

Förstudie

Alby Fastigheter, Bastuhuset/ Logen

Författare: Catharina Baraona

Datum: juni 2022

Version: 1.0

Sida: 1 (24)

Förstudie

Alby Gård, Planering av yta i Bastuhuset/ Logen

Förstudie

Alby Fastigheter, Bastuhuset/ Logen

Författare: Catharina Baraona

Datum: juni 2022

Version: 1.0

Sida: 2 (24)

Version

| Datum | Författare | Version | Ändring |
|---------|-------------------|---------|---------------------|
| 2022-06 | Catharina Baraona | 1 | |
| 2022-08 | Catharina Baraona | 2 | Namngivning bilagor |
| | | | |
| | | | |

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Bakgrund | 4 |
| 1.1 | Bakgrund Logen, del av Alby gård | 4 |
| 1.2 | Förstudieuppdraget..... | 4 |
| 1.3 | Metod | 5 |
| 1.4 | Avgränsningar..... | 6 |
| 2 | Nulägesanalys Logen | 7 |
| 2.1 | Logen och dess användningsområden idag..... | 7 |
| 2.2 | Tekniska förutsättningar och statusbesiktning | 8 |
| 2.3 | Verksamheterna i Logen | 9 |
| 2.4 | Intressenter | 10 |
| 2.5 | Funktionsprogram Logen..... | 12 |
| 3 | Beskrivning av alternativen | 12 |
| 3.1 | Beskrivning av alternativen för Logen | 12 |
| 3.2 | Kommunens nytta och kalkyl..... | 14 |
| 4 | Konsekvensanalys | 16 |
| 4.1 | Nyttjandegrad vid omdisponering av yta | 16 |
| 4.2 | Kulturvärden | 17 |
| 4.3 | PBL och föreskrifter Alby naturreservat..... | 19 |
| 4.4 | Cirkulär ekonomi..... | 20 |
| 4.5 | Tryggt och tillgängligt..... | 20 |
| 4.6 | Övergripande möjligheter och risker..... | 21 |
| 4.7 | Slutsats | 22 |
| 5 | Rekommenderad lösning | 23 |
| 5.1 | Förslag till beslut..... | 23 |
| 5.2 | Förslag till fortsatt arbete | 23 |
| 6 | Referenser och underlag | 23 |
| 7 | Bilagor | 23 |

1 Bakgrund

1.1 Bakgrund Logen, del av Alby gård

Logen är en del av Alby gård. Den härstammar från 1700-talet och är den äldsta byggnaden i Alby som står kvar på sin ursprungliga plats. Från början var byggnaden omålad med tak av halm och fungerade som sädeslada där säden tröskades i mitten och sedan förvarades i två rum på vardera sidan om mitten. Planlösningen finns till viss del kvar och måtten är idag samma som då, och Logen har byggts till under 1800-talet med del som har stående panel och dubbel ladudörr, och under 1970-talet med en tillbyggnad på baksidan.

Alla byggnader som hör till den före detta prästgården Alby gård har ett kulturhistoriskt värde för att ge kunskap om hur jordbruk fungerade vid den här tiden, och Logens timmerkonstruktion visar en äldre byggnadstradition.

En antikvarisk undersökning har gjorts för Logen som identifierat höga kulturvärden i den ursprungliga byggnaden från 1700-talet. Invändigt har i omgångar ytskikt och användning förändrats. Idag disponeras Logen i huvudsak som motionsbyggnad och bastubyggnad med omklädningsrum, liten kontorsdel, kök och pannrum samt toaletter för allmänheten som nås på baksidan.

Logen ligger centralt i Alby på en väl synlig plats i en viktig punkt där flera stråk möts. I strategin för

Kulturfastigheter har Logen pekats ut att ha en stor potential att vara den samlade utgångspunkten för besökarens Albyupplevelse, både som en entré och en mötesplats.

En teknisk statusbesiktning (mars 2022) har identifierat fuktskador, att nuvarande invändiga ytskikt nått sin tekniska livslängd och att det även finns exteriör som omgående behöver åtgärdas. Oavsett nyttjande av Logen behöver byggnaden renoveras och rustas upp för att inte förfalla.

Även tillgängligheten i Logen behöver förbättras. I dagsläget har en rullstolsburen person svårt att komma in i Logens pga. trösklar och höjdskillnad från marknivå. Den RWC som finns för allmänheten når inte upp till dagens standard eftersom den har för liten radie för att kunna vända inne.

1.2 Förstudieuppdraget

Enheten för Analys och tillväxt (Samhällsbyggnadskontoret) fick i uppdrag att genomföra en förstudie om kulturfastigheten Logen/bastuhuset i Alby naturreservat. Förstudiebeställningen



Ladan (nr. 7) vars norra del som var trösklada, till vänster i bild, fanns på plats redan 1778. Den södra delen med pardörren byggdes till av en av prästerna under 1800-talet som foderlada. Foto 2022-02-10.

från Kultur och fritidsförvaltningen utgår från Tyresö kommuns strategi för kommunägda kulturfastigheter antagen i KS 2021-06-01.

Målet är att Logen/bastuhuset ska utvecklas till ett kultur- och naturpedagogiskt centrum för naturskolans verksamheter samt kulturhistoriska utställningar. Det ska dessutom innehålla offentliga omklädningsrum och toaletter för allmänheten. Förstudien ska utreda hur ytorna för nedanstående funktioner på bästa sätt kan disponeras för att tillgodose behoven hos allmänhet, föreningsliv och kommunens natur- och kulturpedagogiska verksamhet.

- Naturskoleklassrum
- Kontorsutrymme som kan fungera som informationspunkt för besökare.
- Förråd som är större och mer funktionellt, tillgängligt för återlämna material. Ska vara uppvärmt.
- Utställningslokal för kulturhistoriska utställningar.
- Omklädningsrum med toaletter och dusch. En för kvinnor och en för män med 30 – 40 krokar. Dessutom ett omklädningsrum som är könsneutralt. Låsbara skåp.
- Toaletter inomhus. En för personal, två för besökare med ingång inne i huset.
- Bastu för bland annat skolors isvaksträning. Bastu kan med fördel placeras nära Albybadet.

