

## Projektdirektiv

# Utveckling av Hästa gård, del av Akalla 4:1

Författare:

Jenny Lindmark  
Finn Cederberg



*Huvudbyggnad Hästa gård.*

## Projektbakgrund

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 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.

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 med att överföra drifts- och förvaltningsansvar av Hästa gård till fastighetsnämnden samt att utveckla gården till en levande stadsbondgård med djur och café.

Hästa gård är Stockholm stads enda kvarvarande jordbruk och målbilden är att göra gården än mer levande, öppen och tillgänglig framöver, för olika åldrar och intressen, än den är idag. Fokus ska ligga på hållbarhet och biologisk mångfald samt vara förenligt med syftet med Igelbäckens kulturresevat och resevatets föreskrifter. Gården ska vara en tillgång för medborgare och besökare.

## Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret avser att genomföra en utredning inför en kommande utveckling av gården samt inför en kommande teknisk upprustning där framför allt huvudbyggnaden är i störst behov av renovering, men även övriga byggnaderna inom gården behöver renoveras i olika omfattning. På uppdrag av trafikkontoret utförde fastighetskontoret under 2019 en teknisk statusinventering av samtliga byggnader inom gårdsmiljön.

Genom projektet möjliggörs att huvudbyggnaden uppnår dagens myndighetskrav för bland annat brandskydd samt får optimerade

lokalytor, förbättrad energihushållning och ett förbättrat inomhusklimat. Detta ska utföras på ett varsamt sätt så att de kulturhistoriska värdena bibehålls.

Utredningen avser att lyfta fram gårdens möjligheter och utvecklingspotential.

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.

## Geografiskt område

Hästa gård är belägen söder om stadsdelen Akallas moderna bebyggelse. Gården är anlagd på en stor höjdsträckning med vidsträckt utsikt över Järvalandskapet. Gårdshöjdens västra och norra del delar består av skogsdungar och beteshagar med gles lövskog.



*Hästa gård, markerad med rött, ligger mitt emellan Akalla och Hjulsta.*

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

## Mål & syfte

Projektets syfte är att genomföra en utredning inför en kommande teknisk upprustning samt att utreda gårdens potential inför en kommande upprustning. Särskilt betydelsefulla byggnader är huvudbyggnaden, ladan samt boden/hönshuset som alla är av äldre ursprung.

Upprustningen av gården medför att stadens kulturhistoriska värden bevaras för framtida generationer. Visionen är att Hästa gård ska utvecklas till en levande, öppen stadsbondgård med djur och café, tillgänglig för besökare i alla åldrar.

Upprustningen av gården skapar möjligheter för utbildning inom biologiskt mångfald, dialog och delaktighet med medborgare, ökad förståelse för reservatet och gården, som kan fungera som en visnings- och kunskapsgård med guidade visningar för skolverksamhet och daglig verksamhet. En framtida verksamhet kan innefatta utbildning i exempelvis biodling, ekologisk odling, djurhållning av kulturraser, utbildning av naturguider samt kulturverksamhet så som renoveringskurser.

Fastighetskontoret 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.

Målbilden är att ett arrendeavtal tecknas med lämplig aktör som innebär att gårdens byggnader med betesmarker och slåttervallar inom reservatet ingår i arrendet. Arrendatorn 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. Biologisk mångfald med inslag av växter för bin, biodling, närodlade ekologiska grönsaker och ekologiskt närproducerat kött med en eventuell framtida gårdsförsäljning.

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

Möte har skett mellan fastighetskontoret, trafikkontoret och Järva stadsdelsförvaltning samt med arbetsmarknadsförvaltningen, där man tittar på möjligheterna till en långsiktig förvaltning och samarbeten med en arrendator.

