

my.wistedt@tyreso.se

Mottagare
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förstudie för Rundmars gård

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsens arbetsutskott för beslut i kommunstyrelsen

1. Förstudiens rekommenderade lösning godkänns.
2. Budget för renovering av boningshus och tvättstuga godkänns.
3. Startbesked ges för att starta renoveringsprojektet och en upphandling för att hitta rätt arrendator.
4. Den utökade budgeten finansieras inom ramen för kommunstyrelsens anslag för beslut mellan beslut om investeringsprogrammet. Om upphandling av lämplig arrendator inte leder till ett arrende kommer nedlagda kostnader resultatföras.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Åsa Bergström
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Rundmars gård är idag en tomställd fastighet som köptes in i syfte att säkerställa att den skulle vara tillgänglig för friluftslivet. Den har varit tomställd sedan 2016 och en förstudie har nu upprättats för att utreda olika alternativ för hur fastigheten framgent ska nyttjas och utvecklas. Byggnaderna på fastigheten har ett renoveringsbehov som föreslås utföras för att kunna arrendera ut fastigheten som boende med någon form av brukande av marken. Syftet är att arrendatorn ska ha en verksamhet på platsen som tillgängliggör fastigheten för besökare samtidigt som dess närvaro på platsen ökar tryggheten.

Beskrivning av ärendet

Rundmar gård (Rundmar 1:1) ligger invid Albysjön i Tyresta naturreservat söder om Albybron, inom riksintresset för friluftsliv. Gården har medeltida anor som en frälsegård under Tyresögodset, starkt förknippad med industriverksamheten vid Nyfors och Wättinge.

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 är en av dem. Jordbruket på Rundmars gård upphörde 1944 och den senaste hyresgästen flyttade ut 2016. Dessförinnan, sedan 1980-talet, har gården använts för hästhållning med ridverksamhet. Gården har varit tomställd sedan 2016.

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.

Under 2021 antog Kommunstyrelseförvaltningen Strategi för kommunägda fastigheter (KSM2021-367) där Rundmars gård (Rundmar 1:1) finns omnämnd som en fastighet som har ett stort värde för besöksnäringen (naturturism) i kommunen, tex service och/eller övernattnig längs vandringsleder mm.

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.

I juni 2023 fattades inriktningsbeslut (§36 2022/KS0327) att Rundmar gård ska ha en fortsatt användning som boningshus med syfte att hyras ut av kommunen till en hyresgäst som främjar besöksnäringen. Uppdraget gavs att genomföra en förstudie som söker lämplig hyresgäst för gården samt beskriver renoveringsbehovet, förutsättningar, hyresform och prissättning för uthyrningen.

Det utökade uppdraget att förstudien även skulle omfatta en översiktlig plan för samtliga av kommunens tomställda kulturfastigheter har avgränsats från Förstudien för Rundmars gård. Övriga tomställda kulturfastigheter utreds separat.

Renoveringsbehov

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).

Utvändiga byggnadsdelar som kräver akuta åtgärder är trasiga fönster, takavvattning i form av hängrännor, 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 nytillverkas.

Vid inventeringen kunde inga synliga skador observeras på betongpannor på taket. 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, tegelpannor uppemot 100 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.

Besökare tar sig enklast till fastigheten till fots eller på cykel, från Nyfors eller Alby. Angöring för biltrafik sker söderifrån från Rundmarsvägen och Raksta. Väghållare för Rundmarsvägen är Naturvårdsverket. Vägen är också 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.

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 med målsättningen att Rundmars gård blir en kultiverad betesmark alternativt åkermark och trädbärande betesmark på en del av området.

I ett hyresavtal 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.

För att hitta rätt arrendator och avtalspart i detta långsiktiga avtalsförhållande som ska utveckla platsen och besöksnäringen i området på sikt, bör det göras 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.

Ekonomiska konsekvenser

Boningshuset reinvesteras till beboelighet och när det gäller tvättstugan nere vid vattnet, sker reinvesteringar för att inte kulturvärden ska gå förlorade men också för att möjliggöra för intäkter för övernattningsgäster för en ny arrendator.

Avskrivningstiden beräknas till ca 30 år. Kommunen har för avsikt att på sikt få alla kostnader, både kapitaltjänstkostnader och drift, finansierade av arrendeavgiften.

Den stora initiala investeringen, som bygger på en underhållsunderskott över lång tid, innebär att arrendeavgiften inte kommer att täcka alla kostnader förrän på lång sikt, närmare 20 år.

Barnkonsekvensanalys

Beslutet berör barn och unga eftersom att de utgör en del av målgruppen som besöker Alby och Tyresta varje år. Med tanke på att förstudien rekommenderade lösning avser att finansiera åtgärder för att bland annat bevara kulturvärden och tillgängliggöra Rundmars gård för en arrendator och besökare anser förvaltningen att beslutet är till barns bästa.

Bilagor

Rundmars gård Förstudierapport

Bilaga 1 Antikvarisk förundersökning och statusbesiktning

Bilaga 2 Ekonomisk konsekvensanalys

Beslutet skickas till

/TextBeslutförslag9/