

Förstudie

Namn på förstudie: Utveckling av Rundmars gård

Författare: My Wistedt

Datum: 2024-07-04

Version: 1

Sida: 1 (23)

Förstudie

Utveckling av Rundmars gård

Förstudie

Namn på förstudie: Utveckling av Rundmars gård

Författare: My Wistedt

Datum: 2024-07-04

Version: 1

Sida: 2 (23)

Version

Datum	Författare	Version	Ändring
2024-07-04	My Wistedt	1	
2024-07-09	Anna Grönblad		Granskning
2024-08-14	My Wistedt		Mindre revideringar

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	5
1.1	Ingående parametrar	5
2	Nulägesanalys	6
2.1	Intressenter	7
2.2	Infrastruktur.....	7
2.3	Underhållsbehov.....	7
2.3.1	Boningshuset.....	7
2.3.2	Tvättstugan	8
2.3.3	Enskilt avlopp.....	8
2.3.4	Rundmarsvägen	8
2.4	Användning just nu	9
2.5	Tidigare beslut	10
3	Önskat nyläge	10
3.1	Upplåtelseform.....	11
3.2	Besöksnäring	12
3.2.1	Besökstolett och servering	12
3.3	Samverkan.....	12
3.4	Utveckla ett gårdsmuseum	12
4	Konsekvensanalys	13
5	Omvärldsbevakning	14
5.1	Internt.....	14
5.1.1	Uddby gård	14
5.1.2	Alby gård.....	14
5.1.3	Kommunal samordning.....	14
5.1.4	Tyresta.....	15
5.1.5	Samverkan med övriga aktörer	15
5.2	Externt	15
5.2.1	Ökat intresse för friluftsliv	15
5.2.2	Huddinge kommun.....	16
5.2.3	Förvaltning av kulturhistoriskt intressanta fastigheter i andra kommuner	16
5.2.4	Övrig omvärldsanalys	16
6	Nollägesmätning	17
6.1	Konsekvenser av att inte göra något (Alt 1a)	17
6.2	Konsekvenser av försäljning (Alt 1b).....	17
7	Alternativa lösningsförslag	17

Förstudie

Namn på förstudie: Utveckling av Rundmars gård

Författare: My Wistedt

Datum: 2024-07-04

Version: 1

Sida: 4 (23)

7.1	Alternativ 3.....	17
8	Rekommenderad lösning Alt 2	18
8.1	Projektets övergripande mål.....	18
8.2	Intressenter.....	20
8.3	Nyttokalkyl	20
8.3.1	Förväntade nyttor.....	20
8.3.2	Kostnader	22
8.4	Investeringsansökan.....	22
8.5	Upphandling.....	23
9	Övrigt.....	23
10	Bilagor.....	23

1 Bakgrund

Tyresö kommun köpte 2009 tillbaka ett antal torp och gårdar i Tyresta naturreservat från Stockholm stad, för att de fortsatt skulle vara tillgängliga för friluftslivet och inte köpas upp av privatpersoner. Rundmars gård (Rundmar 1:1) är en av dem.

Egendomarna hade tillhört Stockholms stad sedan 1930-60-talen då de köptes in för att bland annat garantera stadsbornas tillgång till friluftsliv i näraliggande områden. Jordbruket på Rundmars gård upphörde 1944 och den senaste hyresgästen flyttade ut 2016. Dessförinnan, sedan 1980-talet, har gården använts för hästhållning med ridverksamhet.

Rundmars gård ligger inom gränsen för Tyresta naturreservat och längs vandringsleden från den nybyggda Albybron och fastigheten ägs av Tyresö kommun. Gårdens byggnader består av ett boningshus, en tvättstuga med tillhörande före detta bastu, en stallbyggnad, ett par mindre bodar och en foderplats/vindskydd för hästar. Gården har medeltida anor som en frälsegård under Tyresögodset, starkt förknippad med industriverksamheten vid Nyfors och Wättinge.

2021-05-19 antog Kommunstyrelsen (§154) Strategi för kommunägda fastigheter (KSM2021-367) där Rundmars gård finns omnämnd som en fastighet som har ett stort värde för besöksnäringen (naturturism) i kommunen, tex service och/eller övernattnings längs vandringsleder mm.

Under 2022 utredde kommunstyrelseförvaltningen 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.

I juni 2023 fattades inriktningsbeslut för utveckling av kulturfastigheten Rundmar Gård (§36 2022/KS0327) och beslut om att starta förstudien enligt nedan:

Kommunstyrelsens beslut:

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.

1.1 Ingående parametrar

Förstudien ska ta fram tre olika alternativ och rekommendera ett.

Alt.1: Nollalternativ, inte göra något alls

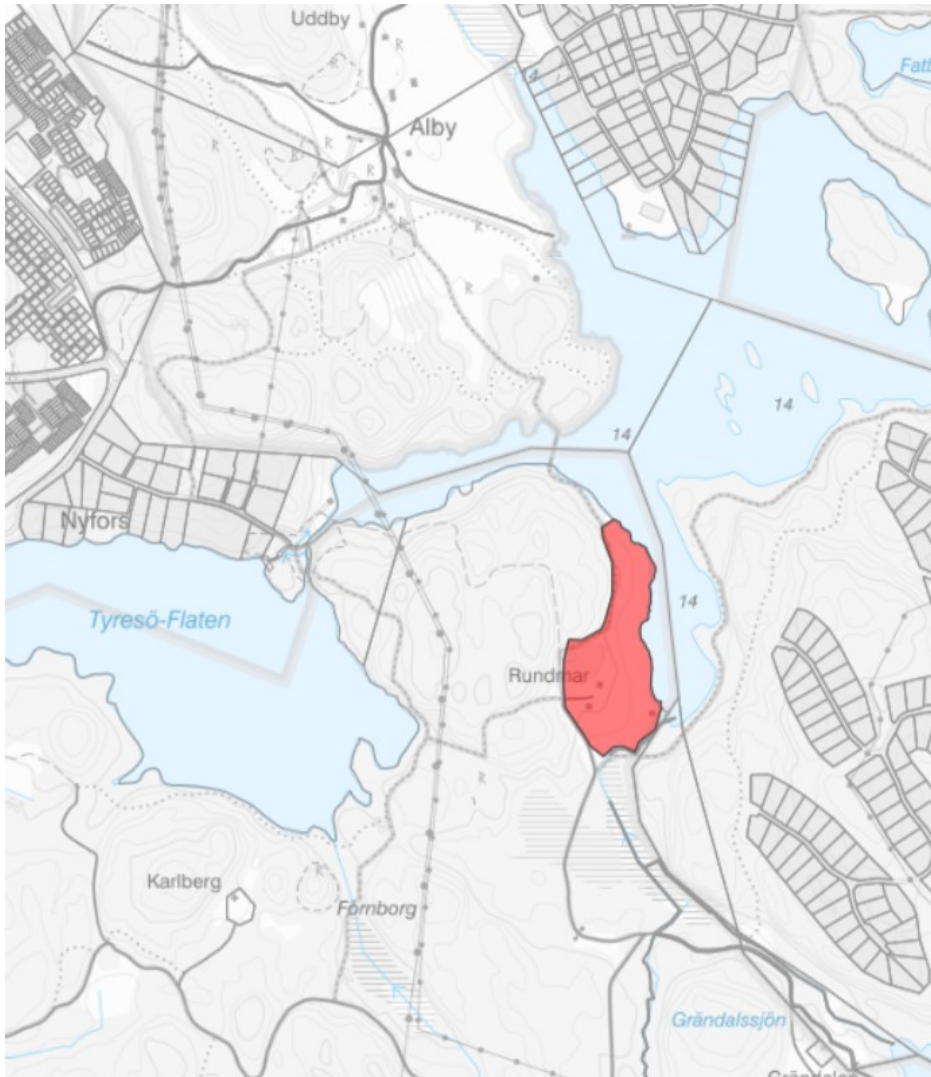
Alt.2: Renovera boningshuset för att kunna hyra eller arrendera ut som bostad. Utveckla verksamheten på sikt.