**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 att rusta upp gården och därmed möjliggöra att öppna upp gårdsmiljön för allmänheten bidrar projektet till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmarna 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 upprustningen av de tekniska systemen i huvudbyggnaden bidrar projektet till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.*

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, närodlade ekologiska grönsaker och ekologiskt närproducerat kött. En framtida verksamhet kan även innefatta utbildning i exempelvis biodling, ekologisk odling, djurhållning av kulturraser och utbildning av naturguider. Projektet bidrar 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 giftfria miljöer.*

Projektet bidrar 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.*

Styrande förutsättningar för gård och byggnader:

- Igelbäckens kulturresevat, Riksantikvarieämbetet, juni 2006
- Igelbäcken, lokalt åtgärdsprogram. Genomförandeplan Stockholm stad, december 2022
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrev
- Lagar och myndighetskrav
- Skyfallsmodellering för Stockholms stad
- Stadens miljöprogram 2020-2023
- Stadens riktlinjer (generalplanen m.m.)
- Bebyggelsehistorisk inventering av Stadsmuseet

### 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 med flera blåklassade byggnader, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden, enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. En bebyggelsehistorisk inventering har gjorts för dessa byggnader och ett vårdprogram för huvudbyggnaden kommer tas fram i ett senare skede.

Gårdens trädgård har även den kulturhistoriska värden och en vårdplan ska tas fram för denna.

## Förutsättningar för projektets genomförande

I nära samverkan med staden skulle en lämplig arrendator kunna få uppdraget att förvalta själva gården inklusive vallar och betesmarker. Arrendatorn skulle också få möjlighet att hyra ut i andra hand till lämpliga verksamheter i samverkan med staden, exempelvis utbildnings- och besöksverksamhet.

## Tidplan fram till inriktningsbeslut

Utredningsbeslut	Q2 2024
Utredningsarbetet startas	Q2 2024
Inriktningsbeslut för etapp 1	Q4 2024

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.

## Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas för investeringsprojektet utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Investeringen medför en betydande ökning av kapitalkostnader. Det finns en stor risk att intäkterna inte kommer att kunna täcka de framtida kostnaderna.

## Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 3 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets investeringsplan för år 2024.

## Risk, kvalitet och möjligheter

### Projektrisker

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Ökade projektkostnader på grund av oförutsedda händelser i blåklassad bebyggelse.	4	3
Lämplig arrendator är svår att finna.	3	4
Förseningar i projektet på grund av omvärldsläget, för snäv tidplan.	4	3
Svårighet att utforma arrendeavtal och samverkansavtal.	3	4

## SWOT-analys

### Styrkor

- Gården har en gedigen historia och ett högt kulturhistoriskt värde.
- 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".
- Gården utgör kärnan i stadens enda kvarvarande jordbruk.

### Svagheter

- Huvudbyggnadens kulturhistoriska värden kan medföra att vissa önskade åtgärder blir svåra att genomföra.
- Tillgänglighetsanpassningarna som behöver utföras inom huvudbyggnaden kan påverka kulturhistoriska värden i huvudbyggnaden och kan hindra utförandet.
- Gles busstrafik till gården i nuläget, vilket skapar en svårighet för att besöka området.

## Möjligheter

- En ekonomisk satsning på gården skulle kunna leda till att fler medborgare hittar till Hästa gård och kan utöva olika aktiviteter och gården fungera som en mötesplats.
- Förhoppningen är att satsningen på Hästa gård kan lyfta 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. Stadsdels- och arbetsmarknadsförvaltningens uppdrag att ordna verksamheter för olika målgrupper och åldrar kan tillgodoses.

## Hot

- Den tekniska upprustningen och anpassningen av lokalerna innebär att intäkterna inte kommer att kunna täcka de framtida kostnaderna.
- Vissa förändringar, särskilt för tillgänglighet, kan komma att påverka de kulturhistoriska värdena i huvudbyggnaden.
- 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.
- Gården är en investering för medborgarna där verksamheten inte förväntas att gå med ekonomisk vinst.

## Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar.

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