

**Handläggare**  
Bodil Hammarberg  
08-508 26 524**Till**  
Trafiknämnden  
2022-12-15

## **Hästa gård. Planerade investeringar 2022-2024. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Trafiknämnden godkänner förslag till genomförande av projekt på Hästa gård till en investeringsutgift om 14 mnkr.
2. Trafiknämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra upphandlingar samt teckna avtal inom ramen för föreliggande genomförandebeslut.

Gunilla Glantz  
FörvaltningschefBengt Stenberg  
AvdelningschefKarin Tufvesson Hjelmfeldt  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

I kommunfullmäktiges budget 2021 och 2022 har trafiknämnden fått i uppdrag att fastställa en verksamhetsinriktning för Hästa gård och börja åtgärda gårdens underhållsbehov samtidigt som gårdens långsiktiga ägande ska ses över. Gården förvaltas av trafiknämnden sedan 2015.

Ärendet beskriver ett antal åtgärder för att åtgärda underhållsbehoven på gården, belägen i Järva friområde. De föreslagna åtgärderna planeras i dagsläget att genomföras under 2022-2024 och syftar till att förhindra värdeförstöring av gårdens kulturklassade byggnader samt till att genomföra en översyn av

gårdens tekniska försörjning avseende utvändigt el, vatten och avlopp.

Den totala investeringsutgiften för projektet beräknas till 14 mnkr. Projektbudgeten bygger på kalkyler för kommande upphandlingar för delprojektens totalentreprenader.

## Bakgrund

Sedan 2009 ansvarar trafiknämnden för förvaltningen av Järva friområde som inkluderar Igelbäckens kulturresevat och Hansta naturreservat. I reservatet ligger flera äldre gårdar. Hästa gård är den största och mest intressanta av gårdarna. I maj 2015 upprättades ett avtal om förvaltningsuppdrag mellan exploateringskontoret och trafikkontoret som innebär 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.



*Bild 1: Karta som visar Hästa gårds läge på Järfvafältet (Igelbäckens kulturresevat)*

## Gårdens historia

Namnet Hästa förekommer första gången 1347 och kan betyda en plats där man har rest hässjor för hö. Det har troligen varit en gårdsplats redan under forntiden. Ett stort gravfält från järnåldern ligger intill. Under 1500-talet fanns två gårdar på platsen. Rester av den ena gården utgör ett fornminne väster om Akallälänken. Den nuvarande mangårdsbyggnaden uppfördes i mitten av 1700-talet av Johan Jakob de Besche efter en omfattande brand. Byggnaden har i

huvudsak sitt nuvarande utseende från slutet av 1800-talet efter flera ombyggnationer. Kännetecknande för gården är att den har brutet tak och en putsad skådefasad på framsidan. Gavlar och baksida består av rödmålad träpanel. Inredning är från sent 1700-tal i sengustaviansk stil med ett 10-tal kakelugnar. På gården finns ytterligare två kulturklassade byggnader: en stor lada från förra sekelskiftet och en låg länga med bod och hönshus. De övriga byggnaderna på gården har kommit till under sent datum, ligghall och maskinhall så sent som 2007.



*Bild 2: Bilden visar framsidan av huvudbyggnaden, sommartid*



*Bild 3: Bilden visar ladan, vintertid*



*Bild 4: Bilden visar boden/hönshuset, sommartid*

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom trafikkontoret. Samverkan avseende gårdens framtida verksamhet sker kontinuerligt mellan de berörda förvaltningarna exploateringskontoret, fastighetskontoret, stadsdelsförvaltningarna i Rinkeby-Kista samt Spånga-Tensta och utbildningsförvaltningen.

### **Mål och syfte**

De underhållsåtgärder som redan är utförda under 2021 och 2022 samt de åtgärder som är planerade för hösten 2022 och år 2023-2024 syftar till att säkerställa att byggnadernas status inte försämras och att säkerställa teknisk infrastruktur såsom avrinning från fasad, utvändigt el samt utvändigt vatten och avlopp.

