

Mottagare
Kommunledningsutskottet

Inriktningsbeslut för utveckling av kulturfastigheten Rundmar Gård

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

1. Inriktningsbeslut fattas att Rundmar Gård har fortsatt användning som boningshus med syfte att hyras ut av kommunen till en hyresgäst som främjar besöksnäringen.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att genomföra en förstudie som söker lämplig hyresgäst för gården samt beskriver renoveringsbehovet, förutsättningar, hyresform och prissättning för uthyrningen. Förstudien omfattar även en översiktlig plan för samtliga av kommunens tomställda kulturfastigheter.
3. Förstudien finansieras genom medelreserven för förstudier med en budget om 500 tkr.

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Louise Bergman
Tf chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Kulturfastigheter utgör en viktig del i den cirkulära stadsplaneringen.

Tyresö kommun planerar att utveckla kommunägda kulturfastigheter enligt Strategin för kommunägda kulturfastigheter som beslutades i kommunstyrelsen i juni 2020. För detta behöver förstudieuppdrag ges som inkluderar en översiktlig plan med förslag på användning för respektive kulturfastighet, med fokus på de tomställda fastigheterna för att ta tillgodo de resurser som finns tillgängliga.

Kulturarvet på Rundmars Gård har direkt relevans för Tyresös historia och den befintliga bebyggelsen har stor potential att bidra till hållbar samhällsutveckling för Tyresö kommun. För att säkerställa social hållbarhet och bevarandet av värdefull kulturmiljö behöver lämplig hyresform och nyttjande kartläggas, möjligheterna att söka finansiering för upprustning av Rundmars gård undersökas, samt utreda möjligheterna att skapa goda förutsättningar för friluftslivet.

Dialog har förts med stiftelsen Tyrestaskogen och Naturvårdsverket, som ser positivt på en utveckling av platsen som främjar besöksnäring, friluftsliv och kulturmiljö. Dialog har förts med Tyresös Kultur och fritidsförvaltning som har behov av anvisade grill- och tältplatser för friluftslivet. Av de i dagsläget tomställda kommunägda kulturfastigheterna är Rundmar Gård den fastighet som har störst möjlighet att ge hög utväxling för kommunen och tyresöborna.

Förvaltningen föreslår kommunledningsutskottet att föreslå kommunstyrelsen att fastställa inriktningen för Rundmar Gård fortsatt vara ett boningshus att hyras ut av kommunen till en hyresgäst som vill driva verksamhet som främjar besöksnäringen. Utifrån inriktningsbeslutet föreslås kommunstyrelsen också ge kommundirektören i uppdrag att genomföra en förstudie som beskriver renoveringsbehovet, förutsättningar och prissättning för uthyrningen samt söker lämplig hyresgäst för gården.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen antog strategi för kommunens kulturfastigheter 1 juni 2021, § 154. Samtidigt gavs kommundirektören i uppdrag att säkerställa både kort- och långsiktigt underhåll och skötsel av kommunägda kulturfastigheter.

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 i Strategi för kommunägda fastigheter. 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. Enligt strategin ska för varje kulturfastighet göras:

1. En bedömning av kulturvärden i en antikvarisk förundersökning
2. Tas fram en vård- och underhållsplan med utgångspunkt i den antikvariska förundersökningen.
3. Bestämmas ersättning för nyttjanderätt såsom hyra, arrende etc utifrån i vård- och underhållsplanen

I strategin föreslås fyra olika användningsområden för en hållbar långsiktig förvaltning av kommunens kulturfastigheter:

- Fastigheter/byggnader som har ett stort värde för besöksnäringen (naturturism) i kommunen, till exempel service och/eller övernattningsläggs vandringsleder med mera.
- Fastigheter/byggnader som kan fungera för någon typ av kommunal verksamhet, till exempel för barn- och ungdomar.
- Fastigheter/byggnader som bör fortsätta vara i kommunens ägo på grund av deras kulturhistoriska värde och som kan hyras ut som permanentbostad.
- Fastigheter/byggnader som skulle kunna säljas.