Förstudien bör även se över om ovannämnda funktioner, som lokaler för bastu, toaletter, förråd osv., kan placeras i andra delar av Alby naturreservat. Enligt strategin för kulturfastigheter så finns det ett behov av omklädningsrum och duschar centralt i Alby men i vilken byggnad de placeras bäst kan utredas vidare. Bastun skulle främjas av att vara närmare sjön.

Denna förstudierapport har utrett hur ytorna i Logen kan disponeras för att tillgodose så många behov som möjligt; behoven hos allmänhet, föreningsliv och kommunens natur- och kulturpedagogiska verksamhet m.fl. Syftet med förstudien har också varit att utveckla Logen för att främja besöksnäringen. Förstudien har även tagit fram vilka uppskattade investeringskostnader som tillkommer, och estimerat gällande framtida hyreskostnader.

1.3 Metod

Förstudiearbetet har bedrivits genom att insamla information om platsen och byggnaden och göra avstämningar med lämpliga representanter och sakkunniga på kommunen om vilka behov som finns i kommunen. En projektgrupp har efter workshop definierat ett funktionsprogram som tillsammans med arkitekt utrett vilka funktioner som är mest lämpliga givet Logens beskaffenhet, och i linje med utvecklingsplanerna för Alby friluftsområde generellt.

Avvägningar har stämts av löpande och resulterat i ett rekommenderat förslag att gå vidare med. För att säkerställa inriktning och kvalitet har förstudiens material stämts av kontinuerligt med förvaltningschefer, intressenter, utvecklingsplan för Alby, sakkunniga inom kommunen samt representanter för aktiva verksamheter i området så som orienteringsklubben Söders orientering Tyresö.

Arbetet har sammanställts i denna förstudierapport som ihop med kostnadsuppskattning för tidigt skede ska ligga till grund för strategiskt beslut och investeringsbeslut för Logen, och i förlängningen ge stöd till kommande projektbeställning för genomförande.

Översiktlig arbetsprocess:

- Förstudieplan
- Workshop
- Avstämningar beställare och intressenter
- Agil metod gällande konsulternas utredningar och avstämningar beställare för framtagande av material för intern förankring
- Förankringsmöten beställare
- Avstämningar representanter för intressenter
- Styrgrupp
- Rapport med rekommenderat förslag
- Avslut och överlämning till beställare

1.4 Avgränsningar

Det finns önskemål om att denna förstudie ska se över om det finns andra platser för vissa funktioner i Alby som lokaler för bastu, toaletter, förråd etc. Inom ramen för detta uppdrag ryms inte att planera och utreda utanför Logens gränser, då uppdraget blir för omfattande i detta skede vilket skulle påverka både budget och tidsplan. Vi har dessutom lyckats lösa i stort sett samtliga från behovsanalysens identifierade behov inom Logen.

Ett av målen har varit att behålla nuvarande användning av Logen och samtidigt förädla, förfina och få större utväxling av den yta som finns. Förstudien har haft som ingång att behålla bastu, dusch och omklädningsmöjligheter i Logen. Detta tack vare dess centrala läge till motionsspår, parkering mm vilket ökar nyttjandegraden av t.ex. föreningslivet.

Att förstudien har hittat möjligheter för samnyttjande innebär inte att det inte behövs ytterligare bastumöjligheter, med fördel närmre vattnet, och fler omklädningsrum osv. Men detta avgränsas utanför denna förstudies ramar, eftersom en bastu närmre vattnet kräver en större utredningsinsats med en egen behovsanalys och investering. Förslag att placera bastu/ toaletter/ mer omklädningsrum i byggnaderna nere vid sjön behöver studeras närmre med avseende på naturvärden och de föreskrifter som finns i Alby naturreservat, eftersom det saknas vintervatten varpå ledningarna behöver grävas om för isolering och säkra kapacitet vilket är ett större ingrepp, likaså utredning om att uppföra ny byggnad.

Flera intressenter har uttryckt behov av förråd, men då ytan i Logen är begränsad behöver olika behov och möjligheter vägas mot varandra. Med det i åtanke ryms inte större förråd eller t.ex. fritidsbank inom Logen, varpå behovet av förråd behöver tas om hand inom ramen för en egen förstudie.

Då det första steget är att fatta beslut om inriktning för användandet av Logen har inte alla föreningar som kan ha intresse i Logen haft möjlighet att yttra sig utan kan inkluderas i dialogen i nästa skede. Initialt har en enklare prövning av barnens bästa gjorts, dock kommer platsanalys och barnkonsekvensanalys göras i projektskedet.

2 Nulägesanalys Logen

2.1 Logen och dess användningsområden idag

Idag används Logen som motionsbyggnad med omklädningsrum och bastu, dam och herr, toaletter för allmänheten. 2 st toaletter för allmänheten är förlagda på baksidan, varav det är en vanlig WC och en RWC. Dessa nås via en relativt lång ramp till följd av höjdskillnaden.



LOGEN/BASTUHUSET - ALBY GÅRD TYRESÖ KOMMUN

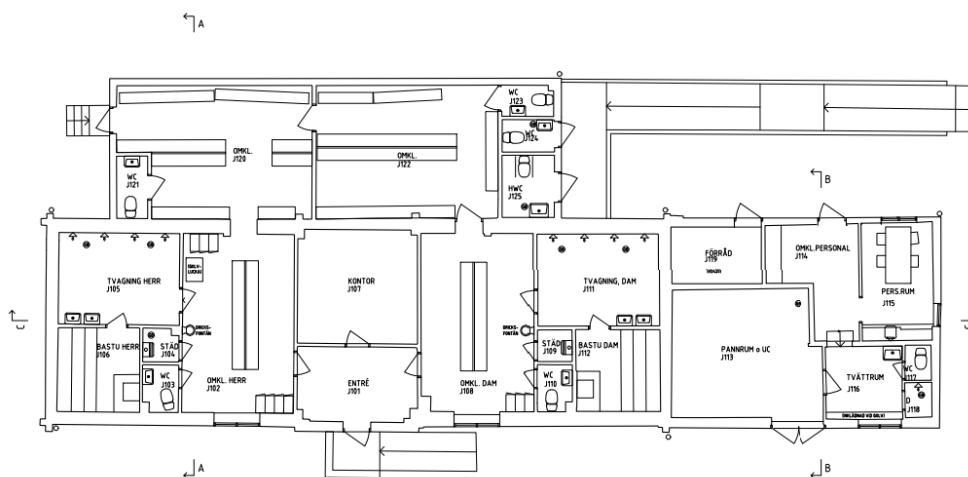


Bild 3. Disposition av yta i Logen idag

Orienteringsklubben är en frekvent användare av omklädningsrummen, de nyttjar dessa 3 dagar i veckan och då är bastun öppen. Bastu och omklädningsrum är då öppna för allmänheten samtidigt. Vissa privata sällskap bokar bastun för enstaka kvällar. Omklädningsrummen är idag stora, större än vad som behövs och nyttjas även vid orienteringsklubbens planerade aktiviteter.

