



Datum
2024-02-29

Diarienummer
KS-2024/160

Handläggare
Björn Rosborg
bjorn.rosborg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Utvecklings- och områdesplan för Sundby gård i Huddinge kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Huddinge Samhällsfastigheter AB ges i uppdrag att inarbeta en grundläggande upprustning och utveckling av Sundby gård, motsvarande 9 mnkr, inom 2024 års investeringsram.
2. Kultur- och fritidsnämnden beviljas mot hemställen i delårsuppföljning per sista augusti 2024 kompensation för ökade hyreskostnader med anledning av åtgärderna enligt punkten 1 ovan.
3. Utvecklings- och områdesplan för Sundby gård, bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 februari 2024, godkänns.
4. Utredningsuppdraget som gavs i Huddinge kommuns Mål och budget 2023, fastställd av kommunfullmäktige den 12 december 2022 § 8, ska anses utfört.

Sammanfattning

I Huddinge kommuns Mål och budget 2023 fanns ett uppdrag riktat till kommunstyrelsen "Satsning på platsutveckling och Huddinge som besöksmål". Inom ramen för uppdraget har en extern utredare tagit fram en utvecklings- och områdesplan för Sundby gård.

Kommunstyrelsens förvaltning anser att utvecklings- och områdesplanens förslag kan bidra till att stärka Sundby gård som besöksmål. Planens förslag är flexibla då de finns på tre olika kostnadsnivåer med flera skiljaktiga inriktningar som kan kombineras på olika sätt.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att utvecklings- och områdesplanen för Sundby gård godkänns och att utredningsuppdraget, som gavs i Huddinge kommuns Mål och budget 2023, ska anses utfört.

Arbetet med att utveckla Huddinge kommun som besöksmål i allmänhet och platsen Sundby gård mer specifikt har påvisat brister i kommunkoncernens

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Sjödalsstorget 7

Tfn vxl 08-535 300 00

www.huddinge.se



ansvarsfördelning kring besöksmålsfrågorna. Samordningsansvaret för att utveckla Sundby gård bör tydliggöras i framtida revidering av Huddinge Samhällsfastigheter AB:s ägardirektiv.

För att utvecklingen av Sundby gård som besöksmål ska kunna fortsätta krävs politisk beredning och beslut rörande i vilken riktning området ska utvecklas och vilka förslag som ska prioriteras.

Kommunstyrelsens förvaltning rekommenderar att genomförande av aktiviteter i utvecklings- och områdesplan för Sundby gård avseende både grundläggande upprustning och utveckling inom ramen för alternativ small påbörjas under 2024.

Då uppdraget saknas i kommunfullmäktiges lokalresursplan för 2024 uppdras Huddinge samhällsfastigheter AB att inarbeta investeringskostnaderna inom 2024 års investeringsram.

Då kultur- och fritidsnämnden är hyresgäst för merparten av lokalerna med omgivande mark medför åtgärderna en ökad hyreskostnad för nämnden. Mot hemställan i delårsuppföljning föreslås kommunfullmäktige kompensera nämnden för ökad hyreskostnad.

Beskrivning av ärendet

Huddinge kommuns vision är att Huddinge ska vara en av de tre populäraste kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka i. Kommunens målstruktur tar sikte på långsiktig ekologisk-, social-, och ekonomisk hållbarhet.

Uppdrag

I Huddinge kommuns Mål och budget 2023 finns ett uppdrag riktat till kommunstyrelsen "Satsning på platsutveckling och Huddinge som besöksmål". Inom ramen för uppdraget fick en extern utredare, Ekologigruppen, i uppdrag att fokusera på den strategiska utvecklingen av Sundby gård som besöksmål genom att presentera en utvecklings- och områdesplan.

Besökswebben

Kommunens kommunikationssektion har parallellt, inom ramen för ovan nämnda uppdrag, arbetat med besöksfrågan i allmänhet genom att ta fram en besökswebb med fokus på både invånaren och besökaren. Besökswebben har ett brett kommunperspektiv men har också ett fokus på våra större besöksmål där Sundby Gård och Flottsbro särskilt uppmärksammas. Besökswebben publiceras i början på april, och därefter kommer utvecklingsarbetet att fortsätta i dialog med verksamheter och intressenter inom besöksnäring och näringsliv. Marknadsföring för att öka kännedomen om besökswebben sträcker sig över hela 2024.