Alt.3: Renovera boningshuset för att kunna hyra eller arrendera ut som bostad. Investera i nya byggnader för en verksamhet på platsen.

En ekonomisk konsekvensanalys ska tas fram för de olika alternativen. När beslut om investering är fattat kan kommunen gå ut och söka lämplig hyresgäst eller arrendator för gården enligt inriktningsbeslut i KS 2023-06-07 §82 (2022/KS 0327).

2 Nulägesanalys

Rundmar gård (Rundmar 1:1) ligger invid Albysjön i Tyresta naturreservat söder om Albybron, inom riksintresset för friluftsliv. Gården etablerades under medeltiden och omnämns för första gången skriftligen i det så kallade Räfstingsdokumentet, där den benämns "Renmar", som en av sju gårdar tillhörande Tyresögodset (Rundmars gårds Antikvarisk förundersökning och statusbesiktning, bilaga 1).



Figur 1: Fastigheten Rundmar 1:1

Fastigheten har en total areal på 60 209kvm och idag finns 4 byggnader på fastigheten; boningshuset, tvättstugan, stallet och en friggebod. Byggnaderna har eftersatt underhåll och behov av renovering innan de kan nyttjas.

Stallbyggnaden är byggd av gamla byggbodar och uppfördes troligen under 1980-talets mitt delvis på den gamla ladugårdens plats. Stallet är idag i så dåligt skick att det bör rivas för att inte innebära en fara för tredje man.

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.

Fastigheten finns omnämnd i Skötselplan för Tyresta nationalpark och Tyresta naturreservat där målsättningen är Kultiverad betesmark alternativt åkermark och trädbärande betesmark (se Skötselområde G 21 Rundmars gård s.85 i Skötselplanen).

2.1 Intressenter

- Besökare och medborgare.
- Stiftelsen Tyrestaskogen som driftar och underhåller naturreservatet.
- Naturvårdsverket som markägare av vägen till Rundmars gård samt Tyresta naturreservat och nationalpark.
- Park och naturvårdsenheten på samhällsbyggnadskontoret
- Fastighetsenheten på samhällsbyggnadskontoret.
- Näringslivet i förhållande till utvecklingen av besöksnäringen i området.

2.2 Infrastruktur

Fastigheten ligger längs den nyanlagda stig som leder från Albybron och söderut. Besökare tar sig enklast till fastigheten till fots eller på cykel, från Nyfors eller Alby. Angöring för biltrafik sker söderifrån från Rundmarsvägen och Raksta. Vaghållare för Rundmarsvägen är Naturvårdsverket. Servitut för rätt att nyttja Rundmarsvägen finns (0138-08/26.B).

Vägen är i mycket dåligt skick på några ställen. Så pass dåligt skick att den är svårframkomlig från december till maj. Skicket på vägen begränsar tillgängligheten till gården, både för besökare, avfallshantering och leveranser och entreprenörer. Under vinterhalvåret nås fastigheten enklast via Nyforsvägen och Nyfors.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och saknar kommunalt VA.

2.3 Underhållsbehov

Byggnaderna har varit tomställda sedan 2016 och periodiskt underhåll har inte utförts. Fastigheten har under dessa år varit utsatt för en del skadegörelse. Det finns därmed ett större underhållsbehov av boningshuset för att det ska vara beboeligt. I samband med den antikvariska förundersökningen som gjordes 2021 gjordes även en inventering av teknisk status på boningshus och tvättstuga (Statusbesiktning, del av bilaga 1).

I statusbesiktningen beskrivs åtgärder för den tekniska statusen med tre olika prioriteringsgrader, I = Akut åtgärd, II = Åtgärdas inom 1-3 år, III = Periodiskt underhåll eller åtgärdas vid annat tillfälle. Nu har det gått ytterligare 3 år varvid alla I och II bedöms behöver åtgärdas snarast.

2.3.1 Boningshuset

Boningshuset uppfördes ursprungligen under 1800-talet slut och byggdes till mellan 1906-1930. En veranda byggdes till under 1980-talet, vilken revs och ersattes med en provisorisk veranda någon gång mellan 2010-2021, enligt den antikvariska förundersökningen (s.18).

Utvändiga byggnadsdelar som kräver akuta åtgärder är trasiga fönster, takavvattning i form av hänggrännor och källardörren. I övrigt krävs åtgärder i form av lagning och ommålning av fasader och fönster. I nuläget är fönstren förspikade och svåra att inventera, men sannolikt krävs målningsarbete. Övrigt underhåll är lagning av sprickor i sockel, fönsterbleck, skärmtak och trappor och ramper, samt arbeten såsom el, stödmur till källare, räcke till altan och skorsten.

Fönstren är till större delen englasfönster och behöver kompletteras med innerbågar under vinterhalvåret. Dessa har inte hittats, och behöver i så fall tillverkas på nytt.

Vid inventeringen kunde inga synliga skador observeras på taket eller fuktinträngning invändigt. Lagning och byte av skadat virke på vindskivorna samt ommålning kan ses som ett periodiskt

underhåll på längre sikt. Lämpligen görs det när taket ska läggas om. Betongpannor beräknas ha en livstid på 30 till 50 år. Förmodligen lades taket om på 80-talet i samband med att verandan byggdes in. Därmed står det inför ett periodiskt underhåll inom några år.

