000	50	1,250,000
<i>Fritt inträde – konsumtion på platsen</i>						
2. Besök pga av evenemang / tillställning						
- marknadsgdag / familjedag – 2-3 gg/vecka hög sä.	100 – 200 / dag		15 - 18	2,700	75 - 100	225,000
		250 – 500 / dag	20 -25	7,800	75 - 120	700,000
<i>Fritt inträde – konsumtion på platsen</i>						
- teaterkväll / musikkonsert, biokvällar, mm. –		250 – 500 / kväll	20 - 25	10,000	150 - 200	1,750,000
	<i>Inträdesavgift & konsumtion på platsen</i>					
3. Mat, restaurang & förtäring						
- lunch / restaurang – året runt – mån - fre.	30 – 50 / dag		90	3,600	120	430,000
		70 – 100 / dag	90	7,500	120	900,000
- Café– året runt – varje dag	30 – 50 / dag		90	3,600	75 - 100	300,000
		100 – 150 / dag	90	11,500	75 - 100	1,000,000
- Catering – Företagsevent / konferenser		20 / tillf.	50 - 70	900 – 1,200	450 - 700	450,000 – 800,000
				75 000 – 90 000	Ca 7,5 – 8,8 M Sek	

Steg 1 – Budgetförslag gällande basuprustning av destinationen Västanåfallet

Steg I fokuserar på att göra Västanåfallet & naturreservatet mer attraktiva för framtida besökare genom att upprusta stigar, utsiktsplatser kring vattenfallet och olika kvarlämningar för att förbättra säkerheten och för att ge bättre upplevelser.

Denna lista bör ses som ett beslutsunderlag för vilka åtgärder som skulle kunna genomföras, om val av prioriteringar och ambitionsnivå att sikta på för att kunna lyckas med projektet inom ramen för existerande tillgängliga ekonomiska resurser.

Många av dessa åtgärder kan genomföras först när man har hittat en långsiktig operatör för restaurangverksamheten.

Flera delar kommer med stor sannolikhet kunna stödjas av olika externa finansieringar och speciella projektanslag (vindkraftsfond, m.f.)

Viktiga och prioriterade delar av Steg 1

1. Upprustning av stigar, promenadväg, skyltningar och trappor runt vattenfallet

Uppskattningsvis:
330 k – 530 k SEK



2. Ombyggnad av en ny utescen – med takdel, ny amfiteater med sittplatser, serveringskiosker, förråd/loger samt bättre utrustning (belysning, riggning, mm)

Uppskattningsvis:
950 k – 4 875 k SEK



3. Förstärkning av bruksmiljötemat på Västanå– flera bodar, mötesplatser, flera lämningar, mm.

Uppskattningsvis:
50 k – 375 k SEK



4. Ev. Nytt utsiktstorn eller annan attraktion vid vattenfallets topp

Uppskattningsvis:
200 k – 500 k SEK



Steg 1A – Budgetförslag gällande basupprustning av destinationen Västanaåfallet

Steg I fokuserar på att göra Västanaåfallet & naturreservatet mer attraktiva för framtida besökare genom att upprusta stigar, utsiktsplatser kring vattenfallet och olika kvarlämningar, för att förbättra säkerheten och för att ge bättre upplevelser.

Denna lista bör ses som ett beslutunderlag för vilka åtgärder som skulle kunna genomföras, om val av prioriteringar och ambitionsnivå att sikta på för att kunna lyckas med projektet inom ramen för existerande tillgängliga ekonomiska resurser.

Många av dessa åtgärder kan genomföras först när en långsiktig operatör för restaurangverksamheten har fastställts.

Flera delar kommer mer stor sannolikhet kunna stödjas av olika externa finansieringar och speciella projektanslag (vindkraftsfond, m.f.)

Tabellen nedan visar alla åtgärder som har förslagits med en spännvid av kostnader för varje. De sista kolumnerna visar det som anses vara den absolut minimala nivån av åtgärder som rekommenderas.