Utgångspunkt

Sundby gård är ett besöksmål som erbjuder ett rikt natur-, kultur- och friluftsliv under alla årstider, men det finns ingen sammanhållande information till besökaren vad man kan ta del av. Verksamheterna upplevs som disparata i relation till varandra och platsen och det är svårt för besökaren att på ett enkelt sätt ta reda på vad som erbjuds.



Ett flertal aktörer är aktiva på Sundby gård, men plan för utveckling av området och platsen saknas, vilket gör utvecklingsinitiativ och önskemål svåra att förhålla sig till och hantera. Huddinge Samhällsfastigheter AB är fastighetsägare för de centrala delarna av området med kultur- och fritidsnämnden som hyresgäst.

Områdes- och utvecklingsplanen i korthet

Planen inleds med en rad utgångspunkter. Den första gäller platsens förutsättningar med bland annat dess historia, naturvärden och vilka verksamheter som idag verkar på området som värdshuset, ridskolan, litografiska museet och hembygdsföreningen. Därefter redogörs för tidigare utredningar och hur planen för tvärförbindelse Södertörn kan komma att inverka på platsen.

För att få en tydligare bild av Sundby gård har tjänstepersoner på förvaltningar inom Huddinge kommun samt Huddinge Samhällsfastigheter AB med ansvar över olika delar inom Sundbyområdet samt verksamheter som verkar på området intervjuats. Intervjuerna har sammanställts i en så kallad SWOT-analys, med styrkor, svagheter, möjligheter och hot för området.

Rapporten inkluderar även en omvärldsbevakning där platser att inspireras av, såsom Lida i Botkyrka och Hellasgården i Nacka, lyfts fram.

Planens förslag presenteras med

- dels förslag på en grundläggande och områdesövergripande upprustning som binder ihop området,
- dels med förslag till platsspecifik utveckling på tre olika nivåer med tillhörande kostnadsbedömningar.

Gemensamt för de olika nivåerna är att skapa enhetlighet och sammanhang, fokusera på barnfamiljer och ökad tillgänglighet, utveckla befintliga värden, skapa orienterbarhet och gynna biologisk mångfald.

Utöver de kostnadsberäknade förslagen redogör rapporten även för några aspekter för området som kräver ytterligare utredning såsom övernattningsmöjligheter och utveckling av det gamla stenstallet.

Rapporten avslutas med rekommendationer av vilka bland annat framgår att en fortsatt diskussion krävs för att avgöra i vilken riktning områdets ska utvecklas, och vilka förslag som bör prioriteras så att utvecklingen sker i linje med kommunens övriga visioner och satsningar. Rekommendationerna omfattar också handlingar som att stödja samverkan mellan verksamheterna på Sundby gård, reda ut vad som ska definieras som Sundbygård och vad värdshusets logga ska representera, undersöka vad Huddingebor tycker om området, verka för en förbättrad kollektivtrafik samt utreda om hastighetsbegränsningen på 20 km/h inom området är lämplig.

Förvaltningens synpunkter

Övergripande synpunkter på planens förslag



Datum
2024-02-14

Diarienummer
KS-2024/160

Kommunstyrelsens förvaltning anser att utvecklings- och områdesplanens förslag kan bidra till att stärka Sundby gård som besöksmål. Planens förslag är flexibla då det, utöver förslaget till grundläggande upprustning, finns förslag på tre olika kostnadsnivåer med flera skiljaktiga inriktningar som kan kombineras på olika sätt.

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget att skapa övernattningsmöjligheter i området, men det bör ske på strikt affärsmässiga grunder. Då platsen ligger utanför detaljplanelagt område finns dock inga planmässiga hinder för att så ska kunna ske. Genom att fokusera på att öka områdets attraktivitet enligt förslagen i rapporten ökar förutsättningarna för att en privat aktör ska kunna utveckla övernattningsmöjligheter.

Även det gamla stenstallet tas upp i rapporten som en möjlighet men även något som behöver utredas vidare. Förvaltningen anser att nyttjandet av stenstallet i första hand bör utredas av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Ansvar för besöksmålen måste förtydligas

Arbetet med uppdraget att utveckla Huddinge kommun som besöksmål i allmänhet och platsen Sundby gård mer specifikt har påvisat brister i kommunkoncernens ansvarsfördelning kring besöksmålsfrågorna.