2.3.2 Tvättstugan

"Tvättstugan" är den äldsta byggnad som finns kvar på gården. Dess äldsta delar kan vara från 1700-talet.

Tvättstugan har ett gammalt tak som förmodligen behöver läggas om och byta takpapp. Utöver tak, har den äldre fasaden med liggande timmer en del rötskador där träet behöver bytas alternativ rengöras och målas om. Den nyare halvan har panel som möter marken, vilket är en risk för att fuktskadas.

2.3.3 Enskilt avlopp

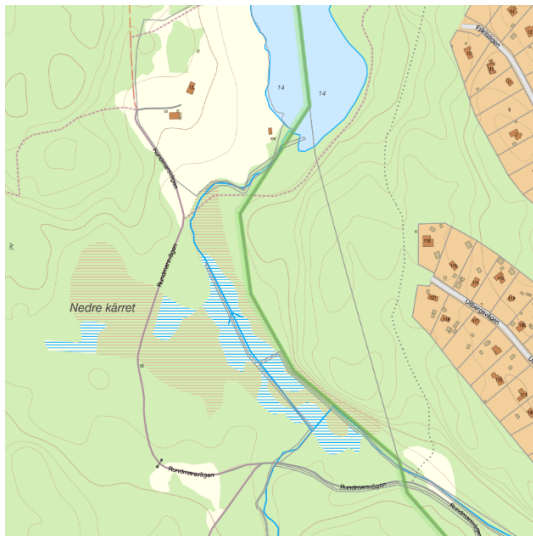
Inspektion av ledningar i bottenplatta har utförts, kontroll av skick och material samt lokalisering. Grävattenavloppet är spolat i samband med inspektionen. Ej spillavlopp till tank.

WC-avloppen går till en sluten tank bakom fastigheten. Plaströr hela vägen från WC-avsättning ut till tank. Övriga avlopp går separat på en annan utgående ledning som mynnar rakt ut i ett dike ca 25m från huset. Se bilder. Dessa avlopp är gjutjärn inne i fastigheten med viss grov rostbeläggning, avloppet övergår till betongrör utanför husliv. Betongen är i dåligt skick med utspridda sprickor. Det finns en enskild tank för wc-avlopp, där strömfunktionen behöver kontrolleras.

På grund av att Rundmarsvägen varit otillgänglig under vinterhalvåret har den inte kunnat filmas och undersökas förrän i maj. Det enskilda avloppets status behöver studeras ytterligare i projektskedet. En budgetpost finns med för reinvestering i ett enskilt avlopp.

2.3.4 Rundmarsvägen

I samband med att Albybron anlades förstärktes en del av Rundmarsvägen inom ramen för projektet, för att kunna anlägga den nya stigen. Över tid har framkomligheten på Rundmarsvägen varit svår på grund av stora problem med översvämning vid Nedre kärret. Under kommunens ägande av gården har fastighetsenheten vid flera tillfällen behövt laga vägen. Det finns en stor risk att kostnader för eventuell lagning och åtgärder för Rundmarsvägens framkomlighet över kärret kan behöva bäras av kommunen även i framtiden. Väghållare är Naturvårdsverket och tills vidare nås Rundmars gård enklast via Nyfors och gångstigen därifrån.



2.4 Användning

Tyresö kommun köpte Rundmars gård från Stockholm stad 2008-2009, med syftet att den fortsatt skulle vara tillgänglig för friluftslivet och inte ägas av privatpersoner. Befintlig hyresgäst sades upp och flyttade ut 2016 och gården har varit tomställd sedan dess. Sedan 2018 har framtida användning och uthyrning för Rundmar utretts. Fastigheten består idag av ca 60 ha mark, fyra byggnader, boningshuset, stallet, samt tvättstugan och en friggebod invid Albysjön. 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. Stallet är en sentida byggnation på platsen av en äldre stallbyggnad. Det innehåller i sig inga kulturvärden och är i så dåligt skick att det behöver rivras.

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 brandskydd och därmed bidra till utvecklingen av Rundmar för att ytterligare höja värdet för besöksnäringen. Något som är svårare att tillskapa i befintliga byggnader utan större ingrepp, vilket bedöms påverka både kulturvärden och ekonomi till det sämre.

Sedan 2020 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, men även andra leder passerar Rundmar Gård.

Boningshuset är efter visst underhåll i gott skick och skulle kunna nyttjas som permanentbostad såsom tidigare gjorts. 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. Läget längs vandringsleden och inom riksintresse för friluftsliv gör också att det vore lämpligt att skapa en målpunkt eller mötesplats för besökare som anländer till fots eller med cykel.

Den begränsade tillgängligheten till gården via Rundmarsvägen under vinterhalvåret kan påverka möjligheten att bo och verka på gården under vinterhalvåret. Målsättningen bör dock vara att upplåta fastigheten till en arrendator som kan och vill bo och nyttja gården över hela

året. Om det inte är möjligt kan det övervägas att upplåta gården som bostad och verksamhet under sommarmånaderna.

2.5 Tidigare beslut

2021 antogs Strategi för kommunägda fastigheter där Rundmar är en av fastigheterna som pekas ut att kunna ge ett stort värde för besöksnäringen i kommunen (Strategi för kommunägda kulturfastigheter, s9).

” Flera av kommunens kulturfastigheter ligger i Tyresta och Alby naturreservat, samt inom riksintresset för friluftsliv. Inom dessa områden är befintliga kulturmiljöer en stor tillgång för utvecklingen av friluftslivet och för besöksnäringen. De bär på en viktig berättelse om utvecklingen av kommunen och kan bidra till attraktiviteten av Tyresö som en kommun med närhet till både stad, skog och skärgård.”

I strategins bilaga lyfts kulturvärdena för området Alby/Tyresta utifrån de sammanhängande, småskaliga jordbruksmiljöerna.

” De främsta kulturmiljövärdena i Alby/Tyrestaområdet är de sammanhängande, småskaliga jordbruksmiljöerna inklusive prästbostaden, de olika torpen och gårdarna samt det öppna kulturlandskapet. Betesdjur och lantbruk vid Albysjön har rötter i forntiden. Den enskilda byggnaden eller stenbumlingen kan verka oansenlig, men tillsammans utgör de en helhet och en historia.”

Dessa kulturvärden i form av torp och tillhörande kulturlandskap har stor betydelse för friluftslivet och besöksnäringen för Tyresö kommun. (s.24 i bilagan till Strategi för kommunägda fastigheter)

Målbilden för Rundmars gård finns också den beskriven, som en målpunkt med en publik verksamhet längs vandringsleder och värdefull natur. I och med att bron över Nyforsviken är klar blir Rundmar mer attraktivt och tillgängligt för besökare och medborgare som rör sig i området. Flera olika vandringsleder passerar Rundmars gård, bla Sörmlandsleden och Sjöleden.

