



§ 8 Utredning av alternativ för framtida användning av Björksättra gård

Diarienummer: NSN-2024/26

Natur- och stadsmiljönämndens beslut

1. Natur- och stadsmiljönämnden godkänner rapporten från utredningen av alternativ för framtida användning av Björksättra gård, bilaga 1 till förvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 15 oktober 2024.
2. Natur- och stadsmiljönämnden uppdrar åt förvaltningen att fortsätta utreda möjligheten att återgå till att arrendera ut Björksättra gård.
3. Natur- och stadsmiljönämnden lämnar över rapporten från utredningen, bilaga 1 till förvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 15 oktober 2024, till kommunfullmäktige som sitt svar på uppdraget till nämnden i Mål och budget 2024–2026 att utreda alternativ för framtida användning av Björksättra gård.

Sammanfattning

I kommunens Mål och budget 2024–2026 fick natur- och stadsmiljönämnden i uppdrag att utreda alternativ för framtida användning av Björksättra gård. Nämnden gav sedan i sin verksamhetsplan för 2024 uppdraget vidare till förvaltningen.

Förvaltningen rekommenderar fortsatt utredning av alternativ 4, att återgå till att arrendera ut Björksättra gård.

En möjlighet är att i arrendeavtalet reglera att gården ska vara publik och uppmuntra arrendatorn att hyra ut till andra publika verksamheter. Då kan gården både vara en arrendegård med jordbruk och bli till ett mindre besöksmål för allmänheten. I den fortsatta utredningen kan detta undersökas vidare.

Övriga alternativ rekommenderas inte.

Jäv

Emil Svedberg (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggning och beslut i ärendet.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteutlåtande
2. Utredning Björksättra gård
3. Direktiv för utredning av alternativ för framtida användning av Björksättra gård
4. Protokollsutdrag NSN AU 2024-10-31 § 8



Huddinge

PROTOKOLLSUTDRAG

Natur- och stadsmiljönämnden 7 november
2024

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen



Handläggare
Maria Gren
Maria.Gren@huddinge.se

Natur- och stadsmiljönämnden

Utredning av alternativ för framtida användning av Björksättra gård

Förslag till beslut

1. Natur- och stadsmiljönämnden godkänner rapporten från utredningen av alternativ för framtida användning av Björksättra gård, bilaga 1 till förvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 15 oktober 2024.
2. Natur- och stadsmiljönämnden uppdrar åt förvaltningen att fortsätta utreda möjligheten att återgå till att arrendera ut Björksättra gård.
3. Natur- och stadsmiljönämnden lämnar över rapporten från utredningen, bilaga 1 till förvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 15 oktober 2024, till kommunfullmäktige som sitt svar på uppdraget till nämnden i Mål och budget 2024–2026 att utreda alternativ för framtida användning av Björksättra gård.

Sammanfattning

I kommunens Mål och budget 2024–2026 fick natur- och stadsmiljönämnden i uppdrag att utreda alternativ för framtida användning av Björksättra gård. Nämnden gav sedan i sin verksamhetsplan för 2024 uppdraget vidare till förvaltningen.

Förvaltningen rekommenderar fortsatt utredning av alternativ 4, att återgå till att arrendera ut Björksättra gård.

En möjlighet är att i arrendeavtalet reglera att gården ska vara publik och uppmuntra arrendatorn att hyra ut till andra publika verksamheter. Då kan gården både vara en arrendegård med jordbruk och bli till ett mindre besöksmål för allmänheten. I den fortsatta utredningen kan detta undersökas vidare.

Övriga alternativ rekommenderas inte.

Beskrivning av ärendet

I kommunens Mål och budget 2024–2026 fick natur- och stadsmiljönämnden i uppdrag att utreda alternativ för framtida användning av Björksättra gård. Nämnden gav sedan i sin verksamhetsplan för 2024 uppdraget vidare till förvaltningen.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Miljö- och bygglövsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Hälsovägen 7
Flemingsberg

Tfn vxl 08-535 300 00

mbf@huddinge.se
www.huddinge.se



I rapporten från utredningen redovisar förvaltningen för- och nackdelar med olika alternativ för Björksättra gårds framtida användning. Förvaltningen redovisar även effekter och resurser och bedömer på en översiktlig nivå investerings- och driftkostnader samt intäktsmöjligheter för alternativen.

Utredningen har avgränsats till följande fem alternativ:

1. Skapa en multifunktionell plats med hög tillgänglighet för allmänheten.
2. Skapa ett mindre besöksmål, till exempel en 4H-gård, med hög tillgänglighet för allmänheten.
3. Hyra ut gården som bostad och ekonomibyggnader och marker till olika verksamheter, djurhållare och arrendatorer.
4. Återgå till att arrendera ut Björksättra gård.
5. Stycka av och sälja hela eller delar av gården.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen rekommenderar fortsatt utredning av alternativ 4, att återgå till att arrendera ut Björksättra gård.

En möjlighet är att i arrendeavtalet reglera att gården ska vara publik och uppmuntra arrendatorn att hyra ut till andra publika verksamheter. Då kan gården både vara en arrendegård med jordbruk och bli till ett mindre besöksmål för allmänheten. I den fortsatta utredningen kan detta undersökas vidare.

Övriga alternativ rekommenderas inte.

Hållbarhet och barnkonventionen

I utredningen har de fem alternativen bedömts ur flera hållbarhetsperspektiv. Till viss del har ett barnperspektiv berörts, men det har inte legat i fokus.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förvaltningens förslag till beslut kan få ekonomiska konsekvenser för nämnden i form av konsult- eller personalkostnader. Förvaltningens förslag till beslut bedöms inte få några juridiska konsekvenser för nämnden.

Toralf Nilsson
Teknisk direktör

Anna Sandklef
Chef för natur- och klimatavdelningen

Bilagor

- Bilaga 1. Rapport från utredning av alternativ för framtida användning av Björksättra gård
- Bilaga 2. Uppdragsdirektiv



Datum
2024-10-15

Diarienummer
NSN-2024/26.111

Beslutet ska skickas till
Kommunstyrelsen



Huddinge

Utredning av alternativ för framtida användning av Björksättra gård

2024-08-29

Utredning av alternativ för framtida användning av Björksättra gård

Maria Gren

© Maria Gren och Huddinge kommun
2024

ISBN 91-85565-02-4

Innehåll

Inledning.....	6
Bakgrund.....	6
Syfte	6
Avgränsningar	6
Metod	7
Rekommendationer	7
Björksättra gårds förutsättningar	8
Reservatsföreskrifter och strandskydd.....	9
Övrigt att ta hänsyn till	10
En multifunktionell plats – alternativ 1	10
Beskrivning.....	10
Kommunikationer och parkering.....	12
Effekter	12
Positiva effekter	12
Negativa effekter	12
Kostnader.....	13
Driftkostnader.....	14
Möjliga intäkter.....	15
Några av de lagar och styrdokument som påverkar alternativet.....	15
Strandskydd	16
Bygglov.....	16
Reservatsföreskrifter	16
Fortsatt utredning.....	16
Mindre besöksmål – alternativ 2	17
Beskrivning.....	17
Byggnad till 4H-gård utan caféverksamhet	17
Byggnad till 4H-gård med caféverksamhet.....	17
Övrigt som behövs för en 4H-gård	18
Kommunikationer och parkering.....	18
Övriga byggnader.....	18
Effekter	18
Positiva effekter	18
Negativa effekter	18
Kostnader.....	18
Investeringskostnader	18
Driftkostnader.....	19
Möjliga intäkter.....	20

Några av de lagar och styrdokument som påverkar alternativet.....	20
Dispenser och bygglov	20
Fortsatt utredning.....	20
Hyra och arrendera ut – alternativ 3.....	21
Beskrivning.....	21
Effekter	21
Positiva effekter	21
Negativa effekter	22
Kostnader.....	22
Investeringskostnader	22
Driftkostnader.....	22
Möjliga intäkter.....	22
Några av de lagar och styrdokument som påverkar alternativet.....	22
Arrendegård – alternativ 4	23
Beskrivning.....	23
Förändrade förutsättningar, markanvändning	24
Effekter	24
Positiva effekter	24
Negativa effekter	25
Kostnader.....	25
Investeringskostnader	25
Driftkostnader.....	25
Möjliga intäkter.....	26
Några av de lagar och styrdokument som påverkar alternativet.....	26
Fortsatt utredning.....	26
Stycka av och sälja – alternativ 5	27
Beskrivning.....	27
Effekter	28
Positiva effekter	28
Negativa effekter	28
Kostnader.....	28
Möjliga intäkter.....	28
Några av de lagar och styrdokument som påverkar alternativet.....	29
Fortsatt utredning.....	29
Omvärldsbevakning	29
Rådsparken i Huddinge.....	29
Vårbykiosken vid Vårbybadet	30
Linnés Sävja.....	30
Elfviks gård	31

Färsna gård	31
Hågelbyparken	33
Hågelby 4H-gård	33
Källor	34

Inledning

Bakgrund

Kommunens avtal med Björksättra gårds dåvarande arrendatorer löpte ut den 14 mars 2022. Då arrendatorerna meddelat att de inte hade för avsikt att teckna något nytt arrendavtal med kommunen beslutade klimat- och stadsmiljönämnden den 16 september 2021 (KLN § 21) att inte utlysa arrendet på nytt. Nio månader senare, den 16 juni 2022 (KLN § 12) gav nämnden i uppdrag åt förvaltningen att utveckla Björksättra gård med dess byggnader och markområden till en varierad och multifunktionell plats med hög tillgänglighet för allmänheten. Till nämndsammanträden den 6 oktober 2022 skulle förvaltningen ha tagit fram en tydlig vision och fördjupad inriktning för framtida verksamhet vid gården. Med stöd av Ramboll tog förvaltningen fram en promemoria som redovisade detta (KLN-2022/392). Inför att förvaltningen skulle avrapportera uppdraget konstaterades det att det inte fanns förutsättningar att gå vidare med arbetet utan något uppdrag från kommunfullmäktige.

I kommunens Mål och budget 2024–2026 fick natur- och stadsmiljönämnden i uppdrag att utreda alternativ för framtida användning av Björksättra gård. Nämnden gav sedan i sin verksamhetsplan för 2024 uppdraget vidare till förvaltningen.

Syfte

Utredningen syftar till att redovisa för- och nackdelar med olika alternativ för Björksättra gårds framtida användning samt redovisa effekter, resurser och på en översiktlig nivå bedöma investerings- och driftkostnader samt intäktsmöjligheter för alternativen.

Avgränsningar

Utredningen avgränsas till följande fem alternativ:

1. Utveckla gårdsområdet med dess byggnader till en varierad och multifunktionell plats med hög tillgänglighet för allmänheten, där det skapas möjligheter för samverkan mellan näringsliv, forskning, utbildning, sociala insatser och naturvårdsförvaltning i linje med det förslag som förvaltningen med stöd av Ramboll tog fram 2022.
2. Utveckla gårdsområdet med dess byggnader till ett mindre besöksmål med odling, café, typ 4H-gård med mera, med hög tillgänglighet för allmänheten.

3. Hyra ut gården som bostad och ekonomibyggnaderna till olika verksamheter. Markerna arrenderas ut till externa djurhållare och kan omarronderas till befintliga arrendatorer i kommunen.

4. Återgå till att vara en arrendegård. Då en del av de tillhörande markerna nu tagits i anspråk för annat ändamål behöver utredningen se över markerna och därmed titta på vilka förutsättningar som finns att åter tillskapa en livskraftig arrendegård.

5. Stycka av och sälja hela eller delar av gården.¹

Metod

Utredningen har i huvudsak genomförts genom dokumentstudier och intervjuer. De drift- och investeringskostnader som redovisas i rapporten baseras på antaganden gjorda av intervjupersonerna. Angivna summor ger en indikation på vad de olika alternativen skulle kunna kosta, men eftersom de inte grundar sig på kvalificerade ekonomiska uträkningar ska de inte tas för sanningar.

Rekommendationer

Ett gångbart alternativ skulle kunna vara att återgå till att arrendera ut Björksättra gård i enlighet med alternativ 4.

En möjlighet är att i arrendeavtalet reglera att gården ska vara publik och uppmuntra arrendatorn att hyra ut till andra publika verksamheter. Då kan gården både vara en arrendegård med jordbruk och bli till ett mindre besöksmål för allmänheten. Det är en möjlighet att utreda vidare.

Övriga alternativ rekommenderas inte. Att utveckla gården till en multifunktionell plats i enlighet med alternativ 1 skulle innebära relativt stora investeringskostnader för kommunen och därmed förknippad ekonomisk risk. Det finns dessutom många osäkerhetsfaktorer med alternativet. En 4H-gård, ett café och odling i enlighet med alternativ 2 riskerar att bli relativt kostsamt, samtidigt som delar av gården riskerar stå outnyttjade. Att i enlighet med alternativ 3 hyra ut gården som bostad, hyra ut ekonomibyggnaderna till verksamheter och upplåta marker till externa djurhållare riskerar leda till att byggnader står outnyttjade, att gården inte blir tillgänglig för allmänheten och att besittningsrätt inträder, vilket begränsar möjligheterna att nyttja gården på annat sätt framöver. Slutligen rekommenderas inte att i enlighet med alternativ 5 sälja hela eller delar av gården.

¹ Direktiv för utredning av alternativ för framtida utveckling av Björksättra gård, 2024-03-15 (NSN-2024/26).



Figur 2 Flygbild över Björksättra gård

Reservatsföreskrifter och strandskydd

Björksättra gård hör till Orlångens naturreservat och angränsar till Björksättrahalvöns naturreservat.

Enligt föreskrifterna för Orlångens naturreservat är det inte tillåtet att utan tillstånd från kommunen anlägga eller väsentligt ändra väg eller parkeringsplats (föreskrift A. 9), anlägga brygga eller annan anordning för friluftslivet eller utan tillstånd uppföra en helt ny byggnad eller anläggning (föreskrift A. 11).

Föreskrifterna gäller bland annat inte för tomtmark inom jordbruksfastighet eller för bostadsfastigheter inom naturreservatet.

Den som är markägare, arrendator eller på annat sätt innehavare av särskild rätt till marken måste tåla att vissa anordningar utförs och åtgärder vidtas, enligt föreskrifterna (föreskrifterna B. 1–B. 3)

I motiveringen till beslutet nämns bland annat att en viktig förutsättning för att bibehålla områdets natur- och friluftskvaliteter är att områdets jordbruk med

betesdjur finns kvar, då området utan dessa gårdar tappar dess värden för såväl friluftsliv som för biologisk mångfald och ur kulturminneshänseende.²

Björksättra gård omfattas av strandskydd, som gäller inom 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.³ Inom strandskyddade zoner är det bland annat förbjudet att uppföra nya byggnader.

Övrigt att ta hänsyn till

Norr om Björksättra gård finns Björksättra herrgård, som sedan 2017 är privatägd. Fastighetsägaren skulle kunna ha synpunkter på vilken typ av verksamhet som bedrivs på Björksättra gård.

I närheten av Björksättra herrgård finns en liten byggnad som ägs av Huddinge kommun och som finns på kommunens mark. Hanteringen av denna byggnad bör beaktas vid beslut om framtida användning av Björksättra gård.

Ekstugan, som hör till Björksättra gård, hyrs i nuläget ut med avsagt besittningsskydd. Det går endast att hyra ut byggnaden med avsagt besittningsskydd i ett år till, annars inträder besittningsskyddet.

En multifunktionell plats – alternativ 1

Beskrivning

Ett alternativ är att utveckla Björksättra gård till en multifunktionell plats som är öppen för allmänheten, där det skapas möjlighet för samverkan mellan näringsliv, forskning, utbildning, sociala insatser och naturvårdsförvaltning, i enlighet med det förslag som förvaltningen med stöd av Ramboll tog fram 2022. Ramboll skapade en vision för Björksättra gård, illustrerad i figur 3 nedan, som är utgångspunkten för alternativ 1.

² Beslut och skötselplan för Orlångens naturreservat (KS-2010/541)

³ Länsstyrelsens beslut om utvidgat strandskydd i Huddinge kommun, 2014-09-16, 511-39831-2012 [Beslut utvidgat strandskydd Huddinge 511-39831-2012.pdf \(lansstyrelsen.se\)](#) (2024-06-07)



Figur 3: Rambolls visionsbild

Enligt Rambolls vision byggs den tidigare arrendebostaden om till ett café och en gårdsbutik, med en tillbyggnad samt altan för att möjliggöra caféverksamhet inomhus såväl som utomhus. Samtidigt anpassas gårdsplanen väster om huset för uteservering.

En ny byggnad för utbildning, möten och utställningar skapas genom att ett nytt hus byggs från grunden eller att en befintlig byggnad flyttas till gården. Krav på byggnaden är att den ska ha två våningar och att den även ska innehålla en bostadskänna där personal inom gårdens verksamheter ska kunna bo.

Den nya ladugården, amkostallet och ungdjursstallet renoveras enligt visionen för köttjursproduktion. Ekstugan görs om till personalutrymme med kontor. Smedjan, som är ett museum som drivs av Huddinge Hembygdsförening, fortsätter att drivas på samma sätt. Invid Smedjan anläggs ett vindskydd med grillplats. Björkliden görs om till en enkel uthyrnings- eller övernattningsstuga och kompletteras med vindskydd och grillplats.

På Björksättra gård finns en ladugård från 1850-talet. Den södra delen har använts för djurhållning av hästar och kor. Den västra och den norra delen har hög takhöjd men saknar fönster. I visionen används det tidigare häststallet för hästar eller får. Övriga delar rustas upp för att kunna användas till evenemang såsom galleri eller second hand. Dessutom röjs gårdsplanen och rustas upp.

Enligt visionen anläggs nya gångvägar på gården. Vid vattnet anläggs bryggor för båtuthyrning och det skapas en grillplats och ställs ut picknickbord. Därtill röjs delar av vattenbrynet från vegetation. För att tillgodose barns och barnfamiljers behov anläggs en lekplats och smådjursverksamhet. Dessutom byggs en WC-byggnad i närheten. Enligt visionen måste allén eventuellt breddas för att tåla ett ökat antal större fordon.

Kommunikationer och parkering

I närheten av infarten till gården anläggs en stor parkeringsplats för besökare. I anslutning till caféet anläggs en parkering för rörelsehindrade. Det anläggs en gångväg till busshållplatsen som finns i närheten av gården. En bussresa mellan Björksättra gård och Huddinge centrum tar cirka 20 minuter.

Övrigt

I visionen lyfts möjligheten att utveckla gården på andra sätt, däribland att utveckla hydroponi (att odla växter i vatten, utan jord) och akvaponi (där hydroponisk odling kombineras med uppfödning av fisk) samt att ordna bevattning av odlingar med sjövattnet från Orlången. Dessa möjligheter har inte undersökts vidare i visionen och har därför inte heller beräknats i denna utredning.

Effekter

Positiva effekter

Visionen utgår från att flera olika typer av verksamheter finns och samarbetar på Björksättra gård. Det skulle kunna leda till ett bredare samarbete mellan kommun, näringsliv och utbildningssektor och skapa nya arbets- och utbildningsplatser. Björksättra gård skulle vara öppen för allmänheten och de olika verksamheterna skulle kunna bredda och berika friluftslivet i kommunen.

Alternativet skulle kunna öppna upp för att odlingsavfall blir till foder och djurhållningsavfall blir till gödsel inom området, i ett lokalt kretslopp.

Negativa effekter

Alternativ 1 innebär relativt stora investeringskostnader för kommunen och därmed förknippad ekonomisk risk. Även företagare och andra som skulle kunna vara verksamma på gården kan behöva ta stora ekonomiska risker. Det kan vara en utmaning att skapa intäkter som kan bära de drift- och investeringskostnader som krävs, till exempel för ett café. För att alternativet ska bli lönsamt måste många delar synka. Det finns dessutom flera utflyktsmål i och utanför kommunen som skulle kunna konkurrera med Björksättra gård. Om Björksättra gård lyckas

konkurrera med andra utflyktsmål skulle det i stället kunna få negativa konsekvenser för de utflyktsmålen.

En riskfaktor är om det går att säkerställa tillräckligt med vatten av god kvalitet för att täcka det behov av vatten som alternativet kräver. Visionen innehåller dessutom flera förslag med tveksam genomförbarhet. Det är till exempel osäkert om det går att få strandskyddsdispens för nya bryggor, vilket skulle påverka möjligheten att bedriva kanotuthyrning negativt. Det är även osäkert om det går att bredda allén, vilket ytterligare kan begränsa gårdens utvecklings- och intäktsmöjligheter.

Kostnader

Investeringskostnader

Den tidigare arrendebostaden kan genom renovering och tillbyggnation göras om till café och gårdsbutik till en kostnad av cirka **5 mnkr**. Detta inkluderar ett avlopp anpassat för caféverksamhet.

Oavsett om en i kommunen befintlig byggnad flyttas till Björksättra gård eller om en helt ny byggnad skapas för att bli den utställningsbyggnad som beskrivs i visionen, beräknas kostnaden landa på cirka **10 mnkr**.

Den nya ladugården och stallen kan byggas om för köttjursproduktion för **2 mnkr**.

Att göra om Ekstugan till personalutrymme med kontor beräknas kosta cirka 0,5 mnkr. Björkliden kan göras om till övernattningsstuga för cirka 0,3 mnkr. Att placera vindskydd och grillplats vid Smedjan och Björkliden beräknas kosta cirka 120 tkr per styck, alltså 240 tkr för båda placeringarna. Det rör sig inte om vindskydd som har grillplats inuti, då sådana skulle bli mycket mer kostsamma. Den sammanlagda kostnaden för förändringarna beräknas till **1,04 mnkr**.

Den gamla ladugården ska enligt visionen rustas upp för att inhysa djur i den södra delen och loppmarknad eller liknande i de västra och norra delarna. Det kostar cirka 1 mnkr att byta ut gödselplattan, vilket är nödvändigt att göra för att kunna ha får i ladugården. Det vore svårt att få in speciellt många hästar i och med den låga takhöjden i denna del av ladugården. Möjligen kan ett par hästar få plats. Då bör hästars möjliga negativa inverkan på sjön Örlångens vattenkvalitet beaktas. Övriga delar av ladugården är utdömda då det saknas bärande konstruktioner. Till en kostnad av 4 mnkr skulle dessa delar av ladugården kunna rustas upp tillräckligt för att kunna inrymma en loppmarknad. Kostnaden inkluderar att säkra upp ladugårdens konstruktion och att anlägga ett golv. Den

totala kostnaden för att anpassa den gamla ladugården till loppmarknad och fårstall beräknas till **5 mnkr.**

Anläggning av promenadstråk längs vattnet och runt gården bedöms kosta 1,5 mnkr utifrån antagandet att det totalt rör sig om cirka 1 km promenadstråk. Två flytbryggor av mindre modell för båtuthyrning beräknas kosta totalt 0,7 mnkr. Picknickbord och grillplatser kostar cirka 30 tkr styck. Ett picknickbord och en grillplats kostar alltså 60 tkr att anlägga. Den sammanlagda kostnaden landar på cirka **2 mnkr** eller **2,5 mnkr** lite beroende på hur många picknickbord och grillplatser som ska finnas.

En lekplats kostar mellan 2 mnkr och 5 mnkr. En smådjurhage och ett enkelt hönshus kan byggas för 0,25 mnkr och en WC-byggnad kan, lite beroende på vilka VA-dragningar som behövs, komma att kosta cirka 2 mnkr. Sammanlagt beräknas de barn- och barnfamiljsvänliga investeringarna uppgå till mellan **4,25 mnkr** och **7,25 mnkr.**

Det är oklart och det går att bredda allén, då det kräver dispens från länsstyrelsen. Om det skulle bli aktuellt och förutsatt att det är en plan yta, skulle arbetet kunna kosta cirka **1 mnkr.**

Schaktning och asfaltering av en stor parkeringsplats, här beräknat utifrån att den skulle kunna inrymma 50 fordon, skulle kosta 1 mnkr. En parkering för rörelsehindrade kostar cirka 0,1 mnkr. Gångvägen till busshållplatsen beräknas kosta 0,3 mnkr. Den totala kostnaden blir därmed cirka **1,4 mnkr.**

Sammanlagda investeringskostnader

En första bedömning är att alternativ 1, att göra om Björksättra gård till en multifunktionell plats likt den vision som Ramboll tog fram 2022, skulle kosta mellan **31,7 mnkr** och **35,2 mnkr** i investeringskostnader. Beräkningarna utgår från löst gjorda antaganden för att ge en första bild av vad alternativet skulle kunna kosta att genomföra.

Driftkostnader

Kommunens driftkostnader skulle kunna inkludera skötsel av anläggningen, såsom gräsklippning och underhåll av lekplats, en samordnare som sköter uthyrning och liknande, samt personal som utför daglig tillsyn av djuren i hagarna. Det beräknas kosta **2,3 mnkr** om kommunen gör detta i egen regi.

Det vore inte lämpligt för kommunen att exempelvis driva caféverksamheten i enlighet med detta alternativ i egen regi, eftersom det skulle kunna skapa osund konkurrens. Skulle kommunen driva all verksamhet på gården i egen regi skulle

det inte heller stämma överens med visionen, eftersom intentionen med detta alternativ är att ha näringslivet, utbildningssektorn och kommunen verksamma på en och samma plats. Därför har inte driftkostnader för detta tagits fram.

Att vara hyresvärd för med sig ansvar och löpande underhållskostnader.

Övriga kostnader

Vissa verksamheter som skulle kunna etablera sig på gården skulle kunna vara berättigade till bidrag från kommunen.

Förändringarna på gården skulle kräva bygglov och dispenser som kostar pengar även om de avslås.

Möjliga intäkter

Caféet skulle i detta scenario hyras ut för en symbolisk summa, eftersom det inte väntas generera några stora intäkter. Möjligen skulle omsättningen kunna komma upp i motsvarande summor som Vårbykiosken, som visserligen bara har öppet under sommarhalvåret men som under denna period har fler kunder per dag än vad ett café i Björksättra gård kan tänkas ha.

Kommunen skulle kunna få hyresintäkter från de olika verksamheterna på gården. Intäkternas omfattning beror dock på vilka typer av verksamheter som kan etablera sig och hur lönsamma de är.

Några av de lagar och styrdokument som påverkar alternativet

- Miljöbalken (1998:808).
- Plan- och bygglagen (2010:900).
- Reservatsbeslut för Orlångens naturreservat. Reservatsföreskrifter och skötselplan.
- Djurskyddslagen (2018:1192).
- Djurskyddsförordningen (2019:66).
- Statens jordbruksverks föreskrifter (SJVFS 2019:29) om djurhållning i djurparker m.m.
- Statens jordbruksverks föreskrifter och allmänna råd (SJVFS 2013:14) om förebyggande och särskilda åtgärder avseende hygien m.m. för att förhindra spridning av zoonoser och andra smittämnen.
- Huddinge kommuns översiktsplan.
- Huddinge kommuns rutinbeskrivning för uthyrning och förvaltning av naturvårdsfastigheter (utom gårdsarrenden).

Strandskydd

Hela Björksättra gård omfattas av strandskydd, som syftar till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtarter på land och i vatten, samt att trygga den allemansrättsliga tillgången till strandområden. Förändringar som påverkar livsvillkoren positivt behöver dispens, precis som förändringar som har negativ påverkan. Såväl att bygga en ny byggnad eller flytta dit en gammal byggnad som att omvandla den gamla arrendebostaden har negativ inverkan på livsvillkoren. För att kunna få dispens är det därför viktigt att i ansökan även få med sådant som är positivt för djur- och växtarters livsvillkor, såsom nya betesmarker och odlingar. Det behöver även finnas särskilda skäl för att få dispens.

Det kan vara svårt att få dispens för nya bryggor, men desto lättare att få dispens för exempelvis en lekplats, eftersom en sådan kan anpassas till miljön. Vidare behövs särskilt skäl för att få anlägga en parkering inom området.

Det kan vara en fördel att lämna in en dispensansökan för hela området, för att visa en helhetsbild, även om varje åtgärd bedöms för sig.

Bygglov

Åtgärderna i alternativet är så pass omfattande att det inte utan prövning går att avgöra om det skulle gå att få bygglov för dem. En aspekt som kan påverka möjligheten att få bygglov är översiktsplanens skrivning om odlingslandskap. Det är med andra ord viktigt att odlingen och djurhållningen i området består. I bedömningen tas även hänsyn till hur ett ökat antal besökare i området påverkar trafiken och hur det i sin tur påverkar grannfastigheterna.

Reservatsföreskrifter

De tillstånd som skulle krävas utifrån reservatsföreskrifterna borde gå att få eftersom alternativet stämmer överens med reservatets syfte, att bevara och utveckla områdets värden avseende natur, kultur och rörligt friluftsliv.

Fortsatt utredning

Alternativet skulle behöva utredas mer ur ett ekonomiskt och ett juridiskt perspektiv, för att se om det är möjligt att genomföra och värt att satsa på. Om alternativet ska utredas vidare är det viktigt att parallellt hitta en lösning på hur Björksättra gård ska hanteras under tiden som utredningen pågår, för att inte besittningsskydd och liknande regler ska hindra fortsatt utveckling.

Kontakt bör återupptas och fördjupas med aktörer som visade intresse att verka på gården när kommunen inventerade detta 2022. För att utveckla gården behöver

kommunen ta in en konsult som har kompetens kring destinationsutveckling och har erfarenhet av utveckling av liknande platser. Näringslivssektionen vid kommunstyrelsens förvaltning bör också involveras i arbetet. Kontakt kan även tas med Arena Huddinge, som är ett forum mellan kommun och näringsliv.

Om alternativet är något som kommunen vill satsa på bör det ses över och utvecklas utifrån möjligheterna att få strandskyddsdispens.

Vattenförsörjningen på gården behöver ses över. Det är inte säkerställt att det finns tillräckligt med vatten av god kvalitet för att täcka det behov av vatten som alternativet kräver.

Utvecklingen av Björksättra gård i enlighet med alternativet behöver ske successivt och i samverkan med intresserade och relevanta aktörer. Arbetet med fortsatt utredning och eventuellt genomförande kan lämpligen bedrivas i projektform.

Mindre besöksmål – alternativ 2

Beskrivning

Ett alternativ är att utveckla Björksättra gård till ett mindre besöksmål med bland annat odling, ett café och en 4H-gård eller liknande. Precis som alternativ 1 innebär alternativ 2 att Björksättra gård är en plats med hög tillgänglighet för allmänheten.

Byggnad till 4H-gård utan caféverksamhet

För att Björksättra gård ska kunna vara eller inkludera en 4H-gård behövs en byggnad för personalutrymmen med kök, dusch, omklädningsrum, kontor och mötesrum.⁴ Om den gamla arrendebostaden renoveras kan den passa för ändamålet. Investeringsbehoven för arrendebostaden består i att renovera en rutten vägg, invändigt renovera ytskikt och våtutrymme, byta ut fönster, sätta ny panel och renovera avlopp till arrendebostaden och Ekstugan. Dessa investeringar bedöms göra den gamla arrendebostaden brukbar. Därtill skulle Ekstugan kunna göras om till personalutrymme med kontor.

Byggnad till 4H-gård med caféverksamhet

Om det ska finnas ett café på eller i anslutning till 4H-gården behöver den gamla arrendebostaden anpassas för caféverksamhet, samtidigt som 4H-gården skulle

⁴ Baserat på Uppsala kommuns utredning (2023) "Utredning om 4H-gård på Linnés-Sävja", [12-inhyrnings-och-genomforandebeslut-avseende-4h-gard-pa-linnes-savja.pdf \(uppsala.se\)](#) (2024-06-07).

behöva personalutrymmen och mötesrum. Möjligen skulle detta kunna ingå i en om- och tillbyggnation av den gamla arrendebostaden.

Övrigt som behövs för en 4H-gård

En 4H-gård eller liknande verksamhet med får, höns och smådjur och eventuellt ett par hästar skulle vara möjlig om gödselplattan vid den gamla ladugården byts ut och hagar och hönsbushus byggs. Därtill kan en WC-byggnad behöva inrättas.

Kommunikationer och parkering

Precis som alternativ 1 behöver alternativ 2 ha hög tillgänglighet för besökare. I närheten av infarten till gården behövs en parkeringsplats för besökare. Möjligen skulle parkeringsplatsen kunna vara något mindre än för alternativ 1. Precis som i alternativ 1 anläggs en parkering för rörelsehindrade i anslutning till caféet. Det anläggs även en gångväg till busshållplatsen som finns i närheten av gården.

Övriga byggnader

I alternativ 2 skulle vissa övriga byggnader kunna hyras ut för olika ändamål. Det är dock tveksamt om den nya ladugården, amkostallet och ungdjursstallet skulle kunna användas för djurhållning av någon annan aktör än 4H-gården. I alternativ 2 har inte kostnader för att anpassa dessa byggnader eller för att säkra de delar av den gamla ladugården som saknar bärande konstruktion tagits med. Inte heller har renovering eller anpassning av övriga byggnader tagits med. Det skulle innebära höga kostnader att exempelvis anpassa den nya ladugården, amkostallet och ungdjursstallet till häststall. Hästhållning på gården skulle dessutom kunna få negativa konsekvenser för sjön Örlångens ekologiska status.

Effekter

Positiva effekter

Med en 4H-gård blir Björksättra gård öppen för allmänheten året runt.

Negativa effekter

Det finns risk för att byggnader såsom de den nya ladugården, amkostallet och ungdjursstallet inte nyttjas med detta alternativ.

Kostnader

Investeringskostnader

Investeringskostnaderna för att renovera den gamla arrendebostaden beräknas till **2,7 mnkr**. Även grunden är i behov av renovering till en kostnad av cirka 1 mnkr, men bostaden kan troligen brukas även utan renovering av grunden. Med en sådan

lösning finns ingen byggnad anpassad för caféverksamhet. I investeringen ingår att åtgärda avloppet för den gamla arrendebostaden och Ekstugan. För ytterligare **0,5 mnkr** kan Ekstugan göras om till personalutrymme med kontor.

Att i stället anpassa den gamla arrendebostaden för caféverksamhet och samtidigt skapa personalutrymmen och mötesrum för 4H-gården, kan innebära investeringskostnader på mellan **5 och 10 mnkr**.

En ny gödselplatta kostar cirka 1 mnkr, en smådjurshage och ett hönshus kostar 0,25 mnkr och en WC-byggnad kostar cirka 2 mnkr, lite beroende på vilka VA-dragningar som behövs. Sammanlagt rör det sig om ungefär **3,25 mnkr** i investeringskostnad. Då är inte kostnad för djur inkluderad, eftersom det skulle kunna vara 4H-klubbens ansvar att införskaffa djur, samt att bekosta detta.

Schaktning och asfaltering av en parkeringsplats, här beräknat utifrån att den skulle kunna inrymma 40 fordon, skulle kosta 0,8 mnkr. En parkering för rörelsehindrade kostar cirka 0,1 mnkr. Gångvägen till busshållplatsen beräknas kosta 0,3 mnkr. Den totala kostnaden blir därmed cirka **1,2 mnkr**.

Sammanlagda investeringskostnader

Alternativ 2 kan ordnas på flera olika sätt. Beroende på vilka val som görs beträffande caféverksamheten kan investeringarna kosta **mellan 7,2 mnkr och 14,5 mnkr**.

Driftkostnader

Flera kommuner väljer att upplåta byggnader gratis för 4H-gårdsverksamhet. Det skiljer sig åt mellan kommuner hur stora bidrag de ger till 4H-gårdar, men det kan röra sig om cirka **1,5–2,5 mnkr** per år i verksamhetsbidrag.

Som hyresvärd ansvarar kommunen för underhåll av fastigheter och byggnader. Det gäller även om byggnader är tomställda.

De marker som tidigare har ingått i arrendeavtalet för Björksättra gård skulle med detta alternativ behöva skötas på annat sätt, exempelvis genom externa djurhållare. Detta beräknas kosta cirka **1 mnkr** per år för kommunen. Sköts markerna i stället genom slätter kan kostnaden bli den dubbla, **2 mnkr** per år. Slåttermaskiner har dock nackdelen att de kan vara svåra att manövrera i otillgänglig terräng.

Möjliga intäkter

Detta alternativ skulle möjligen kunna generera vissa hyresintäkter för kommunen, beroende på vilka byggnader som hyrs ut och om byggnader upplåts gratis till 4H-gårdsverksamhet eller ej.

Några av de lagar och styrdokument som påverkar alternativet

- Djurskyddslagen (2018:1192).
- Djurskyddsförordningen (2019:66).
- Statens jordbruksverks föreskrifter (SJVFS 2019:29) om djurhållning i djurparker m.m.
- Statens jordbruksverks föreskrifter och allmänna råd (SJVFS 2013:14) om förebyggande och särskilda åtgärder avseende hygien m.m. för att förhindra spridning av zoonoser och andra smittämnen.
- Miljöbalken (1998:808).
- Plan- och bygglagen (2010:900).
- Reservatsbeslut för Orlångens naturreservat. Reservatsföreskrifter och skötselplan.
- Huddinge kommuns översiktsplan.
- Huddinge kommuns rutinbeskrivning för uthyrning och förvaltning av naturvårdsfastigheter (utom gårdsarrenden).

Dispenser och bygglov

Precis som alternativ 1 skulle alternativ 2 behöva bygglov och dispenser från strandskydd och naturreservatsföreskrifter för att kunna genomföras.

Fortsatt utredning

I Huddinge kommun finns ingen 4H-gård. Däremot finns kommunal verksamhet i Rådsparken som liknar en 4H-gård. Om alternativet ska utredas vidare är efterfrågan en aspekt att undersöka, för att se om det finns underlag för att ha två sådana verksamheter i kommunen. Utöver kontakt med kultur- och fritidsförvaltningen kan det även vara värdefullt att kontakta näringslivssektionen vid kommunstyrelsens förvaltning.

Vattenförsörjningen på gården behöver ses över. Det är inte säkerställt att det finns tillräckligt med vatten av god kvalitet för att täcka det behov av vatten som alternativet kräver.

Hyra och arrendera ut – alternativ 3

Beskrivning

Ett tredje alternativ är att hyra ut och arrendera ut byggnader och marker till privatpersoner och olika verksamhetsutövare och arrendatorer. Den tidigare arrendebostaden kan rustas upp för att återigen lämpa sig för boende, medan den gamla ladugården kan hyras ut för förvaring. Om den nya ladugården, amkostallet och ungdjursstallet ska användas för djurhållning kan de i detta alternativ inte hyras ut till någon som samtidigt hyr den tidigare arrendebostaden, eftersom det då skulle behövas mark för bete och foderproduktion, vilket skulle göra det till ett gårdsarrende i enlighet med alternativ 4. För att skilja alternativ 3 från alternativ 4 skulle marker snarare hyras ut till i kommunen redan befintliga arrendatorer, eller likt idag upplåtas till externa djurhållare, och den gamla arrendebostaden skulle hyras ut till någon som inte har betesdjur. Möjligheten att hyra ut den nya ladugården, amkostallet och ungdjursstallet begränsas i detta alternativ eftersom många djur kräver ständig tillsyn och skötsel.

Tidigare har möjligheten att hyra ut den nya ladugården, amkostallet och ungdjursstallet för hästhållning övervägts, eftersom dessa byggnader och den gamla arrendebostaden då skulle kunna hyras ut till separata aktörer. Det skulle dock kosta mycket att anpassa den nya ladugården, amkostallet och ungdjursstallet till hästhållning. Ur ett ekologiskt perspektiv är det inte önskvärt att ha hästar på Björksättra gård. Sjön Orången har dålig ekologisk och kemisk status. För att nå god ekologisk och kemisk status genomfördes en aluminiumfällning 2019 i syfte att minska fosforhalterna i sjön, men för att lyckas uppnå god status måste även den externa näringstillförseln minska. Hästhållning i sjöns närhet skulle kunna öka den externa näringstillförseln, vilket inte är att föredra.

Eventuella investeringskostnader för att renovera eller anpassa övriga byggnader beror på hur de ska användas.

Effekter

Positiva effekter

Uthyrning av byggnader genererar vissa intäkter.

Negativa effekter

Flera byggnader riskerar med detta alternativ vara tomställda eller endast delvis nyttjas.

Besittningsrätt kan inträda, vilket begränsar möjligheterna att nyttja gården på annat sätt framöver.

Beroende på vilka aktörer som hyr eller arrenderar är det osäkert hur tillgänglig Björksättra gård blir för allmänheten med detta alternativ.

Kostnader

Investeringskostnader

Investeringskostnaden för att den gamla arrendebostaden återigen ska kunna användas som bostad beräknas till **2,7 mnkr**, vilket inte inkluderar renovering av grunden, trots att det vore bra att även renovera denna. Investeringskostnaden för att renovera grunden beräknas till 1 mnkr.

Enstaka delar av den gamla ladugården skulle kunna hyras ut för förvaring eller liknande utan att några investeringar skulle behövas. Om hela ladugården ska hyras ut eller användas på ett eller annat sätt behöver byggnaden rustas upp för **4 mnkr**. Då är ladugården inte anpassad för djurhållning, men kostnaden skulle inkludera att säkra upp ladugårdens konstruktion och att anlägga ett golv.

Sammanlagda investeringskostnader

Alternativ 3 skulle innebära investeringskostnader på sammanlagt **minst 6,7 mnkr**. Vilka övriga investeringskostnader som skulle behövas beror på om och hur övriga byggnader ska användas.

Driftkostnader

Den årliga kostnaden för att ha externa djurhållare på markerna beräknas till cirka **1 mnkr**.

Som hyresvärd ansvarar kommunen för underhåll av fastigheter och byggnader. Det gäller även om byggnader är tomställda.

Möjliga intäkter

Alternativet kan generera hyresintäkter till kommunen.

Några av de lagar och styrdokument som påverkar alternativet

- Jordabalken (1970:994).

- Orlångens reservatsföreskrifter.
- Övriga naturreservats föreskrifter.
- Huddinge kommuns översiktsplan.
- Huddinge kommuns rutinbeskrivning för uthyrning och förvaltning av naturvårdsfastigheter (utom gårdsarrenden).

Arrenden och besittningsskydd regleras i jordabalken (1970:994).

Arrendegård – alternativ 4

Beskrivning

Jordbrukslandskapet i kommunen skapar värden för naturvården, kulturmiljövården och friluftslivet. Kommunen kan arrendera ut mark för att bevara jordbruksmark, främja lokal livsmedelsförsörjning och värna jordbrukslandskapet.

Björksättra gård var arrendegård fram till den 14 mars 2022 när dåvarande arrendeavtal löpte ut. När arrendatorerna inte ville teckna något nytt avtal valde kommunen att inte utlysa arrendet på nytt.

Dåvarande arrendeavtal omfattade sedan 2016 del av fastigheterna Björksättra 1:2 och 1:117, Lissma 4:41, 4:42, 4:53, 4:54, 4:87, 4:88, 4:98, 4:245 och 4:381, Länna 45:1, Gladö 1:3 och Gladö kvarn 1:1. Totalt omfattade arrendet cirka 190 hektar mark, varav 107 hektar var åkermark, 83 hektar var naturbetesmark och 3 hektar var övrig mark, enligt sida 1 i arrendeavtalet. De marker som anges i arrendekartorna 1–4 tillhörande samma avtal summeras dock till 179,8 hektar. