

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
My Lundblad Wistedt  
Strategisk arkitekt SAR/MSA  
08-578 296 79  
[my.wistedt@tyreso.se](mailto:my.wistedt@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2021-02-19

**Sida**  
1 (5)  
**Diarienummer**  
KSM 2021-367

**Mottagare**  
Kommunledningsutskottet

## Strategi för kommunens kulturfastigheter

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

- Strategi för kommunens kulturfastigheter antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark  
Kommundirektör

Sara Kopparberg Nordemo  
Chef samhällsbyggnadskontoret

### Sammanfattning

Den strategiska lokalgruppen gav i januari 2019 fastighetsenheten i uppdrag att lämna förslag till vilka fastigheter som ur ett kulturhistoriskt perspektiv långsiktigt bör förvaltas av kommunen.

Under utredningsarbetet konstaterades ett antal aspekter som gör att det inte är så lätt att peka ut en förändrad användning ut utan att ta fram en strategi för hur Tyresö kommun ska arbeta med de fastigheter med kulturhistoriska värden som kommunen äger.

Den här utredningen lyfter helhetsperspektivet kring att äga och förvalta fastigheter med kulturhistoriska värden i ett förslag till *strategi för kommunägda kulturfastigheter*. I denna pekas fyra olika användningsområden ut för en hållbar förvaltning.

Strategin lyfter också vikten av samsyn kring att kulturmiljöer som bevaras, används och utvecklas har en viktig roll i arbetet för en hållbar

samhällsutveckling både socialt, ekonomiskt och miljömässigt. Mot den bakgrunden föreslår strategin en möjlig långsiktig användning av de fastigheter med kulturvärden som kommunen äger idag. Det handlar om:

- Fastigheter/byggnader som har ett stort värde för besöksnäringen (naturturism) i kommunen, t.ex. service och/eller övernattning längs vandringsleder mm.
- Fastigheter/byggnader som bäst är lämpade för föreningslivet eller en kommunal verksamhet.
- Fastigheter/byggnader som kan hyras ut som permanentbostad eller fritidsbostad.
- Fastigheter/byggnader där försäljning bör utredas.

Målet är att alla kulturfastigheter som kommunen äger ska vara i ett sådant skick att de går att upplåta till den användning de är utpekade till. Som en bilaga till strategin har en plan tagits fram som beskriver både mål, kulturvärden och behoven ytterligare. För att komma vidare i arbetet behöver en förstudie för respektive fastighet genomföras som ytterligare belyser det praktiska genomförandet och de ekonomiska konsekvenserna av strategin föreslagna åtgärder.

## Beskrivning av ärendet

Ett av kommunstyrelseförvaltningens uppdrag är att förvalta, vårda och utveckla en del av Tyresö kommuns fastighetsinnehav. Några av dessa fastigheter är sådana som brukar räknas till kommunens kulturarv. Denna utredning handlar om ett kulturarv som tillhör alla kommuninvånare och som alla har rätt att ta del av.

Det finns idag ett antal kulturfastigheter i kommunen som stor tomma och är i stort behov av underhåll och reovering. Den strategiska lokalgruppen gav i januari 2019 dåvarande fastighetsenheten i uppdrag att lämna förslag till vilka fastigheter som ur ett kulturhistoriskt perspektiv långsiktigt bör förvaltas av kommunen. Utredningens syfte är att skapa ett underlag till beslut gällande kommunens inriktning för kulturfastigheterna.

Till uppdraget bilades en objektslista med de fastigheter utredningen avsåg. Det tidigare tekniska kontorets fastighetsenhet genomförde en dokumentanalys av tidigare beslut, utredningar och tjänsteskrivelser kring kulturfastigheternas förvaltning där bl.a. drift och underhåll, investeringar, strategier och policys

kring uthyrning ingick. Uppdraget innefattade att sammanfatta essensen av dokumenten och utföra en analys av vilka återkommande utmaningar och behov som fastigheterna har samt vilka förslag på insatser som lyfts fram för det fortsatta arbetet.

Utredningens uppdrag var också att hitta avgörande faktorer som förväntas underlätta för beslut gällande kulturfastigheterna. Avgörande faktorer kan vara ekonomiska (hyresintäkter, kostnader i form av drift, skötsel och underhåll), om byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde, om de är kulturminnesmärkta, om de kan användas till kommunens verksamheter samt vad det finns för utvecklingspotential. Uppdraget skulle utmytna i att ett förslag tas fram på vilka typer av verksamheter som passar för respektive objekt.

Många av fastigheterna på listan är inköpta för strategiskt ägande för att bevara kultur- och naturmiljöer som finns i Tyresö kommun. Inköpen har dock inte följts av en planering för ett hållbart och långsiktigt ägande över tid.

Flera av fastigheterna på objektslistan har idag ett eftersatt underhåll, och är i stort behov av renovering. Under utredningsarbetet har avtalen studerats i förhållande till drift och underhåll och de här fastigheternas kulturvärden. Idag ligger drift- och underhåll för majoriteten av kulturfastigheterna på hyresgästen. En avgörande aspekt för att underhålla och bevara dessa kulturfastigheter är att kommunen tar ansvaret för att vårda fastigheterna på rätt sätt och med rätt kompetens.

De flesta fastigheter saknar idag en antikvarisk förundersökning, vilket är ett viktigt dokumentunderlag till att hitta en lämplig användning och i förlängningen en vård- och underhållsplan med byggnadsantikvariskt perspektiv.

Flera av fastigheterna på objektlistan innehåller dessutom flera olika byggnader, ofta med kulturvärden av olika slag. I många fall är det helheten av flera byggnader på en gård i ett landskap som skapar kulturmiljön. Alla kulturfastigheter som kommunen äger och förvaltar ska ha genomgått en kulturhistorisk bedömning, en så kallad antikvarisk förundersökning, innan vård- och underhållsplaner tas fram. I en sådan utreds de kulturhistoriska värden en fastighet eller ett område innehar och det ligger sedan till grund för allt planerat underhåll av fastigheterna på sikt, liksom renoveringar eller andra ändringar och anpassningar som kan behöva göras för fastighetens användning.

När den antikvariska förundersökningen är gjord, ska vård- och underhållsplaner tas fram med hjälp av byggnadsantikvarisk kompetens. Vård-

och underhållsplanerna är sedan underlag till planerat underhåll på fastigheten på lång sikt framöver.

Vård- och underhållsplanen är avgörande för att kunna budgetera för en långsiktig förvaltning av dessa byggnader och fungerar som underlag för hyressättning och uthyrning.

Utredningen beskriver vidare vikten av att avtalen för de olika kulturfastigheterna och deras olika byggnader behöver kontrolleras utifrån en gemensam målbild där kulturfastigheterna ses som en resurs som bör bevaras och underhållas för framtiden.

## **Enklare prövning av barnets bästa**

### **På vilket sätt, direkt eller indirekt, berörs barn och unga av beslutet?**

Eftersom kulturmiljöer är miljöer som har påverkats av människor och är bärare av berättelser om en gemensam historia kommer de indirekt att påverka dagens barn och unga, liksom framtidens. Att underhålla och bevara befintliga kulturmiljöer ger alla människor, även barn och unga, en bättre förståelse för sin omvärld genom kunskap om historien. Indirekt innebär detta att sättet vi ser på kulturmiljöer och hur vi därmed underhåller och bevarar dem påverkar dagens barn och unga på samma sätt som framtidens.

Flera av kulturfastigheterna som ingår i den här utredningen har också stora möjligheter att hyras ut till verksamheter för barn- och unga, efter att säkerheten på platsen säkerställts genom underhåll och renovering.

### **Har berörda barn och unga fått ge sina åsikter och har de beaktats?**

Nej.

### **Har barn och ungdomars hälsa, utvecklingsbehov och säkerhet beaktats?**

För vissa av fastigheterna på listan pekas barn- och ungdomsverksamheter ut som lämpligaste användning. Utöver de olika kulturbyggnadernas funktion som klimatskal (tak, fasad, grund etc) och utifrån dess placering i kommunen har de möjlighet att hysa olika typer av verksamheter och fungera som en mötesplats för barn- och unga, samtidigt som de är bärare av historia och en stor källa till kunskap.

### **Har det identifierats risker som kan diskriminera enskilda eller grupper av barn och ungdomar?**

Flera av fastigheterna ligger ganska otillgängligt till och förutsätter att det går att ta sig till platsen till fots. De är ofta långt från kollektivtrafik. Flera av byggnaderna i den här utredningen är idag inte heller tillgängliga. Detta innebär

att det finns stor risk att enskilda eller grupper av barn och ungdomar inte kan ha lika stor användning av kulturfastigheterna som kommunen äger.

### **Vilka olika handlingsalternativ har identifierats?**

#### **1. Ingenting görs gällande dagens kulturfastigheter.**

Om ingen förändring gällande kommunens ägande och förvaltande av kulturfastigheterna, finns det en stor risk att de står och förfaller, vandaliseras och förstörs. Vilket i sin tur innebär att en viktig resurs för framtida kommuninvånare går förlorad.

#### **2. Kulturfastigheterna underhålls och renoveras enligt strategin**

Om strategin antas och kommunens förvaltningar kan samarbeta för kulturmiljöer som bevaras, används och utvecklas, spelar det en viktig roll i arbetet för en hållbar samhällsutveckling både socialt, ekonomiskt och miljömässigt. De berättelser som kulturmiljöerna bär på ger människor möjlighet till ökad förståelse för sin omvärld och kan skapa möten mellan människor. Detta kan till exempel bidra till integration, samhällsdeltagande och ett stärkt lokalt engagemang. Detta påverkar barn och unga både nu och i framtiden.

### **Har en analys för olika handlingsalternativ gjorts utifrån barnets bästa?**

Ja, se ovan.

**Planera för återkoppling och utvärdering.** Beroende på beslut i kommunstyrelsen kommer strategin att ligga till grund för arbetet med kulturfastigheterna och hur de kommer att användas. Barnperspektivet bör följa med den långsiktiga förvaltningen av fastigheterna och särskilt de byggnader som pekas ut för barn- och ungdomsverksamhet.

### **Kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande**

Kommunstyrelseförvaltningen har arbetat fram strategin i dialog med flera enheter på det före detta tekniska kontoret (idag en del av samhällsbyggnadskontoret) liksom på kultur- och fritidsförvaltningen. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att strategin nu antas.

En prövning av barnets bästa har genomförts och återfinns ovan.