I juni 2023 fattade Kommunledningsutskottet Inriktningsbeslut för utvecklingen av Rundmar gård. (§ 36 Diarienummer 2022/KS 0327)

3 Önskat nyläge

Enligt inriktningsbeslut i KS juni 2023 (Diarienummer 2022/KS 0327) ska Rundmar Gård ha fortsatt användning som boningshus med syfte att hyras ut av kommunen till en hyresgäst som främjar besöksnäringen.

I kapitel 3 (s.7) i den Antikvariska förundersökningen (bilaga 1) beskrivs de kulturhistoriska värdena som finns på gården. Det handlar om att gården har anor från medeltiden och anknytning till Tyresögodset, ett starkt samband med Nyfors och kulturhistoriska industrimiljön som finns där. Vilket ger ett samhällshistoriskt samt ett teknik- och industrihistoriskt dokumentvärde. Byggnaderna som står på gården idag har byggnadshistoriskt dokumentvärde och ett miljöskapande upplevelsevärde, liksom det öppna landskapet och gårdens placering. Den antikvariska förundersökningen tar också upp det socialhistoriska dokumentvärdet som byggts upp på senare år när många tyresöbor besökt gården för kontakt med djur- och natur i ett kulturhistoriskt landskap. Det ger ett symbolvärde på samma sätt som engagemanget som finns från Axel Persons (den siste arrendatorn på gården) många ättlingar som betraktar gården som sin släktgård.

I kapitel 4 sammanställs kvaliteter till att ta tillvara så här (s. 8):

- Gårdens öppna marker med vy mot Rundmarsviken.
- Boningshuset, tvättstugan samt stallets grundläggning. Se även bilaga, Statusinventering.
- Återskapande av större uthus på stallets nuvarande plats.
- Återskapande av mindre ekonomibygnader för olika funktioner utifrån fotot på sid. 1 och målningen nedan.
- Möjligheter till djurhållning på gården.
- Engagemanget från Axel Perssons stora släkt.



I ett önskat nyläge hålls de gamla kulturmarkerna öppna av betande djur, boningshuset är bebott och därmed finns människor på platsen som utövar tillsyn över gården och dess djur. Utöver att få fastigheten brukad vill kommunen även att Rundmars gård ska vara en attraktiv målpunkt för vandrare i området. Återskapande av Rundmars gård som en gårdsmiljö är intressant utifrån både kulturhistoriska värden och besöksnäringen.

3.1 Upplåtelseform

Förutsättningar för avtalet bygger på en ca 60 ha stor fastighet, övervägande betes- och jordbruksmark. Fastigheten ligger inom Tyresta naturreservat och beskrivs i skötselplanen för Tyresta naturreservat och nationalpark (ISBN 978-91-620-8787-6) Skötselområde G 21. Målsättningen med Rundmars gård är kultiverad betesmark alternativt åkermark och trädbärande betesmark på en del av området.

I ett hyreavtal får inte marken vara huvudsaken, 2 kap 1 paragrafen i Jordabalken, varför ett jordbruksarrende är lämpligt för Rundmars gård. Jordbruksarrende avser upplåtelse av jord till brukande. Med brukande av jord avses inte bara åkermark utan också upplåtelse av betesmark.

För Rundmars gård omfattar upplåtelsen även boningshus där kommunen har önskan att söka en arrendator som vill bo på gården, för att öka den sociala kontrollen på platsen och tillsynen över betesdjur. Eftersom upplåtelsen omfattar bostad för arrendatorn och arrendatorn är fysisk person blir det ett gårdsarrende.

Däremot finns inget lagkrav att arrendatorn ska bo i bostaden, vilket innebär att en fysisk person kan ha flera gårdsarrenden. Är det ett gårdsarrende ska upplåtelseperioden vara minst 5 år. Arrendatorn har rätt till förlängning och huvudregeln är att jordbruksarrendatorn har s.k. direkt besittningsskydd. Det ankommer på jordägaren att säga upp avtalet och vända sig till arrendenämnden i lagstadgad ordning.

För att hitta rätt arrendator och avtalspart i detta långsiktiga avtalsförhållande som ska utveckla platsen och besöksnäringen i området på sikt, bör det göras det genom upphandling enligt LOU. Lämpliga upphandlingsformer är Konkurrenspräglad dialog eller innovationsupphandling

där krav ställs på funktion och inte specifikt en lösning. Detta bör studeras ytterligare i nästa skede.

3.2 Besöksnäring

I en gemensam workshop med representanter från Kultur och fritidsförvaltningen, Samhällsbyggnadskontoret och Tyrestastiftelsen diskuterades besöksnäringens fråga. Det finns en samsyn om att Rundmars gård kan bli en attraktiv plats för besökaren. Det är också en bra lokalisering för tillfälligt boende, såsom tältplatser, längs vandringsleder i området. Rundmars gård kan gärna få utvecklas som en målpunkt för besökare i området, antingen som ett stopp på en längre vandring eller som en målpunkt längs en kortare tur i området

I och med pandemin ökade besökare i naturområden och Tyresta är en av de största målpunkterna i Stockholmsregionen.

Möjlig utveckling för gården som kan stötta besöksnäringen ses ett café, gårdsmuseum eller utställning med utgångspunkt i platsen och dess historia. En möjlig utveckling kan även vara kursverksamhet och odling av olika slag. Gården utvecklas bäst i nära samarbete mellan kommunen, Tyresta och en blivande arrendator och entreprenör.

Vid nybyggnad av ekonomibyggnader för tex café eller kursverksamhet är moderna tillgänglighets och brandkrav enklare att lösa.

3.2.1 Besökstolett och servering

Oavsett om gården utvecklas för caféverksamhet eller ej vore det lämpligt att skapa en besökstolett och möjlighet att fylla på vatten i vattenflaskor för vandraren. I och med att gården saknar kommunalt VA ställer en publik verksamhet som café eller besökstolett ett större krav på det enskilda avloppet och rekommendationen är att investera i ett eget reningsverk på gården.

Naturvårdsverket har stor erfarenhet av att installera torrlösningar på otillgängliga platser i landet. Kommunen har också erfarenhet av drift och underhåll av besökstoletten vid Trinntorpsbadet. Kommunen bör investera i en kretsloppsanpassad avloppsanläggning med snålspolande toaletter eller torrlösning i samband med utveckling av Rundmars gård i samverkan med en entreprenör och arrendator. Beslut om investering för det fattas i så fall vid ett senare skede.