STEG 1A		Beskrivning	kvm		kalkylbas	Uppskat. Pris sek/ kvm		Status / anteckningar	Initiativtagare	Uppskattade kostnader (ksek)		Endast nödvändiga	
Åtgärd - Satsning	min		max	min		max	min			max	min	max	min
	Västanaåfallet & Naturen - Uppgradering	<i>Höja destinationens attraktivitet kring vattenfallet och naturreservatet</i>											
1	Bas åtgärder												
1.1	Dammen	1) Dammen bedöms som renoverad - kan utredas i senare skede						Behövs utreda vidare separat	Kommunen / länsstyrelsen	0	0		
1.2	Promenaden	1) Upprustning av stigar, trappsteg & utsiktsplatser runt & uppför vattenfallet för bättre tillgänglighet/ säkerhet och bättre upplevelse	100	250	175	400	600	Nödvändig uppgradering	Länsstyrelsen ?	70	105		
								sub-total		70	105	70	105
2	Önskvärda åtgärder för destinationsutveckling												
1.2	Utökad Promenad	1) Bättre skyltning & berättelse om de olika platserna						önskvårt	Länsstyrelsen ?				
		a) fysiska skyltar - grafiska på svenska / engelska (antal skyltar)	5	10					Länsstyrelsen ?	50	75		
		b) QR kod / digitalt material - (projekt app & QR kod, mm)						Utvecklingsprojekt - LONA projektet?	Extern finansiering	200	350	250	425
2.6	Nytt utsiktstorn (trä)	a) nytt utsiktstorn i trä vid utsiktsplatsen vid toppen av vattenfallet	35	70	50	5,000	10,000		Kommunen / länsstyrelsen	250	500		
2.1	Smedjan	a) upprustning av Smedjan & vattentrännan för användning av vattenkraft/vattenhjul samt motor							Kommunen / länsstyrelsen	50	100		
2.2	Timmerrännan	Utvärdering och upprustning av timmerrännan så att den kan användas för events och demonstrationer							Kommunen / länsstyrelsen	25	50		
2.3	Nya Utscenen	a) öppen utscen med takdel - i trä	40	70	60	8,000	25,000	se förslag	Kommunen	320	1,750		
		b) riggningsarmatur för ljud & belysning, mm.	inkl	inkl									
		c) backstage faciliteter, el,	20	35	30	8,000	25,000			160	875		
		d) teater sittdelen (trappsteg sittplatser)	120	300	250	4,000	7,500			480	2,250	960	4,875
2.4	Parkeringar	a) befintlig parkering - upprustning & grind	1000	1500	1,250	35	100		Kommunen	35	150	35	max
		b) anordning nytt parkeringsställe (gräsplan grannnötmen/längre bort)	1000	1500	1,250	400	600	Måste utredas separat		400	900		
2.5	Nya stigar & vildcampingställen	a) uppgradering av barnstigen / foresta illumina stig	300	1000	750	200	400		Länsstyrelsen/ kommunen ? Separat budget?	60	400		
		b) ny stig mot Eksjön	2000	4000	3,000	200	400		Länsstyrelsen/ kommunen ? Separat budget?	400	1,600		
		c) uppgradering / nya stigar mot Mjällådalens NR, med några vildcampingställen, mm	4000	7000	6,000	200	400		Länsstyrelsen/ kommunen ? Separat budget?	800	2,800		
	Utveckling Järnbrusmiljön												
		Effekt på förvaltningskostnader (minskade eller ökade) har inte tagits hänsyn till											
									Uppskattade Investeringar	3,230	11,800	1,245	5,300
									Total Steg 1A	3,300	11,905	1,315	5,405

Steg 1B – Budgetförslag

Steg 1B gäller planen att förstärka den redan befintliga järnbruksmiljön & lyfta utställningen till att bli ett mer innehållsrikt kulturhistoriskt besöksmål.

Satsningar i detta steg kan också beslutas om senare då operatören är fastställd och skulle även kunna ingå i förhandlingar som en tillgång som kommunen kan tillföra projektet.

STEG 1B		Beskrivning	kvm		kalkylbas	Uppskat. Pris sek/ kvm		Status / anteckningar	Initiativstagare	Uppskattade kostnader (ksek)		Endast nödvändiga	
Åtgärd - Satsning	min		max	min		max	min			max	min	max	min
	Utveckling av destinationen	Höja destinationens attraktivitet kring vattenfallet och naturreservatet											
								sub-total		0	0	0	0
	Utveckling Järnbruksmiljön												
2.7	Densifiera känslan av 1700-tals järnbruk	1) addera några nya bodar (trä) eller artefakter (ugn, rökeri, mm) a) bygga mindre bodar i trä (i gammal stil) b) flytta befintliga bodar till Västanå (från hembygdsföreningen / VN museet, mm) 2) Anordna en grus/gräsplan för samlingar	8	15	10	5,000	10,000		Kommunen / HKF Kommunen / HKF	40	150		
			75	125	100	400	600		Kommunen / HKF	30	75	30	75
2.8	Uppgradering av Naturums utställningar	a) Stöd i att uppdatera utställningar, skyltningar, inom Naturum a) Stöd i att uppdatera utställningar, skyltningar, utomhus Naturum	150	200	175	50	100		Kommunen / länsstyrelsen Kommunen / länsstyrelsen	50	100		
			50	200		30	50			25	50		
2.9	Utveckling av ett evenemangsprogram kring järnbrukstema	a) veckovis marknadsdagar (närproducerat/hantverk) b) Barnens teater, musik, magik, mm. c) Järnbruksdagar / flottning / Smedjan, mm							Ev. Operatör / VNK Ev. Operatör / VNK Ev. Operatör / VNK				
								Uppskattade Investeringar		145	375	30	75
								Total Steg 1B		145	375	30	75