Det finns idag en kontorsyta, men den nyttjas inte alls i dagsläget och har stått oanvänd i ett par år. Det finns ett kök och ett personalrum och naturskolans personal har behov av ett mindre kök. Det finns ett förråd, dock har naturskolan behov av förråd om helst totalt 20 kvm för förvaring av utrustning, låsbara skåp, arbetsbänkar osv.



Tillbyggnaden mot öster (1988), med ramp till två allmänna WC.

Gällande tillgänglighet så nås toaletterna på baksidan via ramp för rullstol/ barnvagn, dock lever inte RWCn upp till dagens standard då det invändiga måttet är för litet för att kunna vända inne på toaletten. I dagsläget behöver man backa för att komma in och ytan utanför dörren är också mer trång än önskvärt.

Entrén in i omklädningsrummen har haft en ramp, men den plockades bort eftersom det ändå invändigt förekommer trösklar som gör Logen otillgänglig för rullstolsburna.

Alby Gård presenteras på kommunens hemsida som en av Tyresös kulturhistoriska miljöer.

Tyresö kommun har antagit en strategi för kommunägda Kulturfastigheter, samt har en utvecklingsplan för Alby Naturresevat.

Enligt Utvecklingsplan för Attraktiva Alby (Dnr 2012/KS 0092 71) behöver naturskolan och kommunens pedagogiska verksamhet få en egen lokal. Utvecklingsplanen beskriver att Logen är en lämplig placering eftersom den ligger centralt vid friluftsgården. Målet är att det ska bli en trevlig samlingsplats för både skolklasser och andra besökare.

Naturresevatet har föreskrifter mot att uppföra byggnad eller anläggning i anslutning till befintlig bebyggelse eller anläggning inom naturresevatet. För tillbyggnad enligt skissförslag Alt 3 i denna förstudie får en prövning göras genom en ansökan om tillstånd till kommunstyrelsen.

2.2 Tekniska förutsättningar och statusbesiktning

Gällande tekniska förutsättningar i Logen så finns VA, el mm.

Under våren 2022 genomfördes en statusbesiktning av Logen som identifierat flertalet punkter att åtgärda. Invändigt krävs en omfattande renovering, oavsett vilken verksamhet byggnaden ska inrymma. Inga förstörande undersökningar gjordes under statusbesiktningen, men fuktskador konstaterades vid utredning i september 2021, orsakade av uttjänta och skadade plastmattor på väggar och golv. Det antas att ytterligare fuktskador kommer upptäckas i

samband med rivning. Samtliga ytskikt på väggar och golv måste ses över, plastmattor sannolikt rivs och fuktskador åtgärdas, oavsett framtida användning.

Exteriört finns ett fåtal mer akuta åtgärder som måste göras (trasiga takpannor, byte av skadad panel, uppfästning av fotbräda, översyn av avvattnings mm) för att förhindra att större skador uppstår.



Flagnande, senare tillkommet stuprör med markanslutning. Dränering med synlig markduk och högt liggande grus, som på sikt kan orsaka fuktskador. Nedfallen, trasig tegelpanna.



Fuktskadad träpanel i takfot, norra delen

Bild 5 och 6. Ur statusbesiktningen för Logen

Logens konstruktion, timmerstomme, anses vara i relativt gott skick. Sakkunniga har i statusbesiktningen uppgett att det finns stora möjligheter att med en relativt liten insats återge Logen stora kulturhistoriska värden som gått förlorade, genom att t.ex. byta ut fönster, dörrar, belysningsarmaturer, hängrännor och stuprör till mer tidstypiska, byta panel, byta enstaka trasiga tegelpannor på tak, måla fasad mm.

2.3 Verksamheterna i Logen

I dagsläget nyttjas Logen som motionsbyggnad med omklädningsrum med bastu, samt toaletter för allmänheten.

Under förstudiearbetets gång har det framkommit att det är viktigt för föreningslivet, främst orienteringsklubben, att fortsatt ha omklädningsmöjligheter i detta läge nära motionsspår, parkering osv för deras verksamhet. Bastun är också viktig för deras verksamhet och om omklädningsrum och bastu flyttas närmre vattnet skulle det ha en för stor negativ påverkan för deras verksamhet. Föreningslivet är en viktig del i Tyresö för att skapa mervärde och även om

kommunen skulle tillskapa nya omklädningsrum och bastu närmre vattnet är det ett större utredningsarbete att hitta en lämplig plats i ett naturreservat, samt att även om vi får det uppdraget skulle det inte ha sitt genomförande på X år. Konsekvensen med att ta bort omklädningsmöjligheter i Logen anses därför ha för stor påverkan på föreningslivet i sin helhet och därför behöver vi behålla de möjligheterna i Logen vid renovering. Orienteringsklubben har även uttryckt att möjligheten att kunna basta är en viktig del för att förlänga säsongen.

Besökare till Alby är en stor och viktig grupp och Tyresö kommun har ett tydligt mål om att öka antalet besökare till Alby Naturreservat. Idag saknas en tydlig och tillgänglig orienteringspunkt med information om vad besökarna kan förväntas hitta, se och uppleva i Alby naturreservat. Det har i workshops lyfts frustrationer om att besökare inte vet var toaletter finns, var de kan fylla sin vattenflaska, vilka leder som går att ta sig fram med barnvagn/ rullstol, var man får ha med sig hunden, kollektivtrafikmöjligheter mm. Det är stort tryck på platsen under sommarmånaderna och skridskosäsong och det har även lyfts önskemål om att komplettera platsen med värdskap i form av t.ex. bemannat informationscenter.