3.3 Samverkan

För att Rundmar ska kunna bli den målpunkt som kommunen önskar behöver ett långsiktigt samarbete med en entreprenör som är intresserad av att driva en verksamhet som stöttar besöksnäringen etableras. Avtalsform och upphandling för måluppfyllelse beskrivs längre ner i dokumentet.

Oavsett vem som kommer att driva gården på Rundmar är det ett nytt samarbete kommunen ingår med en ny arrendator. Gårdens utveckling kan komma att berika både kommunens besöksnäring och koppling till Tyresta naturreservat och nationalpark. Men det är av stor vikt att hitta en bra aktör som är intresserad av denna utveckling. Kommunen kommer att vara en viktig part för att leda och bygga upp ett nytt formellt samverkansforum för aktörer som utvecklar besöksnäringen i området, där ingår bla Tyrestastiftelsen, Tyresö hembygdsförening och de aktörer som finns i området är viktiga parter i denna samverkan.

3.4 Utveckla ett gårdsmuseum

Tillsammans med Tyresö hembygdsförening har kommunen ett antal museiföremål, som äldre verktyg mm som skulle kunna komma till användning för ett gårdsmuseum eller utställning på Rundmars gård. Tillsammans med en ny arrendator och i samverkan med Tyresö

hembygdsförening skulle det ge ett stort värde till medborgare och besökare, och även för kunskapsökning gällande livet på gårdar förr.

4 Konsekvensanalys

Om Rundmars gård utvecklas enligt planen kommer tyresöbornas möjlighet till kunskapande om människans kulturhistoria och djurhållning, kulturmark bevaras. Den biologiska mångfalden kommer att gynnas.

När 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 större utbud på rekreativa miljöer.

Sedan Rundmars gård tomställdes 2016 har kommunen haft ett inkomstbortfall (tomhyra) på fastigheten. Konsekvensen av att inte göra något på fastigheten innebär att både kulturvärden och ekonomiska värden går förlorade. Kostnader för att reparera har tillfallit fastighetsenheten oavsett om gården nyttjas eller ej.

För att Rundmars gård ska gå att nyttja som bostad behöver reinvestering i boningshus ske. Om gården ska utvecklas med caféverksamhet, mötesplats och ev. utställning behöver ytterligare ekonomibyggnader tillkomma.

Om gården inte tas om hand och hyrs ut är alternativet att riva byggnaderna på platsen och låta marken växa igen. Då utgår endast en kostnad för rivning, framtida kostnader handlar om markskötsel.

5 Omvärldsbevakning

5.1 Internt

Tyresö kommuns fastigheter med kulturhistoriskt intressant värde finns sammanställda i Strategi för kommunägda fastigheter. Strategin beskriver hur fastigheterna ska förvaltas och de som idag är tomställda kan användas.

Fastigheterna inom Alby friluftsgård, dvs Alby och Uddby gård, är av stort kulturhistoriskt värde samtidigt som de har ett stort värde för friluftslivet och kultur- och fritidsverksamheter.

Ansvar för förvaltning och användning av dessa fastigheter delas idag mellan Kultur och fritidsförvaltningen och Fastighetsenheten, där Kultur och fritidsförvaltningen ansvarar för verksamheten och fastighetsenheten för fastighetens underhåll i fastigheter.

5.1.1 Uddby gård

Uddby gård drivs som en visningsgård och arrenderas ut genom ett gårdsarrende. I upplåtelsen, som avser jordbruk, ingår åker- och betesmarker samt byggnader. Utöver jordbruket med naturvårdsinriktning ingår kompletterande näringar i form av ska-krav:

- Visningsverksamhet där målgruppen är kommunens barn- och ungdomsgrupper samt allmänheten i övrigt.
- Café- och serveringsverksamhet, med lanthandel och gårdsmuseum.
- Uthyrningsverksamhet av hästboxar i stallet.
- Tillsyn och naturvård inom naturreservatet som är beläget inom arrendestället.

Arrendatorn får utöver ovan även bedriva andrahandsuthyrning i viss omfattning samt ordna evenemang.

Staket och stängsel äger jordägaren men underhållet av dess åvilar arrendatorn. Arrendatorn ansvarar för stängsel till rastfällor för hästar, samt flyttbart elektriskt stängsel.

Jordägaren ansvarar för väghållning fram till och genom gården. Arrendatorn svarar för väghållning för egna behov inom gården.

5.1.2 Alby gård

Alby och Uddby har en parallell historia. Lantbruket här har en obruten kontinuitet som sträcker sig ca 1000år tillbaka i tiden och lämnar många spår i landskapet.

Alby friluftsområde är idag en plats med ett rikt föreningsliv som medför att många människor vistas i området. Kombinationen av kultur, friluft och aktivitet attraherar många olika typer av besökare.

Byggnaderna i Alby har idag olika verksamheter, i prästgården bedrivs caféverksamhet genom föreningslivet och TYDA. Ahlstorp hyrs ut till Hembygdsföreningen och gamla arrendatorbostaden till en scoutförening. Raststugan används som värmestuga, matsäcksrum och arbete pågår för att bygga om Logen till besökscenter, omklädningsrum och naturskoleklassrum.

5.1.3 Kommunal samordning

Kulturmiljöarbete berör flera politikområden, såsom kulturpolitik, miljöpolitik och samhällsplanering, vilket innebär att det är viktigt att arbeta tvärsektorielt över förvaltningsgränser inom kommunen. I samband med att de nationella målen för kulturmiljöarbetet togs fram 2014 skedde en förskjutning inom kulturmiljöarbetet, från en tonvikt på bevarande till hur arbetet med kulturmiljöer kan bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Arbetet ska bland annat främja ett hållbart samhälle av kulturmiljöer som bevaras, användas och utvecklas.

För Tyresö kommun innebär detta ett ökat kommunövergripande samarbete mellan förvaltningar och enheter. En grupp med samordningsansvar för hela området bör sättas samman. Gruppen ska ha uppdraget att ta tillvara intressena i området och därför bestå av tjänstepersoner från alla kommunala förvaltningar, på grund av områdets karaktär av att möta många olika behov.

Innan ett nytt arrendeavtal tecknas för Rundmars gård, bör kommunen tydliggöra det interna samarbetet och gränsdragningen mellan enheter. En enhet utses för att ansvara för den långsiktiga förvaltningen av avtalet och agera samordnade för de olika enheter som har ansvar i upplåtelsen.

5.1.4 Tyresta

Tyresta naturreservat och nationalpark ligger i både Tyresö och Haninge kommun. Tyresta By, som är huvudentré, har utvecklats med nya gångvägar, skyltning och parkeringsplatser det senaste åren. I Tyresta By finns naturrum, café och visningsgård och grillmöjligheter. Härifrån utgår och passerar flera olika leder.