Specifikt för områdes- och utvecklingsplan för Sundby gård bör en genomförandeorganisation skapas med ett gemensamt ansvar för att utveckla och förvalta Sundby gård som besöksmål. Arbetet föreslås genomföras i delat ägarskap och partnerskap mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB, kultur- och fritidsnämnden samt natur- och stadsmiljönämnden. Huddinge Samhällsfastigheter AB rekommenderas vara huvudansvarig och samordnare för arbetet. Dessutom bör arbetet ske i samspel med övriga aktörer på platsen. Den samordnande rollen bör tydliggöras i framtida revidering av Huddinge Samhällsfastigheter AB:s ägardirektiv.

Hyresförhållanden

Kultur- och fritidsnämnden är hyresgäst till merparten av Huddinge Samhällsfastigheter AB:s lokaler med omgivande mark på Sundby gård. Nämnden bekostar även skötsel av området och utemiljön genom hyresavtal med Huddinge samhällsfastigheter AB. Detta ligger delvis utanför kultur- och fritidsnämndens egentliga verksamhetsområde, och är också en avvikelse från Huddinge kommuns beslutade lokalförsörjningsprinciper där utemiljöer inte hanteras. Inom ramen för införande av ny fastighetspolicy bör hyresförhållandet utredas vidare utifrån ett principiellt perspektiv.

Slutsatser

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att utvecklings- och områdesplanen för Sundby gård godkänns och att utredningsuppdraget som gavs i Huddinge kommuns Mål och budget 2023 ska anses utfört.



Datum
2024-02-14

Diarienummer
KS-2024/160

För att utvecklingen av Sundby gård som besöksmål ska kunna fortsätta krävs politisk beredning och beslut rörande i vilken riktning området ska utvecklas och vilka förslag som ska prioriteras.

Kommunstyrelsens förvaltning rekommenderar dock att genomförande av aktiviteter i utvecklings- och områdesplan för Sundby gård avseende både grundläggande upprustning och utveckling inom ramen för alternativ small påbörjas under 2024, och att eventuell revidering av hyresförhållanden sker när dessa utförts.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

I rapporten anges ekonomiska beräkningar för respektive förslag gällande de olika nivåerna (small, medium och large). Förvaltningens bedömning är att det tillkommer projekteringskostnader och andra overheadkostnader om cirka 10 till 15 procent för respektive paket, vilka är inkluderade i beloppen nedan.

- För small beräknas kostnaden ligga i spannet 8,8 – 9,2 mnkr.
- För medium beräknas kostnaden ligga i spannet 13,2 – 13,8 mnkr.
- För large beräknas kostnaden ligga i spannet 17,6 – 18,4 mnkr.

Hantering av detta ärende avviker från Huddinge kommuns beslutade lokalförsörjningsprocess. Då uppdraget att utveckla Huddinge som besöksmål anses brådskande finns uppdraget inte med i Lokalresursplan för 2024. Det saknas därför investeringsmedel för ändamålet i Huddinge kommuns Mål och budget för 2024. Bedömningen är dock att investeringskostnaderna kan hanteras av Huddinge Samhällsfastigheter AB inom 2024 års investeringsram.

Då kultur- och fritidsnämnden är hyresgäst för merparten av lokalerna med omgivande mark medför ovan redovisade åtgärder en ökad hyreskostnad. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att kultur- och fritidsnämnden medges kompensation för tillkommande hyreskostnader, vilka ska specificeras i hemställan till fullmäktige i nämndens delårsrapport per sista augusti.

Finansiering av eventuella ytterligare utvecklingsinsatser hanteras inom ramen för fullmäktiges kommande Mål och budget.

Camilla Broo
Kommundirektör

Anja Dahlstedt
Kultur- och fritidsdirektör

Bilaga

Bilaga 1. Utvecklings- och områdesplan för Sundby gård, 2024-02-09



Datum
2024-02-14

Diarienummer
KS-2024/160

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB
Kultur- och fritidsförvaltningen
Natur- och samhällsbyggnadsförvaltningen