Total uppskattade investeringar – Steg 1 (1A + 1B)

Sammanställning av båda tabellerna

I de första 2 kolumnerna är det den uppskattade budgeten för alla föreslagna åtgärder och i de 2 sista kolumnerna visas de åtgärder som är de mest nödvändiga för att målet med destinationsutvecklingen ska kunna uppnås, om budgeten är begränsad.

Den stora spännvidden mellan det lägsta och högsta beloppet beror på att det i en tidig förstudie finns många beslut kvar att ta gällande ambitionsnivå och omfattning av åtgärder samt annat som ännu ej är faställt, som kan ge stor effekt på den slutliga budgeten.

	Uppskattade kostnader (ksek)		Endast nödvändiga	
TOTAL STEG 1 (1A + 1B)	3,445	12,280	1,345	5,480

Scenarier jämförelse

På denna sida sammanfattar vi de tilltänkta affärscasen för restaurang- & boendeverksamheten under våra 3 scenarier som ett sätt att validera att en viss realism finns i förslagen. Dessa proforma presenterar endast möjliga omsättningar och investeringskostnader för varje scenario baserat på antagna parametrar och bör inte ses som någon prognos för faktiska utfall som förväntas, då prospektiva operatörer måste göra egna kalkyler utifrån sina affärscase.

Hyran för restaurangen ha satts till ca 10% av restaurangens omsättning och är redan inräknad i resultatet (vinst) som presenteras.

Affärscase										
Restaurang / Catering verksamhet		Yta	Antal sittplatser		Omsättning (sek)		Vinst		Hyra	
		kvm	inomhus	utomhus	Per år	Mån / medel	totalt per år (sek)	marginal (%)	%	sek/år
1 Scenario 1		140	38	38	1,613,500	134,458	165,275	10.2%	10.0%	161,350
Investering		del			Min invest.	Max invest.				
		Restaurang / kök/terrass			1,943,000	5,341,000				
		Yta	Antal sittplatser		Omsättning (sek)		Vinst		Hyra	
		kvm	inomhus	utomhus	Per år	Mån / medel	totalt per år (sek)	marginal (%)	%	sek/år
2 Scenario 2		170	58	38	3,267,500	272,292	379,250	11.6%	10.0%	326,750
Investering		del			Min invest.	Max invest.				
		Restaurang / kök/terrass			3,310,000	8,505,000				
		Yta	Antal sittplatser		Omsättning (sek)		Vinst		Hyra	
		kvm	inomhus	utomhus	Per år	Mån / medel	totalt per år (sek)	marginal (%)	%	sek/år
3 Scenario 3		170	58	38	5,648,040	470,670	594,360	10.5%	9.0%	511,000
Investering		del			Min invest.	Max invest.				
		Restaurang / kök/terrass			3,957,500	9,870,000				
		Hotell / boende Opt 1 - långor			16,000,000	21,450,000				
		Hotell / boende Opt 2 - Stugby			13,050,000	21,100,000				

Utveckling- & investeringsmöjligheter på Västanaå

Delprojekt i projektet:

Delprojekt 1: Restaurang

Delprojekt 2: Hotelldelen

Delprojekt 3: Stugby delar

**Delprojekt 4:
Evenemangsprogram**

Kommunens ansvar:

Delprojekt 5: Huvudbyggnad & torg

Delprojekt 6: Vattenfallet

Nya stigar & utsiktsplats vid Vattenfallet:

Nya stigar & trappsteg som leder upp bredvid vattenfallet, nya förbättrade utsiktsplatser med nya interaktiva skyltar och möjligtvis även ett nytt utsiktstorn vid vattenfallets topp.

Stugby:

Landyta: 0.3 – 1.0 ha

1 vån

BTA: 700 – 1,200 kvm

Stugor: up till 20-40 stugor

Möjlighet finns att utvidga ett övernattningskoncept (t.ex en stugby) på avgränsande tomter. Krävs köp av mark från grannarna.