Rundmars gård ingår i Skötselplan för Tyresta nationalpark och Tyresta naturreservat som Skötselområde G 21 Rundmars gård (s.85 i Skötselplanen) där målsättningen är Kultiverad betesmark alternativt åkermark och trädbärande betesmark på en del av området.

5.1.5 Samverkan med övriga aktörer

Utöver vikten av intern samverkan mellan kommunala förvaltningar finns ett behov av en formell och strukturerad samverkan med både näringsidkare och övriga markägare i området. Samverkan med Stiftelsen Tyrestaskogen och Naturvårdsverket sker idag på olika sätt. När besökarantalet ökar behöver samverkan struktureras och utvecklas för att området ska kunna skötas och utvecklas på bästa sätt.

5.2 Externt

5.2.1 Ökat intresse för friluftsliv

Sedan pandemin bröt ut har intresset för friluftsliv ökat, vilket flera studier de senaste åren visar. Mittuniversitet genomförde under 2020 en nationell, en regional (Västra Götaland) och en lokal studie (Kristianstad) för att kartlägga och bättre förstå friluftsvanor under pandemin.

Undersökningarna genomfördes online och drygt 3000 svar registrerades. Hälften av de som deltog uppgav att de vistas i naturen oftare, bland annat för återhämtning och för att umgås med familj och vänner. Det ökade besöksstrycket innebär också en del utmaningar på generell nivå, såsom ökad trängsel och nedskräpning, samt ökat bilresande och behov av parkering.

Fritidsresandet utgör en stor andel av bilresor i storstadsregionen vilket är ett problem utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Forskning visar också att skötseln av naturområden för friluftsliv behöver vara mer anpassad för att klara det ökade besöksstrycket.

Folkhälsomyndigheten arbetar för att öka samhällets förutsättningar för människor att på lika villkor vistas i naturen och utöva friluftsliv och därigenom bidra till god folkhälsa. Naturområden som finns nära där vi vistas till vardags är de som används mest.

Även om andelen som utövar friluftsliv ökat de senaste åren finns det skillnader mellan olika grupper. SCB:s resultat från 2022 visar att graden av utevistelse ökar något med åldern men med en viss tillbakagång för den allra äldsta åldersgruppen, 75–84 år. Kvinnor är i de flesta

åldersgrupper ute oftare än män (ej i åldrarna 16–24 år och 75–84 år). De som bor i glesbefolkade områden vistas ute i naturen mer än de som bor i storstäder eller mindre stad eller förort. I jämförelse mellan inrikes och utrikes födda finns det en tydlig skillnad bland kvinnor och män födda utanför Europa som i lägst grad anger att de varit ute i skog och mark varje vecka de senaste tolv månaderna. (Folkhälsomyndigheten/SCB)

5.2.2 Huddinge kommun

Huddinge kommun genomförde under 2021 ett innovativt pilotprojekt och testade ny teknik för att statistiskt skatta antalet besök i kommunens naturområden utifrån antalet mobiltelefoner.

För att räknas som besökare behöver en person börja dagen utanför mätområdet, förflytta sig dit och därefter även lämna det innan dagen är slut. Undersökningen görs sedan anonymiserad och sekretessbehandlad.

Undersökningen visade på över 1,8 miljoner besökare i Huddinges naturområden under 2021, det var 20% fler besökare jämfört med innan pandemin 2019. I undersökningen kunde de se att 70% av besöken kommer från andra kommuner än Huddinge. Besökare som reste från Stockholms stad var fler än de från Huddinge kommun, 34% jämfört med 31%. De hade även ca 33 % besökare från hela länet och en liten andel från övriga Sverige. De kunde därmed konstatera att Huddinges naturområden har en regional funktion, utöver det stora värde naturområden med god tillgänglighet för huddingeborna i vardagen ger.

5.2.3 Förvaltning av kulturhistoriskt intressanta fastigheter i andra kommuner

Under 2022 utfördes en omvärldsanalys av andra kommuners organisation och förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, som ett underlag för kommunens strategiska investeringar i de kommunägda fastigheter som har ett högt kulturhistoriskt värde.

De tre tillfrågade kommunerna, Södertälje, Vallentuna och Ekerö, har alla fastigheter av liknande karaktär i sitt bestånd. Organisationen av förvaltningen ser lite olika ut beroende på om kommunen har bolagiserat beståndet eller ej. Alla kommuner har dock en viss andel av fastigheterna inom den kommunala förvaltningen. I två av tre kommuner finns en kommunantikvarie anställd, i det tredje fallet rådfrågas en konsult vid behov. Flera kommuner har utsett en ansvarig förvaltare för just kulturfastigheterna, då de ser ett värde av att den förvärvade kunskapen och erfarenheten kring just kulturfastigheter är avgörande för att de ska skötas väl. En kommun har inventerat och sammanställt en stor del av fastigheter med kulturhistoriskt värde oavsett ägare i en utredning upprättad av Kultur och fritidsförvaltningen och Samhällsbyggnadskontoret. De två andra kommunerna har båda ett aktuellt kulturmiljöprogram.

Två av tre kommuner har fastigheter vars hyresintäkter inte täcker driftskostnaderna. Investeringar som läggs på upprustning behandlas som vård och underhåll av kulturhistoriska värden och den negativa ekonomiska kalkylen bedömer de två kommunerna som godtagbara då de genererar värden för både medborgare och besökare och gynnar kommunen i stort.

Alla tre kommuner gör investeringar i kulturfastigheter, både när det finns en tilltänkt hyresgäst eller innan en hyresgäst finns med i bilden. En kommun trycker på vikten av att vid stora investeringar hitta långsiktiga användningsområden och sedan hitta verksamheter som är anpassade efter det, även om det inte alltid bär sig ekonomiskt.

5.2.4 Övrig omvärldsanalys

Utöver analys som beskrivs ovan har även andra kommuner kontaktats med avseende att lära av andra. I kontakten med Täby kommun klarlades vikten av att vara tydlig från början med hur kommunen vill förvalta de avtal som tecknas. Det är viktigt att upprätta gränsdragningar mellan kommunens olika enheter eller kommun och bolag för att det ska vara hanterbar uppföljning på lång sikt.

6 Nollägesmätning

Sedan Rundmars gård tomställdes 2016 har kommunen haft ett inkomstbortfall (tomhyra) på fastigheten. Kostnader för att reparera byggnader som utsatt för skadegörelse har tillfallit fastighetsenheten oavsett om gården nyttjas eller ej.

I nuläget har kommunen en underhållskostnad på ca 60 000 kr om året för att ta hand om den skadegörelse som skett genom åren. Inget övrigt underhåll har utförts sedan 2017.