Vidare har även trygghetsfrågan kommit upp att de allmänna toaletternas placering på baksidan av Logen, utöver att besökare inte lätt kan hitta toaletterna, så har placeringen skapat ett dolt hörn vilket ökat oron för otrygghet såväl som risken för skadegörelse. Belysning utomhus behöver också ses över så den är lämplig i både kvalitet och omfattning.

Naturskolan som idag bedriver undervisning i Alby saknar tillgång till en för dem anpassad lokal. De efterfrågar ett samlingsrum av mer generell karaktär, ett grovt klassrum, samt förråd och sköljrum.

Det har även uttryckts önskemål om bänkar och sittplatser i anslutning till Logen.

2.4 Intressenter

- Kommunens förvaltningar; ÅoO, KoF, SBK, BoU, Fastighetsenheten
- Besökare (första gångs och återkommande, Externa/interna)
- Skolor (även ev återupptagande av historieprogram på skolorna)
- Föreningar (Scouterna och Orienteringsklubb, andra friskvårdsföreningar, Tyresö hembygdsförening, Friluftsförbundet)
- Naturvårdare
- Tyresö Naturskola
- Besökare av Alby Naturum
- Näringsliv

Nyttjandet kan beskrivas äga rum dagtid eller kvällstid. På dagen är Naturskolan, besökare, orienteringsklubb, besöksnäring, mötesrum och olika grupper inom t.ex. Kultur och fritidsförvaltningen och Äldre och omsorgsförvaltningen. Besökare och bastuklubb, orienteringsklubb och föreningsliv kan även vistas där på kvällen.

De som idag nyttjar lokalen kommer kunna fortsätta göra det på samma sätt, t.ex. besökare och orienteringsklubben.

Besökare i Alby är en stor intressentgrupp i Alby som identifierat att det skulle behövas tydligare och mer information som är viktig för besökare, såsom t.ex. vilka stråk som finns och hur de

knyter an till Tyresta, vad vi kan hitta i Alby, vilka aktiviteter som är på gång i Tyresö mm. Många besökare är Tyresöbor och ett mål är att locka fler i och utanför Tyresö till detta tätortsnära besöksmål.

Naturens rum inryms i ett av husen på gårdsplanen vid prästgården (där även Naturskolan och orienteringsklubben har förråd). Det är i dag en liten och ganska enkel utställning om de olika biotoperna med exempel på djur och växter man kan möta i reservatet. Rummet är till största delen uppfört av Naturskyddsföreningens ideella krafter. Rummet används i Naturskolans undervisning och besöks av många barnfamiljer. Ett informationscenter och utställningslokal som lyfter människans kulturhistoria skulle komplettera detta på ett fint sätt.

Tyresö Naturskola, skickar med:

Naturskoleklassrummet kan vara bokningsbart av andra skolklasser vid tillfällena och perioder som naturskolan inte använder det lika mycket. T.ex. förlägger Dalskolan idrottens friluftsläktioner till Alby idag för alla högstadielärover. Då kan de växelvis ha genomgångar inne och göra saker ute i området. De nyttjar övervåningen på Alby gård nu men lite svårtillgängligt via smal trapp och obefintlig ventilation i det rummet. Tror att fler skolor kan vara intresserade av liknande upplägg om bättre lokal finns. Kan också användas som extra raststuga under perioder då många skolklasser är i Alby samtidigt.

Under helger och lov kan andra grupper använda lokalen som t.ex. föreningar och sommarkolloverksamhet t.ex. bra om det är möjligt att sova över i för grupper.

Orienteringsklubben Söders orientering, Tyresö skickar med:

312 medlemmar varav 100 st aktiva. De nyttjar inte hela omklädningsrummens storlek i dagsläget, och skulle klara sig på 40 krokar i varje omklädningsrum. Gärna 4 duschar men inte färre än 2. Nuvarande bastu har en bra storlek för deras behov så gärna samma i storlek om möjligt.

2.5 Funktionsprogram Logen

Följande funktionsprogram togs fram efter workshop med flertalet relevanta representanter och har utgjort startpunkten i arbetet ihop med arkitekten.

- Infocenter (möjliggöra för bemanning)
- Utställningsmöjligheter, kulturhistoriska värden (människa, djur och natur)
- Grövre klassrum (uthyrningsbar)
- Omklädningsrum (min 40 krok, skolklass + pedagoger)
- Toaletter för allmänheten + RWC
- Förråd
- Fika (mindre kök med möjlighet att göra kaffe osv)
- Behoven som uppkommer i dialog med föreningarna behöver beaktas, t.ex. låsbara skåp

Andra behov med lägre prioritet:

Större förråd (fritidsbank, föreningar mm)

Bastu, beror på storlek

3 Beskrivning av alternativen

3.1 Beskrivning av alternativen för Logen

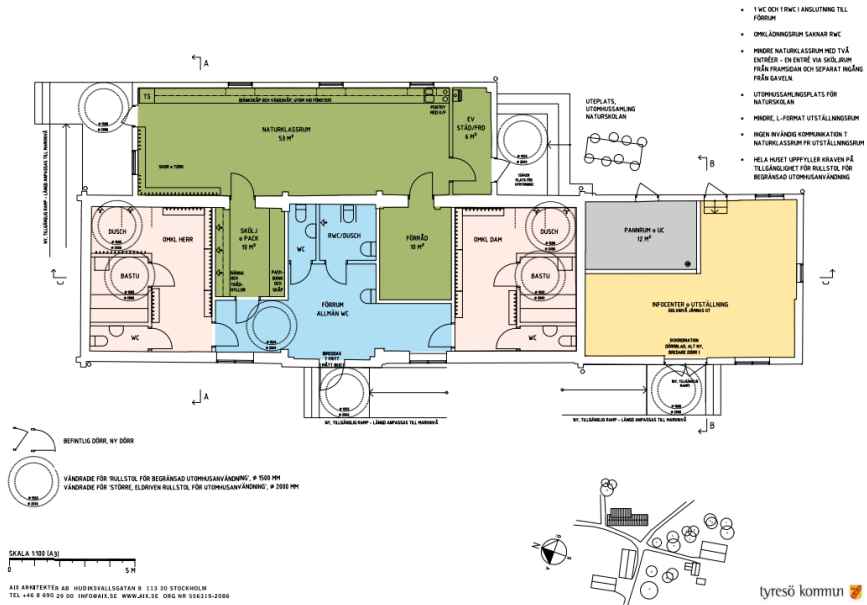
Alternativ 0: Gör inget

Rekommenderas ej. Fortsatt löpande kostnader för drift och underhåll, Fastighet tar kostnaden idag. Inga hyresintäkter för Kultur och Fritid. Byggnaden kommer fortsätta förfalla (har fuktskador mm) och inte ha mer nyttjande än idag.

