

PROSPEKT

*För intresseanmälan om verksamhet vid
Kastelholms kungsgård*



1. Inledning och syfte

Kastelholms kungsgård är en av landskapets mest värdefulla kulturmiljöer men den har allt sedan arbetskolonins upphörande förblivit utan egentlig verksamhet. År 2015 antogs skyddsbestämmelser rörande kungsgårdens bebyggelse.

I samband med antagandet av skyddsbestämmelserna formulerades även målsättningar för användning och utveckling av kungsgården i vilket det särskildes vilka byggnader och utrymmen som främst avsedda för musealt bruk, respektive vilka byggnader som kan anpassas för nya verksamheter samt slutligen var inom kungsgårdsmiljön nya byggnader kan placeras.

Landskapet vill nu se en aktivering av kungsgården, något som skrivits in som målsättning i 2021 års budget varvid nu Fastighetsverket fått i uppdrag att förverkliga de målsättningar som tidigare antagits för kungsgården.

Syfte med detta prospekt är att skapa en så tydlig bild över hur Fastighetsverket avser välja part eller parter att förhandla med om verksamhet vid kungsgården. Syftet är även att skapa tydlighet kring beslutsprocessen. De kulturhistoriska aspekterna och målsättningarna för bevarande är centrala varför omfattande bilagor medföljer. Syftet är ge intressenter relevant vägledning mot verksamheter som förverkligar målsättningarna och därmed har bäst möjlighet att kunna förverkligas.

2. Kort om Kastelholms kungsgård

Kastelholms kungsgård är ett byggnadskomplex som tillkom på sin nuvarande plats, på västra sidan om Slottsundet, från 1772 och framåt. Gårdens tidigare bebyggelse med anor i medeltiden låg ursprungligen alldeles intill slottet men flyttade efter en brand. Dock fullbordades inte helt den nya storslagna gårdsanläggning som dåvarande arrendator, riddaren och hovrättsrådet Samuel Ehrenmalm, planerade uppföra på höjden ovanför Slottsundet. Gården bestod från början av två flygelbyggnader och en planerad, men aldrig uppförd huvudbyggnad, som skulle anläggas i sten och i två våningar. Gårdens mangård placerades skilt för sig i norr, medan bland annat fähuset av gråsten och tegel, låg i söder.

Ehrenmalm anlade en och halv hektar mark till en trädgård som odlades ner mot slottssundet. Trädgården inrättades efter tidens mode, symmetriskt och i ett antal kvarter som planterades med fruktträd, buskar samt köks- och prydnadsväxter. Idag finns en äppelträdgård kvar.

Kastelholms kungsgård brukades av jordbrukande arrendatorer ända till 1976, varefter gårdens marker övergick till landskapet. En ny verksamhet tillkom i och med Ålands golfklubbs 36-håls golfbana, anlagt på 1980-talet på större delar av gamla kungsgårdsmarker och utökad under följande decennium.

Under de nästan tvåhundrafemtio år som gården stått på sin nuvarande plats har den genomgått en hel del om- och tillbyggnader. Av de kanske upp till fyrtio hus som i början samtidigt fanns på gården (många av dem sammanbyggda till längor under gemensamma tak) återstår idag fortfarande ett tiotal byggnader, med olika ålder, olika funktioner och i varierande skick. En del av dessa byggnader restaurerades på 1980- och 1990-talen (fähuset, oxstallet, ostkällaren, statarbostäder), några är i stort behov av restaurering (mangårdsbyggnaden som ibland benämns karaktärshuset, smedjan) medan andra, till

exempel härbret, mejeriet, rian, stallet och delvis höns huset har bevarat sin autenticitet vilket förstärker deras kulturhistoriska värden.

Ytterligare läsning om Kastelholms kungsgård:

- Byggnadsskydd för Kastelholms kungsgård, Ålands landskapsregering
- Kastelholms kungsgård – Ålands byggnads- och kulturarv, Piotr Palamarz
- Signe Järvenpää i Åländsk odling 1996, *Kastelholms kungsgårds trädgård*
- Anvisningar för bevarande av byggnader vid Kastelholms kungsgård, 2008

Materialet finns på: <https://www.fastighetsverket.ax/jakt-fiskeskogsbruk-och-arrenden/utarrendering-verksamhet-vid-kastelholms-kungsgard>



Bild: Kastelholms kungsgård år 1826 efter flytten från slottet. Notera de två karaktärsbyggnaderna, varav den ena brann upp medan den andra är dagens mangårdsbyggnad.