Det ligger en avskrivning på ca 119tKr årligen plus en internränta på 61tKr på fastigheten just nu. Sista avskrivningsperiod är januari 2045.

6.1 Konsekvenser av att inte göra något (Alt 1a)

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.

Konsekvensen av att inte göra något på fastigheten innebär att både kulturvärden och ekonomiska värden går förlorade.

Skulle byggnaderna på platsen rivas och marken inte betas eller brukas, skulle platsen slutligen växa igen. Det får konsekvenser för Tyrestas utveckling och strider mot den Skötselplan för Tyresta nationalpark och Tyresta naturreservat, där Skötselområde G 21 Rundmars gård (s.85 i Skötselplanen) där målsättningen är Kultiverad betesmark alternativt åkermark och trädbärande betesmark på en del av området.

6.2 Konsekvenser av försäljning (Alt 1b)

Ett alternativ är att sälja fastigheten på öppna marknaden, vilket skulle generera en intäkt till kommunen och kostnaderna för drift och underhåll utebli.

Det skulle innebära att kommunen inte kan påverka om gården görs tillgänglig för friluftslivet vilket var syftet när Tyresö kommun köpte bla Rundmars gård från Stockholm stad 2009. Egendomarna hade tillhört Stockholms stad sedan 1930-60-talen då de köptes in för att bland annat garantera stadsbornas tillgång till friluftsliv i näraliggande områden.

En försäljning strider därmed mot både syfte med ägandet och tidigare fattade beslut i kommunen.

7 Alternativa lösningsförslag

Förstudien olika alternativ:

Alt.1: Nollalternativ, inte göra något alls (Beskrivs i kapitel 6)

Alt.2: Renovera boningshuset för att kunna hyra eller arrendera ut som bostad. Utveckla verksamheten på sikt. (Beskrivs i kapitel 8, rekommenderad lösning)

Alt.3: Renovera boningshuset för att kunna hyra eller arrendera ut som bostad. Investera i nya byggnader för en verksamhet på platsen.

7.1 Alternativ 3

Det tredje alternativet handlar om att utöver reinvestering i befintliga byggnader även investera i en eller flera nya ekonomibyggnader för att bedriva verksamhet som stöttar besöksnäringen på gården och därmed snabbare nå större måluppfyllelse för utveckling av besöksnäringen.

Enligt den antikvariska förundersökningen skulle en återbyggnad av gården med kompletterande ekonomibyggnader vara lämplig och därmed återskapas gårdsmiljön som en gång var Rundmars gård.



Att investera i nya ekonomibyggnader på fastigheten är inte lämpligt i nuläget. Det innebär en stor risk för kommunen, innan en arrendator är upphandlad. Beroende på entreprenör och verksamhet kan en utveckling av gården med nya ekonomibyggnader vara möjlig på sikt. Det bör dock göras i nära samarbete med en arrendator.

8 Rekommenderad lösning Alt 2

Rekommenderad lösning innebär att göra boningshuset beboeligt och arrendera ut gården som ett gårdsarrende till en arrendator som även vill bedriva någon typ av verksamhet som är öppen för besökare. Boningshus och tvättstugan, renoveras enligt antikvarisk förundersökning och statusbesiktning genom att bevara och utveckla kulturvärdena på fastigheten. Boningshuset restaureras som permanent bostad och tvättstugan som tillfälligt boende förslagsvis för besökare. Parallellt med renoveringen bör en upphandling av arrendator göras. Verksamheten utvecklas då på sikt.

För att genomföra den rekommenderade lösningen krävs:

- En ansvarig samordnare/projektledare inom kommunen för de olika projekten, såsom renovering av befintliga byggnader och upphandling av arrendator.
- Ett projekt startas för att renovera befintligt boningshus och tvättstugan vid vattnet. Stallbyggnaden rivs, enligt investeringsansökan.
- Ta fram ett utkast på arrendeavtal och kravställning för upphandling av arrendator.
- Starta en upphandling av arrendator, för att hitta rätt samarbetspart/arrendator för långsiktig utveckling.
- Starta en formell samverkan mellan Näringsliv, KoF och SBK för en långsiktig hållbarhet och utveckling av fastigheter och besöksnäringen i området.

8.1 Projektets övergripande mål

Projektets övergripande mål är att se till så att Rundmars gård bevaras, används och utvecklas på ett hållbart sätt och skapar värden för både medborgare och besökare.

För att kunna nå det målet behöver fastigheten renoveras för att kunna arrenderas ut.

Teckna arrendeavtal med en arrendator som vill bo på gården och bedriva någon typ av verksamhet som utifrån platsen och byggnadernas förutsättningar stöttar det långsiktiga målet att främja besöksnäringen.

8.2 Sammanställning av renoveringsbehov

Statusbesiktningen från 2021 visade på följande behov. Observera att det under de senaste tre åren kan ha tillkommit nya skador på byggnadsdelar.

Exteriört:

- Sockel och grundmur lagas
- Skorstenar och murstock lagas, bla byte av enstaka tegelstenar och omfogning
- Rengöring av takbalkar
- Yttertaksrenovering, byta takpannor och utreda om takpapp behöver bytas
- Skadade delar av vindskivorna byts ut
- Fasad, byte av rötskadat material om det går (lockpanel och timmer)
- Ommålning av fasadpanel, knutbrädor och foder
- Ommålning av befintliga ytterdörrar boningshus och tvättstugan
- Plåtarbete, droppbleck, fönsterbleck, hängrännor mm, byts ut eller riktas om och ytbehandlas, rensas
- Fönster renoveras, trasiga fönsterglas bytes, rötskadat material i fönsterbågar, karmar och bänkar bytes. Metalldelar rostskyddas.
- Nya trapppräcken altantrappan, räcke förstukvist samt utvändig trappa till källaren renoveras

Interiört:

- Vedspis byts ut till kamin i kammare 203
- Vedspis i kök byts ut mot likvärdig med håll, kök 404
- Öppna spisar lagas och målas om, utreds av sotare, sal 206 och sovrum 302
- Ny mindre kamin rum 304
- Kamin rum 102 renoveras
- Golvbrunn i källare byts ut och en gjuts igen
- Rivning av Treetex-vägg och ersätt med ny vägg
- Lagning av skador på invändig puts, Treetex mm
- Bryta kontakten mellan trä och betong kring varmvattenberedaren i källaren.
- Innertak källarens teknikrum, rivning av gipstak källare, tak lagas och målas. Nedbuktningar utreds.
- Innerdörrar, katthål sätts igen, sprickor lagas och målas
- Rengöring av väggar och betonggolv, samt linoleummatta källare
- Rengöring av väggar på entréplan och övervåning, plastmatta och rengöring och slipning och lackning av trägolv
- Byta ut bef. Platismatta till ny linoleummatta på övervåningen
- Rengöring, borttagning av spikar och ommålning av timmerväggar tvättstugan
- Kakel i badrum ersätts med nytt. Utred tätskiktet.
- Målning invändigt, väggar, snickerier och tak
- Målning av putsade murstockar
- Rengöring av köksnickerier och vitvaror
- Ny tvättmaskin
- Nytt kylskåp i tvättstugan
- Övrig rengöring av wc, tvättrum mm