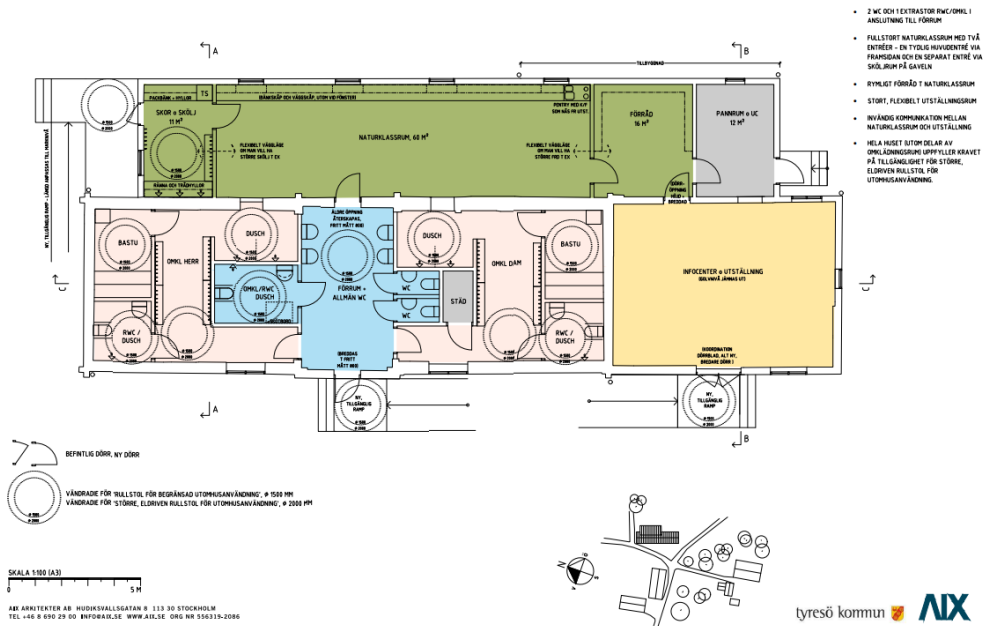
Alternativ 1: Enkel underhållsrenovering

Rekommenderas ej. Behålla nuvarande planlösning och funktion, och endast jobba med nya ytskikt och ventilation och akuta åtgärder. Bidrar inte till möjlighet att utveckla Alby som ett tätortsnära besöksmål med koppling mot Tyresta, i enlighet med utvecklingsplan för Alby friluftsområde. Fortsatt lågt nyttjande av lokalen då hela omklädningsrummen inte behövs, kontorsdel står tom, köket står i stort oanvänt, ökad risk för otrygghet och skadegörelse då toaletter ligger på baksidan. Alternativet framhäver inte de kulturvärden som finns.

Alternativ 2: Renovering + verksamhetsanpassning



Alternativ 3: Renovering + verksamhetsanpassning med tillbyggnad



Alternativ 4: Riva och bygga nytt

Inte utrett inom denna förstudie och valts bort pga. höga kulturhistoriska värden med tidstypisk fasad och del av gårdsstruktur. Lokalen används. Att riva innebär en förlust av identitetsskapande kulturhistoria på platsen och är inte lämpligt eller nödvändigt.

3.2 Kommunens nytta och kalkyl

Tabell nyttokalkyl i Bilaga:

Investeringsärenden där vi ska göra upphandling är sekretess. Samma tabell med siffror i bilaga.

| Ingår i kalkyl | Alternativ 1 (underhållsreovering) | Alternativ 2 (Verksamhetsanpassning) | Alternativ 3 (Verksamhetsanpassning ink tillbyggnad) |
|------------------------------|--|---|---|
| Investering | A kr | B miljoner | C miljoner |
| Drift och underhåll Logen | X | X* (annat DoU pga. ändrad användning?) | X*+ tillbyggnad Y kvm (annat DoU pga. ändrad användning?) |
| Hyra | Tidigare 321 tkr år (media: el värme VA etc +) Endast omklädningsrum m bastu | Hyra kr hela fastigheten, Utställningsdel, naturklassrum och omklädningsrum. Hyran kommer bestå av avskrivningar och driften av nyttjandet. Sedan tillkommer kapitalkostnader. Genomsnittlig avskrivningstid 25 år. Uppskattad ny hyra Logen X kr för (både kapitalkostnader och drift, baserat på investering enl. kalkyl tidigt skede) | Hyra kr hela fastigheten, Utställningsdel, naturklassrum och omklädningsrum. Hyran kommer bestå avskrivningar och driften av nyttjandet. Sedan tillkommer kapitalkostnader. Genomsnittlig avskrivningstid 25 år. Uppskattad ny hyra Logen Y kr för (både kapitalkostnader och drift, baserat på investering enl. kalkyl tidigt skede) |