Hotelldelen:

Yta: 400 – 600 kvm (på naturreservat tomten)

2 vån

BTA: 800 – 1,500 kvm

Rum: 20 - 30

Möjlighet finns för att komplettera med ett övernattningskoncept (t.ex hotellrum) på tomten, i norra delen av parkeringen.

Visitors's center, butik & järnbruks by:

BTA: 100 - 150 kvm

Upprustning / ombyggnad av ny butik/hantverksbod, nytt visitors' center i Ladugården samt nytt eventtorg, av ägaren.

Ny Panoramisk restaurang:

Yta: 150 – 450 kvm

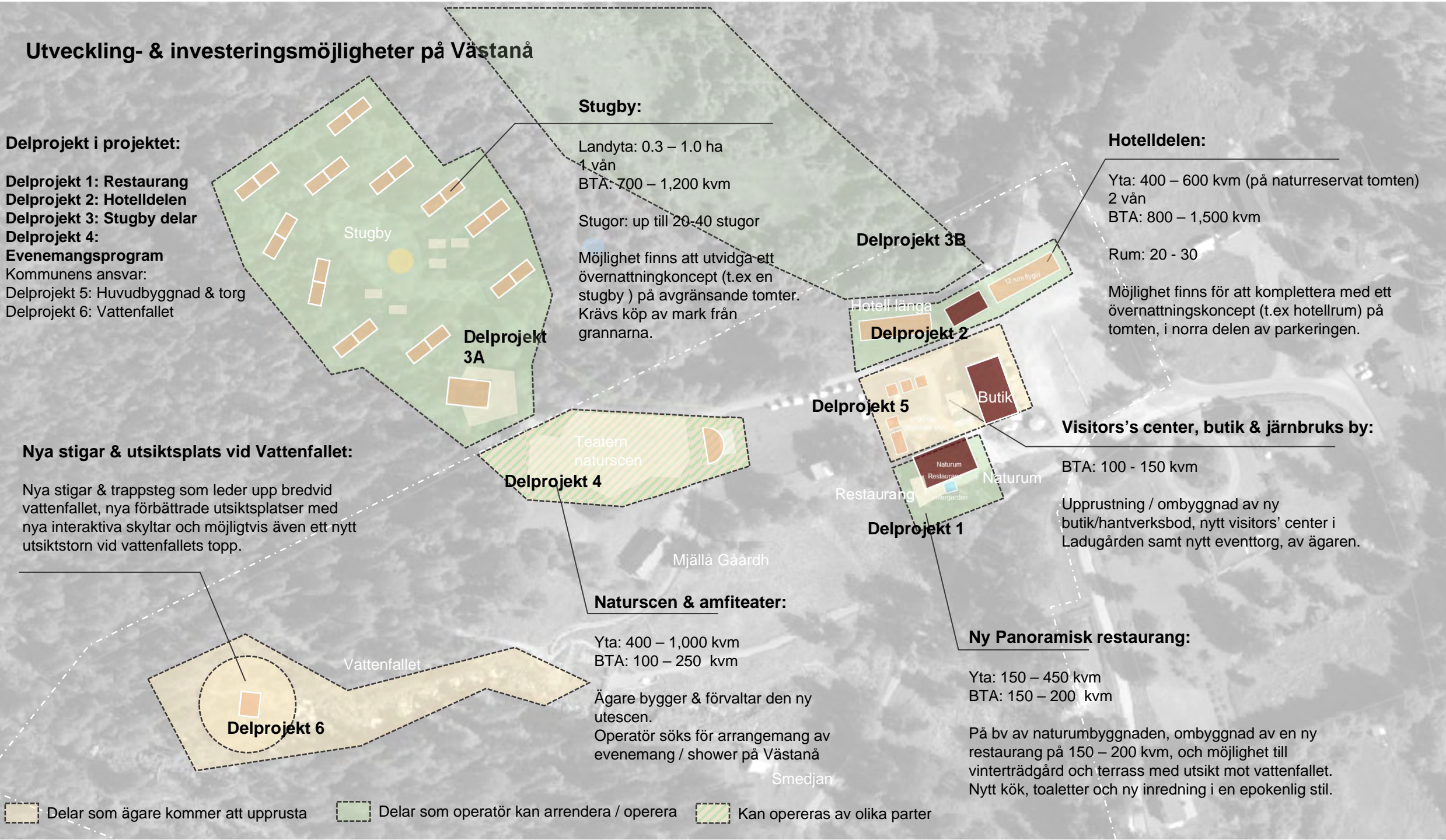
BTA: 150 – 200 kvm

På bv av naturumbyggnaden, ombyggnad av en ny restaurang på 150 – 200 kvm, och möjlighet till vinterträdgård och terrass med utsikt mot vattenfallet. Nytt kök, toaletter och ny inredning i en epokenlig stil.