Installationer:

- Ny eldragning invändigt
- Ny enskild brunn
- Ny luftvärmepump

8.3 Intressenter

Det finns ett stort medborgerligt intresse för kommunens kulturfastigheter generellt och Rundmars gård specifikt. Flera entreprenörer har visat intresse för att hyra eller arrendera gården och bedriva verksamhet som stöttar besöksnäringen. Allt från dagverksamhet till odling och kursverksamhet, men också mindre caféverksamhet och självplock av olika slag. Det finns också ett stort intresse för fastighetens betesmarker, främst för hästar, men även för får och getter.

Utöver en kommande arrendator eller hyresgäst finns det ett intresse av att Rundmars gård ska vara en målpunkt på något sätt längs vandringsleden från Alby och över den nya bron, Albybron.

Övriga intressenter i Rundmars gård är Stiftelsen Tyrestaskogen som sköter naturreservatet och nationalparken, liksom Naturvårdsverket som är markägaren.

8.4 Nyttokalkyl

Kommunens kulturfastigheter är på många sätt en tillgång och framför allt Rundmars gård med sitt läge i närheten av sjö och vandringsleder. Gården har dock ett stort underhållsunderskott och en reinvestering krävs för att kunna gården ska komma medborgare och besökare till nytta.

8.4.1 Förväntade nyttor

De förväntade nyttorna beskrivs aningen som ekonomisk nytta (E) eller kvalitet (K).

Förstudie

Namn på förstudie: Utveckling av Rundmars gård

Författare: My Wistedt

Datum: 2024-07-04

Version: 1

Sida: 21 (23)

Nytta	Typ av nytta E/K	För vem/vilka	Uppskattad nytta i kronor eller förväntad nytta i kvalitet
Öka besöksnäringen	E	Tyresöbor och näringsidkare i kommunen.	Turism och besöksnäring ökar antalet arbetstillfällen i kommunen och skapar på så sätt ekonomisk nytta.
Bevara kulturvärden	E/K	Tyresöbor idag och i framtiden	<p>Kulturarv som bevaras, används och utvecklas spelar en viktig roll i arbetet för en hållbar samhällsutveckling. Kulturmiljöer har ett ekonomiskt värde genom att bidra till en stärkt arbetsmarknad och tillväxt, bland annat genom att utgöra attraktiva besöksmål. Miljöerna är också en del i det kulturvärde som är identitets- och värdeskapande faktorer för näringslivet.</p> <p>Kulturmiljöerna har en social dimension då de ger kontinuitet i vardagen. De berättelser som miljöerna 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.</p> <p>Vård av kulturmiljöer och tillgängliggörande insatser samexisterar ofta och är beroende av varandra för att uppnå långsiktiga effekter i form av stärkt arbetsmarknad och hållbar tillväxt.</p>
Öka tillgänglighet för friluftslivet	K	Medborgare och besökare	Friluftsliv i sig innebär ofta någon form av fysisk aktivitet vilket gynnar hälsan. Vi vet också att vistelse i naturen kan förbättra vår kognitiva utveckling och förmåga, öka koncentrationen, förmågan till återhämtning och att hantera stress. (Folkhälsomyndigheten)

Förstudie

Namn på förstudie: Utveckling av Rundmars gård

Författare: My Wistedt

Datum: 2024-07-04

Version: 1

Sida: 22 (23)

Ökad biologisk mångfald	K/E	Artrikedom	Biologisk mångfald är en förutsättning för allt liv på jorden och grunden för människans välfärd och existens. För livsmedelstillverkning finns ett beroende av insekter som pollinerar grödor, bakterier och maskar som gör jorden bördig insekter som naturliga bekämpare av oönskade skadedjur i grödor. Det ger ett ekonomiskt värde. En frisk natur förbättrar dessutom kvaliteten på luften, vattnet och jordmånen och minskar människans exponering för föroreningar. (Naturvårdsverket)
Nytta för föreningslivet	K	Vardagsnära natur	Öka aktivitet och rörelse som ge ökade hälsoaspekter. Skapar möten mellan människor, vilket ökar integrationen och minskar ofrivillig ensamhet.
Bidra till en bättre hälsa för medborgare och besökare	K	Tillgängligheten till natur ökar	Grönska och natur gynnar fysisk aktivitet och motion och ger ett välbefinnande och mental återhämtning vilket ger en både ett kvalitativt och ekonomiskt värde. (Naturvårdsverket)

8.4.2 Kostnader

Detta ärende är föremål för sekretess i enlighet med 19 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Ekonomisk konsekvensanalys bilaga 2.

8.5 Investeringsansökan

En statusbesiktning av fastighetens byggnader har gjorts och en kostnadsuppskattning för bedömda åtgärder har tagits fram. Den ligger till grund till investeringsansökan för en renovering av boningshus och tvättstuga.

Förstudie

Namn på förstudie: Utveckling av Rundmars gård

Författare: My Wistedt

Datum: 2024-07-04

Version: 1

Sida: 23 (23)

Behövs investeringsansökan [Ja/Nej]	Tillfrågad controller	Datum	Kommentar
JA	Mikael Eriksson/Benny Berg/Anna Ernström	2024-05-31	Möte med controllergruppen har ägt rum. Kostnader för framtida drift och investering har utretts tillsammans med SBK

8.6 Upphandling

Finns Upphandlingsbehov [Ja/Nej]	Tillfrågad upphandlare	Datum	Kommentar
JA	Sofie Lemontiz	24-03-27	Upphandling krävs för att hitta rätt entreprenör som vill arrendera fastigheten, bo på platsen samt utveckla en verksamhet som stöttar besöksnäringen. Förslagsvis en konkurrenspräglad dialog eller innovationsupphandling.

9 Övrigt

Förstudien har fokuserat på Rundmars gård och därmed avgränsats från att utreda övriga tomställda torp i kommunen.

Beroende på arrendator och vilken typ av verksamhet som kan komma att bli aktuell kan även Grändalen ingå i arrendet.

10 Bilagor

Bilaga 1: Antikvarisk förundersökning och statusbesiktning

Bilaga 2: Ekonomisk konsekvensanalys