

Handläggare
Jenny Lindmark
Telefon: 08-50826913

Till
Fastighetsnämnden
2024-04-23

Utveckling av Hästa gård, del av Akalla 4:1

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet för projekt Utveckling av Hästa gård.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Utveckling av Hästa gård, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 3 mnkr.

Sammanfattning

Hästa gård belägen på Järvafältet är Stockholms stads enda kvarvarande gård med jordbruksmark. Gården består av nio byggnader och stora marker, totalt cirka 250 hektar, varav cirka 150 hektar är brukbar odlings- och betesmark. Flera av byggnaderna har högt kulturhistoriskt värde och är i varierande grad i behov av renovering samt åtgärder för att uppfylla dagens myndighetskrav. Även trädgårdsmiljön närmast byggnaderna är i behov av omsorg. Trädgården härstammar delvis från 1700-talet och har värdefulla detaljer som ska bevaras inför framtiden.

Visionen är att göra Hästa gård mer levande, öppen och tillgänglig, för olika åldrar och intressen. Fokus ska ligga på hållbarhet och biologisk mångfald samt vara förenligt med Igelbäckens kulturreservat syfte och reservatets föreskrifter. Gården ska vara en tillgång för stadens medborgare och besökare.

Förslagsvis tecknas ett arrendeavtal med lämplig aktör, där gårdens byggnader med betesmarker och slåttervallar inom reservatet ingår i arrendet. Arrendatorn kan återskapa ett levande småskaligt stadsjordbruk och ett samverkansavtal upprättas som reglerar verksamheten på gården, för att utvecklingen av verksamheten ska stämma med stadens ambitioner och gårdens syfte.

I dagsläget ägs gården med dess omkringliggande hagar, åkrar och betesmarker av exploateringskontoret, som i sin tur har tecknat ett

förvaltningsavtal med trafikkontoret. Gården ska under 2024 värdeöverföras till fastighetskontoret.

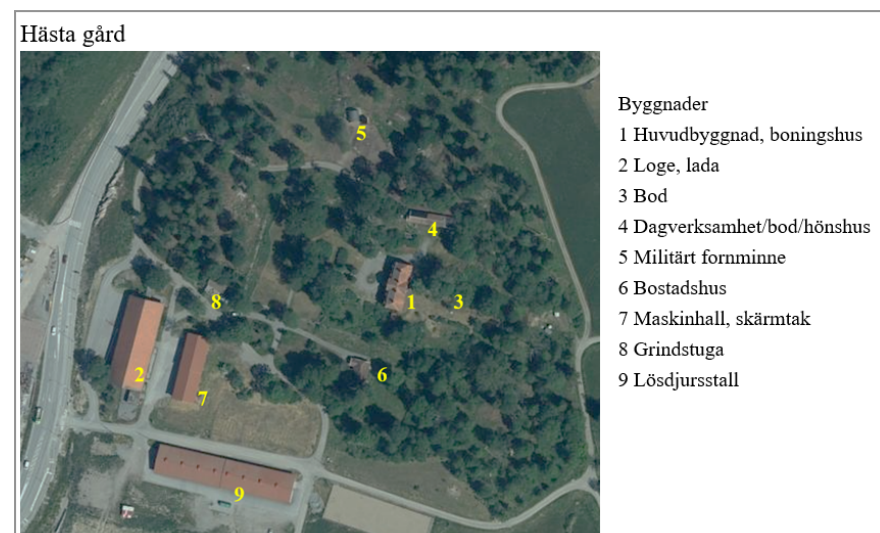
Gårdens byggnader samt trädgård har ett stort renoveringsbehov och vid utvecklandet av gården behöver även andra investeringar utföras för att gården ska nå sin fulla potential. Kontoret ser att genomförande kommer att ske etappvis för att successivt tillgängliggöra området för besökare och verksamheter. Etapp 1 avser att starta upp gården i en mindre skala och att teckna avtal med en framtida arrendator. Enligt preliminär tidplan bedöms ett inriktningsbeslut för etapp 1 kunna fattas under kvartal 4 2024.

Bedömda utredningsutgifter fram till inriktningsbeslut beräknas uppgå till 3 mnkr.

Ärendet

Bakgrund

Hästa gård är belägen mitt emellan Akalla och Hjulsta. Gården är anlagd på en stor höjdsträckning med vidsträckt utsikt över Järvalandskapet och består av cirka 250 hektar mark, varav cirka 150 hektar är brukbar odlings- och betesmark.



Gården består av nio byggnader, som i varierande grad är i behov av renovering samt modernisering i form av energibesparande åtgärder samt åtgärder för att uppfylla dagens myndighetskrav. Trädgården härstammar delvis från 1700-talet och har värdefulla detaljer som ska bevaras inför framtiden, så som terrassmurar, grusgångar, träd och fruktträd samt en jordkällare.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sedan 2009 ansvarar trafiknämnden för förvaltningen av Järva friområde som inkluderar Igelbäckens kulturresevat och Hansta naturresevat. I resevatet ligger flera äldre gårdar, varav Hästa gård är den största.