3. Målsättningar för bevarandet och av användning av Kastelholms kungsgård

I beslutet när landskapsregeringen år 2015 gick in för att anta skyddsbestämmelserna står att byggnadsskyddet utgöra en stabil och juridiskt hållbar grund för bevarande av kungsgårdens kulturhistoriska värden samt underlätta planering och utveckling av verksamheten.

Följande målsättningar listas:

- att alla nya användningsformer bygger på en antikvarisk helhetssyn och strävar till att förmedla gårdens upplevelse såsom en kulturhistoriskt värdefull kungsgårdsanläggning och en kärndel av Kastelholms fornminnesområde
- att kungsgårdens huvudsakliga försörjning är publik verksamhet med utgångspunkt i kungsgårdens historia
- att ägaren säkrar långsiktiga lösningar som garanterar varaktig och hållbar användning av området och byggnader

- ett förbättrat underhåll och användning av befintliga anläggningar på objektets egna villkor
- ambition om en antikvariskt korrekt restaurering och vård av kungsgårdens trädgård och park
- att eventuella nybyggnader präglas av en estetiskt tilltalande arkitektur som underordnas och anpassas till befintligt bebyggelsemönster i fråga om form, skala, volym, materialval och inbördes placering
- att förändringar i bebyggelsemiljön har historisk anknytning och bidrar till att säkra och utveckla hela godsmiljön
- ett utvecklat samspel mellan den publika och antikvariska verksamheten så att tillgängligheten och upplevelsen av kungsgårdens hela kulturmiljö upprätthålls och förmedlas i oförvanskad form

4. Möjligheter för arrendatorer

Sammantaget innebär målsättningarna att landskapet gärna ser att flera aktörer samsas med verksamhet på området. Vidare att det är bra om befintliga byggnader kan användas men om nya ska byggas så är den viktiga skrivningen att de ska *"präglas av en estetisk tilltalande arkitektur som underordnas och anpassas till befintligt bebyggelsemönster i fråga om form, skala, volym, materialval och inbördes placering"*.

I skyddsbestämmelserna redovisas tre möjliga ytor för nybyggnation för kungsgårdens verksamhetsbehov på platser där tidigare byggnader funnits.

1. Platsen för den tidigare "södra flygeln" som brann ner på 1830-talet, alltså invid nuvarande mangårdsbyggnad.
2. En bodlänga väster om fähuset och oxstallet.
3. "Gamla karaktärsbyggnaden": vilket var en bostadsbyggnad uppförd av arrendatorn Petter Markoff som funnits i slänten öster om statarbostäderna och gått under namnet "Markoffska byggnaden". Uppförd 1825, riven på 1960-talet.



Den tidigare Markoffska byggnaden i slänten vid sundet, öster om statarbostäderna. Byggnaden finns omskriven i *Åländsk Odling 2012 – 2013*.

Utöver de tre platserna inom kungsgården listas en fjärde möjlig yta söder om kungsgårdens gräns enligt punkt 4 i kartan nedan. Platsen kräver markundersökningar innan besked om det föreligger möjlighet att uppföra en byggnad. I det sammanhanget bör en sådan byggnad bedömas utifrån det nationallandskap hela området utgör och de siktlinjer som påverkas av en ny eventuell byggnad på platsen.



De fyra möjliga platserna för en ny byggnad. Rutornas storlek på bilden behöver inte motsvara slutlig byggruta.

Landskapet är medveten om att intresse visats för den karaktärsbyggnad i sten som aldrig uppfördes men som planerades av den på Åland vid tiden inflytelserika Samuel Ehrenmalm. Landskapet konstaterar att skyddsbestämmelserna för kungsgården inte listar den möjligheten till utbyggnad, varför den utelämnats. Bygganden i sten i två våningar planerades norr om anvisad byggnadsruta 1 i kartan, alldeles invid trädgården.

5. Finansiering

Fastighetsverket erhåller årliga anslag från kulturbyrån för att bevara byggnaderna på kungsgården. Inte för att utveckla dem för en privat aktör, utan för att bevara.

Fastighetsverket ska sålunda tillse att en byggnad som önskar användas av en arrendator är i grundskick. För att exemplifiera så var ladugården/fähuset i mycket dåligt skick på 1980-

talet, men restaurerades sedan till sitt nuvarande skick. Det skicket kan en framtida arrendator ta över och verksamhetsanpassa.