Delar som ägare kommer att upprusta

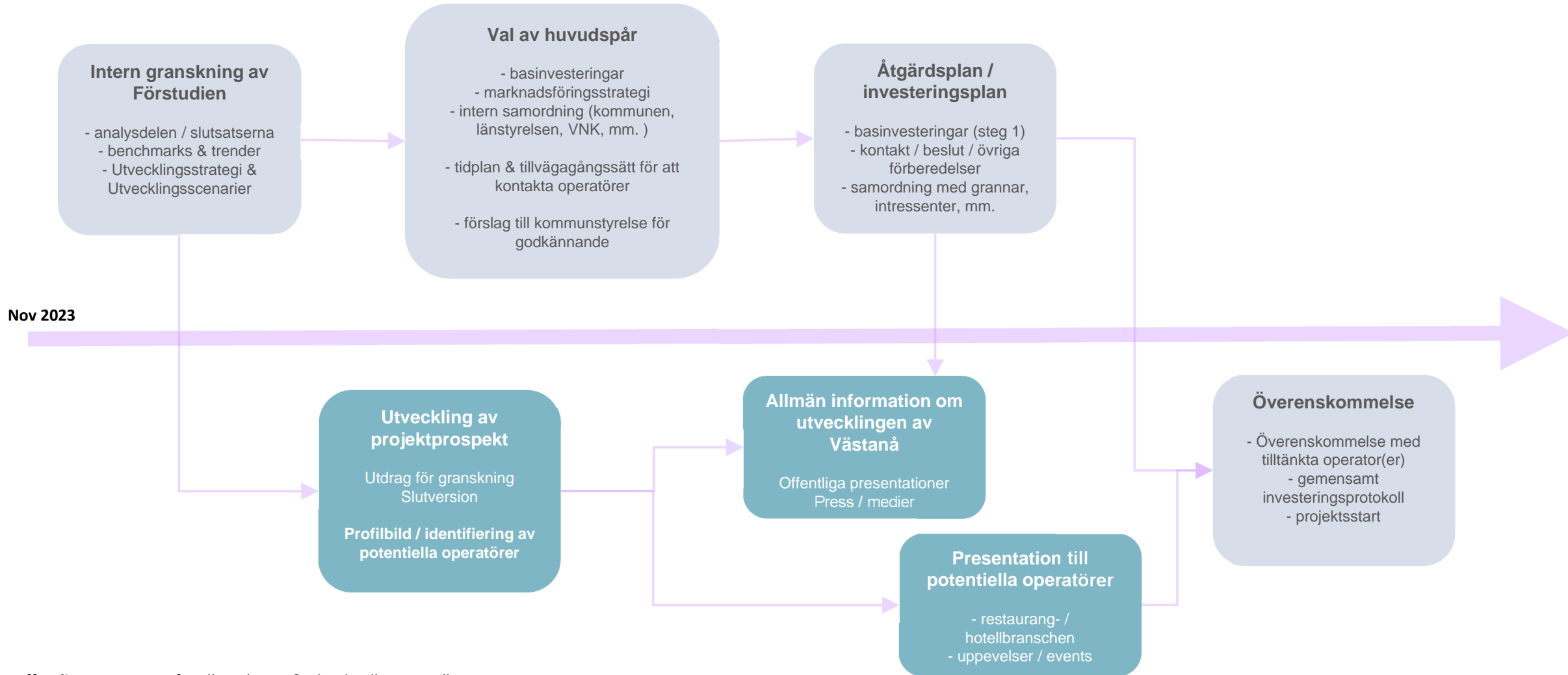
Delar som operatör kan arrendera / operera

Kan opereras av olika parter



Förslag till nästa steg

Interna processer – kommun & länsstyrelse



Offentliga processer – för allmänheten & riktade till potentiella investerare

KONTAKT

Value enhancement advisors
in commercial and mixed-use developments

VOODOO ASSOCIATES OY:

Mr. Francois Duchastel, Managing Partner
Mr Teemu Vuori, Managing Partner

Hämeentie 38D132
00500 Helsinki, Finland

Email:

f.duchastel@voodoo-associates.com
t.vuori@voodoo-associates.com