I maj 2015 upprättades ett avtal om ett förvaltningsuppdrag mellan exploateringskontoret och trafikkontoret som innebar att ansvaret för Hästa gård överfördes till trafiknämnden. Fram till 2018 var gården utarrenderad för att sedan återgå i stadens förvaltning. Hästa gård är stadens enda kvarvarande jordbruk.

Trafiknämnden har tidigare fått i uppdrag att börja åtgärda gårdens underhållsbehov, så som att säkerställa teknisk infrastruktur där avrinning från fasad, utvändig el samt utvändigt vatten och avlopp ingår: Genomförandebeslut, 2022-12-15, dnr T2021-01552, Hästa gård. Planerade investeringar 2022-2024.

I kommunfullmäktiges budget för 2024 fick trafiknämnden i uppdrag att i samråd med exploateringsnämnden påbörja processen att överföra drifts- och förvaltningsansvar av Hästa gård till fastighetsnämnden. I budget 2024 står även att Hästa gård ska utvecklas till en levande öppen stadsbondgård med djur och café, tillgänglig för besökare i alla åldrar.

Trafikkontoret har upphandlat en entreprenör för att renovera fasaden på ladan under vår och sommar 2024, och ska även byta all utvändig el på ladan samt gräva ner en elledning. Övrigt planerat underhåll i trafikkontorets regi på gården stoppas i och med fastighetskontorets övertagande.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret avser att genomföra en utredning inför en kommande utveckling av gården samt en kommande upprustning, där framför allt huvudbyggnaden är i stort behov av renovering, men även de andra byggnaderna inom gården i olika omfattning.

På uppdrag av trafikkontoret utförde fastighetskontoret under 2019 en teknisk statusinventering av samtliga byggnader inom gårdsmiljön.

Kontoret har utifrån genomförda utredningar avseende gårdens och byggnadernas skick tagit fram en behovsanalys som även innehåller utvecklingsförslag för gårdens framtida nyttjande.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Genom projektet möjliggörs att huvudbyggnaden uppnår dagens myndighetskrav för bland annat brandskydd och tillgänglighet samt får optimerade lokalytor, förbättrad energihushållning och ett förbättrat inomhusklimat. Detta ska utföras på ett varsamt sätt så att de kulturhistoriska värdena bibehålls.

Trädgården härstammar delvis från 1700-talet och har värdefulla detaljer som ska bevaras inför framtiden, så som terrassmurar, grusgångar, träd och fruktträd samt en jordkällare.

Fastighetskontoret ska i samarbete med andra förvaltningar i staden utöver detta även utreda vilka typer av verksamheter som är lämpliga för gården framöver. Kontoret arbetar parallellt med att få fram ett underlag för att kunna teckna ett arrendeavtal för gården med en kommande arrendator.

Hållbarhet och kvalitet

Målbilden är att Hästa gård ska utvecklas till en levande och öppen stadsbondgård med djur och café, tillgänglig för besökare i alla åldrar. Upprustningen skapar möjligheter för utbildning inom biologiskt mångfald, dialog och delaktighet med medborgare, förståelse för reservatet och gården, som kan fungera som en visnings- och kunskapsgård med möjlighet till guidade visningar för skolverksamhet och daglig verksamhet i samarbete med Järva stadsdelsförvaltning.

En framtida verksamhet kan innefatta utbildning i exempelvis biodling, ekologisk odling, djurhållning av kulturraser, utbildning av naturguider samt kulturverksamhet så som renoveringskurser. Kontoret ser även möjligheter för dagkollo för pensionärer och barngrupper, aktiviteter för nyanlända och allmänheten samt en caféverksamhet och kunskapsbyggande gällande matproduktion. Detta möjliggörs genom att rusta upp byggnaderna på gården.

I dagsläget saknas ytor för förvaring av foder. Även en bränsletank saknas på området.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

Investeringens mål och syfte

Målsättningen är att ett arrendeavtal tecknas med en lämplig aktör som innebär att gårdens byggnader med betesmarker och slåttervallar inom reservatet ingår i arrendet. Arrendator kan återskapa ett levande småskaligt stadsjordbruk med närodlat foder, så som

ensilage och halm för självförsörjning, betande kor och får som naturvårdare i attraktiva hagmarker.

Gården ska ha fokus på miljö- och landskapsvård med återskapande av värdefull kulturmark. Biologisk mångfald med inslag av växter för bin, biodling, närodlande ekologiska grönsaker och ekologiskt närproducerat kött med en eventuell framtida gårdsförsäljning.

Planen är att ett samverkansavtal ska upprättas mellan staden och arrendator som reglerar verksamheten på gården, till exempel avseende andrahandshyresgäster, för att utvecklingen av verksamheten ska stämma med stadens ambitioner och gårdens syfte. I dagsläget sköts åkrarna kring gården av en extern entreprenör, men dessa bör ingå i ett framtida arrende för att skapa en helhet kring gården.

Ett personligt engagemang och närvaro på gården skulle bidra till en kontinuerlig tillsyn av byggnader och gårdsmiljö, operativ förmåga i händelse av akuta situationer, insatser på kort och lång sikt som rör gården samt ett kontinuerligt underhåll.