Utveckling Rundmar Gård

Rundmar Gård är en kulturhistoriskt värdefull fastighet som varit outhyrd sedan 2016 och senaste åren varit utsatt för skadegörelse och väderpåverkan. Det innebär att renoveringsbehov föreligger och att gården behöver ett omfattande underhåll inom en snar framtid för att kulturhistoriska värden inte ska gå förlorade. Utöver att fastigheten inte nyttjas och genererar drift och underhåll, föreligger risk för permanent förstörelse av byggnaderna.

Användningen av huvudbyggnaden på Rundmar är fortsatt lämplig att nyttjas som permanentbostad för en hyresgäst som kan driva verksamhet på gården. En sådan användning förbättrar tillsynen i området och minskar risken för skadegörelse. Det är av stort värde för kulturmiljön och biologiska mångfalden att det finns någon typ av djurbesättning på gården med tillhörande byggnader eftersom att kulturmarkerna då kan hållas öppna med bete.

Den ursprungliga gårdsmiljön på Rundmar bestod av flera olika ekonomibygnader där några skulle kunna återuppföras för en kommande verksamhets skull. Byggnader som eventuellt återuppförs kan möta dagens krav gällande tillgänglighet och därmed bidra till utvecklingen av Rundmar för att ytterligare höja värdet för besöksnäringen.

Under 2022 har kommunstyrelseförvaltningen studerat olika utvecklingsmöjligheter med syfte att föreslå en inriktning för Rundmars utveckling. Då Rundmar Gård är intressant utifrån besöksnäringen har samverkan skett med Kultur och fritidsförvaltningen, Tyrestastiftelsen och Naturvårdsverket. Besöksmål i Tyresta och vandringsstråken kring och fram till Rundmar Gård är populära och nås bl.a. via Sörmlandsleden.

Idag finns 4 byggnader på Rundmar; boningshuset, tvättstugan, stallet och en friggbod. Boningshuset och tvättstugan har kulturhistoriska värden och eftersatt underhåll. Dessa bör renoveras vid samma tidpunkt och även hyras ut tillsammans till följd av fördelarna av att hålla nere kostnaderna för

upphandling/ renovering och för att underlätta kommunens administration.

Konsekvenser utifrån Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Om åtgärder ej genomförs på Rundmar Gård förfaller fastigheten, med risk för skador på människor och djur. Vandalism medför att underhållet ökar och att kulturvärden går förlorade. Om Rundmars Gård fortsätter vara tomställd kommer kommunen fortsättningsvis ha ett negativt netto pga. drift och underhållskostnader som fastighetsägare.

Vid åtgärder som innebär uthyrning har tyresöborna möjlighet till kunskapande om människans kulturhistoria och djurhållning, kulturmark bevaras och förbättrad biologisk mångfald.

Genom att aktivera Rundmar gård så att boningshus och tvättstuga bevaras och nyttjas, vinner Tyresö tillsyn på platsen och inbringar hyresintäkt, och möjlighet att skapa en social mötesplats. I och med den nya bron från Alby lockas besökare som inte hittar hit i dagsläget, vilket skapar förutsättningar och synergier för ytterligare effektivare resursanvändning på kommunal nivå. En upprustning av Rundmar Gård innebär bättre måluppfyllnad gällande kommunala mål om hållbarhet och högre utbud rekreativa miljöer.

Ekonomisk konsekvensanalys. Se Bilaga (Sekretess)

- Uppskattad kostnad förstudie
- Förstudien kommer utreda vilka medel som behövs för renovering av boningshus och tvättstuga. En kostnadsuppskattning finns i bilaga.

Prövning av barnens bästa

En prövning av barnens bästa kommer göras inom förstudieuppdrag. En renovering och upprustning av Rundmar Gård innebär bevarande av kulturhistoria för kommande generationer, och bidrar till olika sorters upplevelser och kunskapande. Den djurhållning som är tänkt bidrar till både ekonomisk, social och biologisk hållbarhet och mötet med djur bidrar positivt till barns hälsa och förståelse kring djurhållning och hållbarhet.

En hyresgäst på Rundmar kommer skapa mervärde för besökare, varav en betydande del kommer utgöras av barnfamiljer. Genom att märka ut Rundmar som besöksmål utvecklas friluftslivet och tar tillvara på möjligheterna med den nya kopplingen till Alby, vilket är positivt för både barn och vuxna.