Arrendatorn kan och ska dock inte grundrenovera ett kulturhistoriskt hus på kungsgården, det ska Fastighetsverket göra i samråd med kulturbyrån. Exempelvis kan denna frågeställning framledes komma att gälla mangårdsbyggnaden som i dag saknar golv, innerväggar, tak, värme, el och vatten.

Då en arrendator tar över en grundrenoverad byggnad så är avsikten att arrendet ska täcka det långsiktiga behovet av grundunderhåll av fastigheten.



Bilder: fähuset före och efter restaurering. Fastighetsverket avser överlämna en byggnad i sådant skick att grundrenovering är gjord. Det årliga arrendet ska sen täcka det långsiktiga skötselbehovet av fastigheten.



Gällande finansiering så avser Fastighetsverket heller inte påta sig skyldighet till inlösen av någon byggnad eller inredning som förverkligas med privata medel. Istället avser Fastighetsverket att med arrendatorer som avser investera betydande summor ingå långa arrendeavtal. Fastighetsverket självt kan maximalt ingå 20 år långa arrendeavtal och de avtalen kan sedan i god tid förnyas. Arrendetagare som önskar längre arrendeavtal än så bör förbereda sig på att i fall Fastighetsverket skulle förorda sådant längre arrende så ska

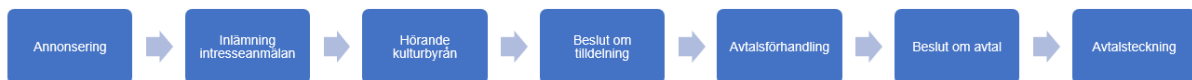
arrendelängden slutligt beslutas av lagtinget. Det gäller alltså frågan om arrendets längd, inte villkoren i avtal i övrigt. Detsamma gäller ifall inlösen skulle ställas som krav från arrendetagares sida.

För arrendatorer som inte avser investera i byggnaderna för sin verksamhet så kan kortare arrenden med fördel tillämpas.

Slutligen är det skäl att notera att i det fall det i samband med nybyggnad behövs arkeologiska utgrävningar på någon plats inom kungsgården så är det arrendatorn som finansierar sådana utgrävningar.

6. Process och tidtabell

Processen med att besluta om vem eller vilka som får arrendera mark och byggnader på kungsgården är indikativt enligt nedanstående flöde:



Före annonsering så har detta prospekt och processen framåt förankrats såväl med berörda myndigheter som Ålands landskapsregering. Intresseanmälningarna bör lämnas in senast måndagen den 15 mars 2021. Sedvanligt diskussioner följt av remissförfarande med berörda myndigheter och inte minst kulturbyrån följer på intressents inlämnade förslag. Beslutsprocessen rent generellt inom landskapet kan beroende på omfattning och upplägg vara tidskrävande. Härvidlag är skäl att notera att ju mer i enlighet med målsättningarna för kungsgården förslag inkommer, desto snabbare kan sannolikt än process ta.

7. Intresseanmälan och bedömning

Intresseanmälan mailas till Fastighetsverkets VD Stefan Rumander (stefan.rumander@fastighetsverket.ax) senast måndagen den 15 mars 2021.

Intresseanmälningar kommer att bedömas utifrån följande kriterier:

- Intressentens planerade verksamhets matchning mot de målsättningar för bevarande och förvaltning av Kastelholms kungsgård som framkommer i detta prospekt och skyddshandlingarna för Kastelholms kungsgård.
- Intressentens ekonomiska möjlighet att långsiktigt fullfölja sina förpliktelser.

Fastighetsverket förbehåller sig rätten att fritt välja arrendetagare.

8. Avtal

Centrala avtalsvillkor är följande:

- I avtalet kommer att finnas skrivningar som gör att arrendetagare kan sägas upp efter skriftliga varning ifall något avtalsvillkor, speciellt avseende skydd av områdets kulturhistoria, inte uppfylls.
- I avtalet kommer arrendetagaren att förbinda sig att hålla området öppet för allmänheten.
- Arrendetagaren kan på sätt som särskilt överenskoms tvingas ställa säkerhet för skada som åsamkas av arrendetagaren, till exempel en bankgaranti.

9. Visningar

Visningar sker på begäran.

10. Frågor

Frågor med anledning av detta prospekt riktas till VD Stefan Rumander, telefon +358 457 553 6641 eller epost stefan.rumander@fastighetsverket.ax