Förstudie

Alby Fastigheter, Bastuhuset/ Logen

Författare: Catharina Baraona

Datum: juni 2022

Version: 1.0

Sida: 15 (24)

| | | | |
|-------------------|--|---|--|
| Verksamhetsnytta | Omklädningsrum med bastu 2 toaletter för allmänheten varav en RWC Förråd naturskolan | Omklädningsrum med bastu 2 toaletter för allmänheten varav en RWC Foajé Tillskapar lokal för Naturskolan Förråd naturskolan Utställningsmöjligheter | Omklädningsrum med bastu 3 toaletter för allmänheten varav en RWC RWC inne i omklädningsrummen Foajé med siktlinje och passage Tillskapa bättre och mer anpassad lokal för Naturskolan. Större förråd naturskolan Större utställningsrum Invändig passage |
| Verksamhetseffekt | Motionsbyggnad med omklädningsrum | Motionsbyggnad med omklädningsrum Kan hyras ut för workshops, till föreningar mm Kompletterar platsen med funktioner som inte finns idag Ökat användande av Logen Ökar trygghet med toaletter på framsidan Bättre tillgänglighet | Motionsbyggnad med omklädningsrum Kan hyras ut för workshops, till föreningar mm Kompletterar platsen med funktioner som inte finns idag Ökat användande av Logen Ökar trygghet med fler toaletter på framsidan, minskar kö Bättre tillgänglighet i hela Logen med bl.a. RWC inne i omklädningsrum Underlättar drift med utvändig dörr direkt till pannrum Minskar skadegörelse till följd av bortbyggt dolt hörn |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | Större mer kvadratisk infocenter/ utställningsdel |
| | | | Invändig passage mellan utrymmena |

4 Konsekvensanalys

4.1 Nyttjandegrad vid omdisponering av yta

Vid renovering för ny planlösning, både i alternativet med nuvarande yta och med en tillbyggnad omdisponeras den invändiga ytan och tillskapar ett samlingsrum för naturskolan. Detta klassrum av grövre karaktär kan nyttjas av många olika verksamheter och kommunala förvaltningar. Kommunen får större utväxling av Logens yta eftersom vi tillskapar möjligheten för naturskolan att bedriva sin verksamhet med högre kvalitet i anpassade lokaler. Detta eftersom vi kan inrymma skölmöjligheter, låsbara skåp för utrustning, torkskåp, förråd, egen entré och en yta inomhus som tål grövre hantering. Detta återfinns ej i dagens planlösning, där ytan idag endast utgörs av omklädningsrum med bastu.

Naturklassrummet kan nyttjas i undervisning och t.ex. samnyttjas för mötesplats för seniorer, föreläsningar, utbildningar, utställning, bokningsbart mötesrum för tjänstemän, sovsal för föreningsliv som t.ex. scouterna osv. Här har Kultur och fritid som långsiktig hyrestagare möjligheter att utveckla sin verksamhet och även inbringa intäkter för uthyrning till andra intressenter.

För tyresöborna skapas mervärde i form av bättre kvalitet i naturskolans undervisning, bevarande av Tyresös historia, främjad besöksnäring mm. Den nya planlösningsförslagen har också tillskapat möjligheten att ha bemannat informationscenter i byggnaden, vilket också bidrar till att främja besöksnäringen i enlighet med Utvecklingsplan för Attraktiva Alby. En viktig aspekt med de nya planlösningarna med infocentret/utställningsdelen som nås via dubbeldörrarna på framsidan är möjligheten att nå ut med kunskap om människans kulturhistoria på platsen kring levnadsvanor, användningsområden och jordbruk vilket stärker Tyresös identitet. Med den nya planlösningen i både Alternativ 2 och Alternativ 3 skapas långsiktig flexibilitet för kommunens behov och möjligheter för fler att upptäcka och nyttja Logen.

Skillnaden i yta mellan skissförslagen Alt 2 och Alt 3 i och med tillbyggnaden gör att vi bl.a. vinner en bättre foajé för allmänheten. Foajén blir en landningsyta inomhus med en naturlig passage med bra siktlinje in till det grövre klassrummet, som kan låsas när endast toaletter för allmänheten/ omklädningsrummen ska vara öppna. I foajén finns handfat att fylla vattenflaskan, två toaletter, och en RWC som också kan fungera som omklädningsrum för den som inte känner sig hemma i dam eller herr. Här inryms också RWC med dusch inne i omklädningsrummen.

Den extra ytan i tillbyggnadsförslaget gör det möjligt att flytta pannrummet vilket gör att driftpersonal kan nå installationerna direkt utifrån, utan att behöva ta sig genom lokalen som i

Förstudie

Alby Fastigheter, Bastuhuset/ Logen

Författare: Catharina Baraona

Datum: juni 2022

Version: 1.0

Sida: 18 (24)

- Äldre delar av takstolarna, 1770-1800-tal.
- Bevarade delar av faltak (brädtak), 1800-tal
- Panelade knutar och delvis stående fasadpanel.

Vid en ombyggnad är det önskvärt att förtydliga ladans ursprungliga stomme: den tredelade äldsta infartsladan med trösklogen i mitten och de båda rummen för säd på var sida samt den tillbyggda foderladan i söder. Om möjligt bör trösklogens fönster/öppning mot öster återupptas för att åskådliggöra dess ursprungliga funktion. Det första förslaget till ombyggnad av den västra fasaden visar mer hänsyn till byggnadens ursprungliga uttryck än det som utfördes 1969-71, och kan fungera som ledning vid framtida förändringar



Ritning av Rolf Parmstad från 1969-10-01, Tyresö kommun. Fasaderna stämmer bättre överens med det äldre utseendet än det som blev resultatet av ombyggnaden, jfr den infällda bilden.

ANTIKVARISK UTREDNING
LADAN VID ALBY GÅRD, TYRESÖ

SIDA 15

Bild 7. Ur Antikvariska förundersökningen

Åtgärder ur Nyréns kulturmiljöinventering 2015:

- Utför ej utvändigt tilläggsisolering eller tillbyggnad av äldre byggnader.
- Eftersträva en användning av traditionella material och metoder, såsom exempelvis röd slamfärg, oljefärg och lertegel, vid underhåll och åtgärder på äldre byggnader. Större skador på timmer bör lagas av timmerman.

- Bevara ursprungliga delar och detaljer så långt som möjligt på byggnader och bibehåll ett ursprungligt uttryck vid ett eventuellt byte.
- På sikt bör områdesbestämmelser (plan- och bygglagen) upprättas för området.
- Förändringsåtgärder inom området, som riskerar inverka på landskapets karaktär eller på enskilda byggnaders kulturhistoriska värde, ska ske i samråd med antikvarisk expertis.

Hållbarhet

Att vårda en gammal byggnad är ett hållbart val som rimmar väl med Tyresö kommuns ambitioner, särskilt som bruket av traditionella material och metoder (som anges ovan) innebär val av naturmaterial som är underhållsvänliga (t ex slamfärg) och har minimal miljöpåverkan.