### **Befintlig situation**

I kommunfullmäktiges budget 2021 och 2022 har trafiknämnden fått i uppdrag att fastställa en verksamhetsinriktning för Hästa gård och börja åtgärda gårdens underhållsbehov samtidigt som gårdens långsiktiga ägande ska ses över. Under 2021 fick trafikkontoret ett tillskott från den centrala medelsreserven (CM4) för att genomföra underhållsåtgärder under året. Begärt belopp var 3,5 mnkr som också beviljades. 2,62 mnkr nyttjades under 2021 och resterande del fördes över till 2022.



*Bild 5: Flygbild över Hästa gård år 2020, med numrerade byggnader*

1. Huvudbyggnad
2. Lada
3. Bod
4. Bod/hönshus
5. Fornminne
6. Förvaltarbostad
7. Maskinhall
8. Grindstuga
9. Nötstall för lösdrift

Redan utförda åtgärder under perioden 2021 till och med oktober 2022 har innefattat följande:

- Nytt tak på lada (2) och bekämpning av trägnagande ohyra. Målning av takfötter och vindskivor.
- Säkrad elförsörjning till nötstallet (9) och reparerade vattenkoppar.
- Fördjupad trädgårdshistorisk utredning med bäring på praktiska åtgärder, granskningshandling.
- Provisorisk logbro till ladans loge.
- Planering och utförande av ny elcentral till gården.
- Bekämpning av trägnagande ohyra i huvudbyggnad (1). och i bod/hönshus (4).

## Åtgärdsförslag

För att säkerställa att ytterligare värdeförstöring inte äger rum på gårdens kulturklassade byggnader samt säkerställa en god funktion för utvändigt el, vatten och avlopp planerar kontoret följande åtgärder under 2022 och 2023-2024:

- Omläggning av tak på huvudbyggnad (1) vilket innebär att befintligt taktegel tas tillvara i största möjliga utsträckning, ny läkt och takpapp samt besiktning och reparation av undertak.
- Ny panel och reparationer av fasader och portar på lada (2) inklusive målning. Mark runt fasader som har fyllts upp med tiden sänks.
- Omläggning av tak på bod/hönshus, reparation av panel (4) i huvudsak på byggnadens baksida.
- Ny elcentral till gården.
- Utredning av elsäkerhet och omläggning av el. I dag finns ett nät av lågt hängande luftledningar på gården som måste utredas och delvis grävas ner.
- Vatten- och avlopp, avhjälpande av mindre fel.
- Markarbeten för att säkerställa att avvattning från byggnaders fasader fungerar.

Insatser som berör byggnaderna sker i samarbete med Stadsmuseets byggnadsantikvarie. Mangårdsbyggnaden har den högsta kulturklassen (blå) enligt Stadsmuseets klassificering. Ladan och boden/hönshuset har klassen under (grön).

Varje åtgärd som kontoret föreslår skulle kunna utföras på delegation, men kontoret har valt att gå upp med ett samlat genomförandebeslut för att kvittera uppdraget och för att beskriva arbetssättet.

## Verksamhetsinriktning

Parallellt med planering av nya fysiska åtgärder på gården pågår arbetet med att fastställa en verksamhetsinriktning för gården – en viktig del i uppdraget från kommunfullmäktige. Syftet är att gården ska vara levande, öppen och tillgänglig för alla åldrar och olika intressen med betoning på hållbarhet och biologisk mångfald samt vara förenlig med målsättningen för Igelbäckens kulturresevat och reservatets föreskrifter. Gården ska vara en tillgång för medborgare och besökare.

En tänkbar inriktning som de berörda förvaltningarna trafikkontoret, exploateringskontoret, fastighetskontoret, utbildningsförvaltningen och stadsdelarna ute i Järva för närvarande fokuserar på är en



arrendelösning. 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.

Kontoret kommer i samverkan med de berörda förvaltningarna att framöver återkomma med ett separat beslutsärende rörande förslag på fastställd verksamhetsinriktning.

### **Avvägningar och konsekvenser**

Oberoende av vilken förvaltning som i framtiden kommer att ansvara för fastighetsvärdena på gården – avseende byggnaderna – skulle de föreslagna insatserna innebära att värdeförstöringen av de kulturmärkta byggnaderna inte fortsätter samt att en säkrad försörjning av el, vatten och avlopp till husen möjliggörs. Fortsatta investeringar i gårdens kulturklassade byggnader in- och utvändigt kommer att behöva genomföras för att nå gårdens fulla användningspotential.

### **Tidplan**

<b>Aktivitet</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Genomförandebeslut	X		
Projektering/utredning	X		
Upphandling	X	X	
Entreprenad	X	X	X
Inriktningsbeslut trädgård		X	
Genomförandebeslut trädgård			X

Utöver ovan plan för de fysiska åtgärderna på gården så kommer beslut om den framtida förvaltningen av gårdens byggnader, inklusive *verksamhetsinriktning* för gården, också att behöva fattas. Underlag för ett sådant beslut planeras i nuläget att presenteras för berörda nämnder under 2023. Utgångspunkten i dagsläget är att trafiknämnden fortsättningsvis ansvarar för investeringar, skötsel och underhåll av *trädgården* och *gårdsmiljön*, medan någon annan förvaltning får ansvar för själva förvaltningen av byggnaderna - något som trafikkontoret i dagsläget inte har fullödlig kompetens inom.

Upprustning av trädgården och gårdsmiljön kommer att redovisas i ett separat inriktningsbeslut 2023. Ett genomförandebeslut ser i dagsläget ut att kunna föreslås för trafiknämnden under 2024.

### **Ekonomi**

Den totala investeringsutgiften för projektet beräknas till 14 mnkr. Projektbudgeten bygger på kalkyler för kommande upphandlingar för delprojektens totalentreprenader.

Omfattning och beskrivning för varje delprojekt styr mot kvalitetskrav som referensprojekt och tidigare erfarenhet av äldre kulturbyggnader.

Projektet har för genomförandet fått beviljat 3,5 mnkr i finansiering från stadens centrala medelsreserv. Dessa medel har tilldelats genom för nämnden utökad investeringsram. I den centrala medelsreserven, finns för arbeten på Hästa gård under 2022, ytterligare medel avsatta.

I majoritetens förslag, Budget 2023-2025, är 15 mnkr avsatta 2023 i Central medelsreserv 4 för utveckling av Hästa gård. Möjlighet att söka pengar för efterföljande år kommer att finnas.

Projektets utgifter är fördelade enligt nedanstående tabell.

<b>Utgifter</b>	<b>Tidigare nedlagt (mnkr)</b>	<b>Beräknade kommande utgifter (mnkr)</b>	<b>Totalt (mnkr)</b>
Utredning och projektering	0,4	0,4	<b>0,8</b>
Byggansvarigkostnader inkl. byggledning och risk	0,2	1,7	<b>1,9</b>
Entreprenad	2,2	8,8	<b>11,0</b>
Index		0,3	<b>0,3</b>
<b>Summa utgifter</b>	<b>2,8</b>	<b>11,2</b>	<b>14,0</b>



I entreprenadutgiften ingår takbyte på gårdens lada och bod/hönshus, omläggning av tak på stora huset, mark- och snickeriarbeten samt installation av en ny elcentral. Erfaren bygglösning av de olika delprojekten kommer att vara en viktig parameter för att styra utgifter och kvalitet.

### **Driftkostnader**

Projektet beräknas medföra minskade driftkostnader för nämnden genom färre akuta reparationer och andra mindre åtgärder på de berörda byggnaderna.

Projektet beräknas medföra ökade kapitalkostnader med sammanlagt cirka 0,7 mnkr från och med år 2025. Kapitalkostnaderna som avser avskrivningar med en preliminär genomsnittlig avskrivningstid om 40 år och intern ränta om 2,2 procent, minskar därefter successivt med gjorda avskrivningar. Internräntesatsen baseras på nivå enligt finansborgarrådets förslag till budget 2023-2025.

### **Risk/Osäkerhet**

Det finns risk att kontoret inte lyckas kontraktera erfarna entreprenörer på grund av en överhettad marknad i Stockholm. Risken bedöms dock som liten då även mindre entreprenörer - t ex i Mälardalen – skulle kunna finnas intressanta.

Framtida materialkostnader anses osäkra på grund av rådande omvärldssituation men byggvaror i projekten bedöms i huvudsak vara producerade i Sverige.

### **Kommunikation**

Kontorets bedömning är att alla förbättringar på Hästa gård, inte minst när det gäller byggnader, uppfattas som positiva och väcker intresse bland medborgare. Kontoret kommer kontinuerligt att samverka med och informera berörda förvaltningar utmed arbetets gång och har även möjlighet att lägga ut information på stadens hemsida.

### **Slut**