En jordbrukare finns redan på gården och har börjat, i liten skala, att bruka marken för odling och lösdjursdrift.

Möte har skett mellan kontoret och Järva stadsdelsförvaltning samt med arbetsmarknadsförvaltningen, där möjligheterna till en långsiktig förvaltning och samarbete med en arrendator diskuteras.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet 2024 *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv samt Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid* genom att rusta upp gården och därmed möjliggöra att öppna upp gårdsmiljön för allmänheten.

Genom upprustningen av de tekniska systemen i huvudbyggnaden bidrar projektet till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning*.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Projektet möjliggör ett levande småskaligt stadsjordbruk med närodlat foder, betande kor och får som naturvårdare i attraktiva hagmarker. Biologisk mångfald främjas med inslag av växter för bin, biodling, närodlande ekologiska grönsaker och ekologiskt närproducerat kött. En framtida verksamhet kan även innefatta utbildning i exempelvis biodling, ekologisk odling, djurhållning av

kulturrasor och utbildning av naturguider. Projektet bidrar därför till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar samt Stockholmnarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giffria miljöer.*

Projektet bidrar även till liv och rörelse i gårdsmiljön, vilket på ett positivt sätt kan påverka tryggheten i närmiljön, i enlighet med kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser.*

Tillgänglighet

Projektet ska, i möjligaste mån, följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029*. En tillgänglighetskonsult ska engageras i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaderna och gården uppfylls så gott som möjligt.

Antikvariska aspekter

Hästa gård har ett högt kulturhistoriskt värde; huvudbyggnaden är blåklassad och fler av de övriga byggnaderna grönklassade, enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. En bebyggelsehistorisk inventering har utförts av Stadsmuseet och ett vårdprogram för huvudbyggnaden ska tas fram i ett senare skede. De kulturhistoriska värdena ska omhändertas i projektet.

Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut för etapp 1 Q4 2024

Kontoret ser att genomförande kommer ske etappvis för att successivt tillgängliggöra området för besökare och verksamheter. Etapp 1 avser att starta upp gården i en mindre skala och att teckna avtal med en framtida arrendator.

Fastighetskontoret för diskussioner med en arrendator samtidigt som kontoret utreder hur gården kan utvecklas samt hur byggnaderna kan rustas upp.

Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 3 mnkr, vilken är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den beslutade investeringsplanen för nämnden för år 2024.

Den föreslagna utredningsbudgeten är en tidig uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut.

Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet är tänkt att utgöra tillräcklig grund för fullödiga utredningar och undersökningar i projektets tidigaste skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i ett senare skede. Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning, dess komplexitet i kombination med den geografiska platsen samt tidplanen för utredningarnas genomförande. Kostnader relaterade till framtagande av programhandlingar och miljökonsekvenser är några exempel på kostnadsdrivande delar i utredningsarbetet.

Under utredningsskedet genomförs en förstudie där olika lösningar prövas för exempelvis utformning, funktion med mera. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Sedan genomförs en fördjupad utredning då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Detta sammanfattas sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

Möjligheter och risker

Möjligheter

- Hästa gård är, med sin trädgård och omgivande åkrar, ett värdefullt avbrott från omkringliggande trafik och täta bebyggelse i närområdet.
- Hästa gård ligger strategiskt mellan norra och södra Järva-stadsdelarna, ”Fokus Järva”.
- En ekonomisk satsning på gården skulle kunna leda till att fler medborgare hittar till Hästa gård för att utöva olika aktiviteter och att gården kan bli en mötesplats.
- Förhoppningen är att satsningen på Hästa gård kan bidra till att utveckla hela Järvaområdet.
- Gårdens många olika slags byggnader gör det möjligt att utveckla gården med olika typer av verksamheter över tid.

- Gården ger möjligheter till olika sociala aktiviteter. Stadsdelsförvaltningens uppdrag att ordna verksamheter för olika målgrupper kan tillgodoses.
- Gården utgör kärnan i stadens enda kvarvarande jordbruk.

Risker

- Huvudbyggnadens kulturhistoriska värden kan medföra att vissa önskade åtgärder blir svåra att genomföra samt att vissa förändringar, särskilt för tillgänglighet, kan komma att påverka de kulturhistoriska värdena i huvudbyggnaden.
- Den tekniska upprustningen och anpassningen av lokalerna innebär att intäkterna inte kommer att kunna täcka de framtida kostnaderna.
- Gles busstrafik till gården i nuläget, vilket skapar en svårighet att besöka området för de som inte kan ta sig dit med bil.
- Det kan bli en utmaning att hitta en lämplig arrendator för gården.

En kritisk faktor för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut utgörs av att fastighetskontoret hittar en lämplig arrendator till gården.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med underlag till inriktningsbeslut under kvartal 4 2024.

Förvaltningarnas analys

Fastighetskontoret förordar att utredningen för projektet genomförs i enlighet med presenterat förslag.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-05-17
Carina Jonsson, Avdelningschef	2024-05-16