Som en del av förstudiearbetet har en antikvarisk förundersökning tagits fram och denna har kompletterats med ett utlåtande om att den i denna förstudie föreslagna tillbyggnaden ligger i linje med bevarandet av de höga värdena på byggnaden och platsen.

4.3 PBL och föreskrifter Alby naturreservat

Kommunerna har ansvar för kulturmiljöfrågor utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL). Vid ansökningar om bygglov skall kommunen bland annat kontrollera att byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, inte förvanskas. Oavsett om en byggnad är särskilt värdefull eller inte ska ändringar alltid utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag och värden inte går förlorade.

Förbud mot förvanskning

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas (PBL 8 kap. 13 §).

Underhåll och varsamhet

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras (PBL 8 kap. 14 §).

Ändring av byggnad

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (PBL 8 kap. 17 §)

De framarbetade planlösningsförslagen för Logen/ Alby bastuhus bedöms inte strida mot någon bestämmelse enligt ovan.

Då Logen ligger i Alby Naturresevat finns det föreskrifter som reglerar ut- och tillbyggnader (A11). Beslut om dispens för en tillbyggnad tas i Kommunstyrelsen i en separat tjänsteskrivelse efter att ha utrett dess lämplighet avseende på både naturvärden och kulturhistoriska värden.

4.4 Cirkulär ekonomi

Ett iordningställande av Logen med ny planlösning för informationscenter och utställningslokal för kulturvärden, omklädningsrum med bastu och fler toaletter samt att Naturskolan får en för sin verksamhet anpassad lokal, bidrar till ett ökat användande jämfört med idag, vilket bidrar till att nå det kommunala målet om cirkulär ekonomi. Detta genom att stärka cirkulära resursflöden organisatoriskt. Konkret innebär det att öka nyttjandegraden av Logen jämfört med idag, öka utbudet av olika sorters lokaler inom kommunen, skapa flexibla lösningar med samnyttjande mellan olika verksamheter och förvaltningar, bevara arkitektur och skapa mervärde för tyresöborna.

Utöver att bevara den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden från 1700-talet bidrar investeringen till ökad kunskap hos besökarna om människans kulturhistoria i Sverige och på platsen.

Det cirkulära perspektivet återkommer även i att föreningslivet ska fortsatt kunna verka i Logen som idag.

Rent byggnadstekniskt är det inte möjligt att återbruka invändigt material då det i stort är uttjänt och nått sin tekniska livslängd och inte återknyter till det arkitektoniska uttrycket, utan den stora vinningen inom cirkulär ekonomi är den organisatoriska med högre nyttjandegrad. Utvändigt tillvaratas och renoveras de arkitektoniska värdena för att framhäva dess särart och anknytning till platsen.

4.5 Tryggt och tillgängligt

I Alby finns vissa problem med vandalisering och eftersom Logen är en kulturhistoriskt viktig byggnad behöver risken att den förstörs minskas. En beprövad metod för att minska skadegörelse och den upplevda otryggheten är att få till mer rörelse på platsen, genom fler verksamheter. Att tillskapa en mötesplats för besökare, kommunens förvaltningar, ett naturklassrum anpassat för verksamheten, informationscenter och toaletter som är lätta att hitta, väl upplysta och placerade ökar till detta.

Genom att renovera Logen så fler nyttjandeområden ryms på samma plats skyddas kulturhistoria samtidigt som det bidrar till kommunens mål om ökad besöksnäring till Alby och gör Tyresö en mer attraktiv plats, tillgänglig för fler. Här har vi möjlighet att ta tillvara möjligheten att Alby är så pass tätortsnära.

För att ytterligare stärka den upplevda tryggheten på platsen behöver utomhusbelysningen ses över.

4.6 Övergripande möjligheter och risker

Möjligheter:

- Ökad trygghet med toaletter på framsidan
- Mindre risk för vandalisering då bygger bort "dolt" hörn vid nuvarande toaletter på baksidan
- Möjligheter för KoF inbringa intäkter
- Komplettera Tyresö kommun med utställningslokal, infocenter och grovklassrum
- Högre nyttjandegrad av Logen
- Högre nyttjandegrad innebär också mer tillsyn och fler människor i rörelse på platsen vilket i sin tur ökar den upplevda tryggheten och verkar hämmande på skadegörelse
- Främjar besöksnäring Alby
- Skapa Tyresös friluftscentrums hjärta i Alby med tydlig entré och knyta ihop med Tyresta, naturlig mötesplats och tilltalande historisk arkitektur.
- Lågriskuthyrning då KoF är hyresgäst, kommunala verksamheter, långsiktigt ägande

Risker:

- Dyrare renovering med tillbyggnad
- Utmanande men möjligt att organisatoriskt lösa flödena, d.v.s., hur gästerna ska röra sig mellan de olika utrymmena och dela toaletter
- Olika verksamheter, icke.-kommunala verksamheter vistas i lokalerna kan bli en försäkringsfråga, olika försäkringar.
- Vid renovering för ny planlösning finns risk för tillkommande kostnadsposter gällande t.ex. komplettering av stomme, exteriöra åtgärder eller rivning/ omdragning av installationer etc.
- Förstudien har identifierat möjligheten för KoF att inbringa intäkter, vilket kräver administration och samverkan mellan verksamheter. KoF kommer få driva detta.
- Risk för underutnyttjande av lokalens utställningsdel då det arbetet behöver resurs-sättas och drivas.
- Risk för vandalisering av kulturhistoriska värden (dock mindre med ny planlösning med toaletter på framsidan)
- KoF ökar sin hyra, risk om det finns täckning av att få till personal på platsen.
- Möjlighet att hyra ut Logen till privatpersoner eller föreningar, andra förvaltningar mm dock risk att den möjligheten uteblir om detta inte tas om hand organisatoriskt
- Angöring drift
- Behöver ansöka hos Kommunstyrelsen om dispens från Alby naturreservatsföreskrifter med separat ärende

- Byggnadsmålan behövs
- Om naturklassrummet kompletterar raststugan på helgerna finns risk för att Naturskolans utrustning försvinner/skadas om ej bra låsbara skåp osv.
- Risk att naturskoleklassrummet inte är tillräckligt stort eller funktionellt

4.7 Slutsats

Enligt översiktsplanen siktar Tyresö på att växa till 60 000 invånare 2035. Det i kombination med yttre händelser så som pandemi, krig och klimatförändringar samt den generella utvecklingen i samhället med förändrade resmönster och där fler ungdomar bor hemma längre ställer högre krav på fler och tillgängliga rekreativa miljöer.

Eftersom Tyresö växer, växer även behovet inom kommunen av olika sorters mötesplatser. Att utveckla Logen med informationscenter och utställningslokal för besökare, värna föreningslivets behov utöver att naturskolan får en lämplig lokal bidrar till målen och att bygga för framtiden.

Att göra ingenting med Logen belastar redan nu kommunen med kostnader för drift och underhåll årligen. Om inte redan nu så vid något tillfälle kommer åtgärder behöva göras för att byggnaden ska stå kvar överhuvudtaget. Att göra ingenting i dagsläget innebär endast att skjuta på investering och upprustning. En konsekvens av detta är också att vi inte kan använda Logen till något annat än precis det vi gör idag, vilket under denna förstudies gång konstaterats är ett undernyttjande av kommunens resurser.

Med bakgrund till att vi redan har löpande kostnader knutna till fastigheten, att Tyresö kommun får låg utväxling av byggnaden, att en kulturhistoriskt värdefull byggnad står och förfaller, att stort behov av upprustningsrenovering redan föreligger, att vi har en långsiktig hyresgäst på plats med behov för sin verksamhet, kommunala mål om att bejaka friluftsliv- och föreningsliv, tillgängliggöra detta tätortsnära naturreservat och en antagen strategi för kommunägda kulturfastigheter rekommenderas att satsa på framtiden.

Kostnadsmässigt innebär renovering med tillbyggnad enligt Alternativ 3 en investering som är uppskattningsvis dubbelt så stor som alternativet med endast underhållsrenovering med oförändrad användning. Den extra investering som krävs för Alternativ 3 är låg jämfört med den verksamhetsnytta som investeringen medför.

Förstudien har tagit fram två förslag, Alternativ 2 och 3. Båda dessa inrymmer samtliga behov utifrån funktionsprogrammet.

Förstudien rekommenderar att gå vidare med Alternativ 3 med tillbyggnad, framför Alternativ 2, då detta ger en bättre invändig disponering för både Naturskolan (ger större klassrum och mer förrådsrum) och besökarna som får fler toaletter, tillgängligheten ökar då måtten innebär att man kan ta sig med rullstol i alla rum, samt att infocentret/ utställningsdelen får en mer kvadratisk, större och lättanvänd yta. Alternativ 3 samspelar också med naturklassrummet och eventuell personals tillgång till pentry, såväl som drift och skötsel då pannrum och installationer kan nås direkt utifrån vilket underlättar arbetet. Allt detta utan att skada några identifierade naturvärden eller arkitektoniska värden.

Fastighetsenheten bör utöver en förvaltare som har hand om hela kommunens portfölj av kulturfastigheter ha tillgång till en vård och underhållsplan för Logen för att ha goda förutsättningar att förvalta byggnaden långsiktigt.

Tyresö Hembygdsförening tillsammans med antikvarisk expertis är en bra källa till information för att få den fasta inredningen i Logen att knyta an till det kulturhistoriska uttrycket.

I övrigt är det viktigt att det blir både hållbara och slitstarka material invändigt som fungerar med dess tänkta användning.

5 Rekommenderad lösning

5.1 Förslag till beslut

Beslut om godkännande av förstudiens rekommendation av Alternativ 3 och investering för genomförande enligt framtaget skissförslag Alternativ 3 med tillbyggnad.

5.2 Förslag till fortsatt arbete

1. Strategi för kulturfastigheter har identifierat behovet att det ska finnas en grupp med representanter från olika förvaltningar som skulle ansvara för Albys utveckling.
2. Förstudie om ny bastu/omklädningsmöjligheter närmre/nere vid vattnet
3. Belysningsprogram för Alby
4. Starta förstudie om ny byggnad för att återfå gårdsstruktur och tillskapa t.ex. förråd/fritidsbank (behovsanalys förråd behövs) + starta förstudie om temalekplats

6 Referenser och underlag

- Workshop funktioner Logen, anteckningar 2022-03-24
- Strategi för kommunägda kulturfastigheter, Antagen i KS 2021-06-01
- Attraktiva Alby slutrapport 140603 (insynsverige.se)
- Naturskoleklassrum i Alby, Jonas Hedlund 20220401
- Inventeringsrapport Alby Naturresevat Elljusspåret, utomhusgymmet och Kolardammarna Tyresö kommun 8/11 2017
- Natur och kulturpedagogiskt centrum, en sammanställning 2021-12-05 Martina Kiibus och Lena Guthe
- Tidigare fuktutredning (H3O Vatten & Fuktskador AB, 2021-09-28)
- Inventering av skador på byggnader, behov av renovering och utveckling Alby friluftsgård (FRAM Arkitekter, 2014-03-17)
- Antikvarisk utredning Ladan vid Alby Gård Alby 1:1, 2022-05-30, AIX Arkitekter AB
- Översiktlig kulturmiljöinventering 2015 Nyréns arkitekter/Tyresö kommun.

7 Bilagor

1. Bilaga 1 Logen Alby gård Skiss Alternativ 2 – Renovering och verksamhetsanpassning

Förstudie

Alby Fastigheter, Bastuhuset/ Logen

Författare: Catharina Baraona

Datum: juni 2022

Version: 1.0

Sida: 24 (24)

2. Bilaga 2 Logen Alby gård Skiss Alternativ 3 – Renovering och verksamhetsanpassning ink tillbyggnad 220517
3. Bilaga 3 Kostnadsuppskattning renovering tidigt skede Logen/Alby Bastuhus för Alternativ 0, Alternativ 1 och Alternativ 3 inkl. rivning, AFRY 220608 (Sekretess)
4. Bilaga 4 Budget- och nyttokalkyl, Tyresö kommun 220609 (Sekretess)
5. Bilaga 5 Alby gårds lada Antikvarisk konsekvensanalys, AIX 220630
6. Bilaga 6 Naturvärdesbedömning
7. Bilaga 7 Prövning av barnens bästa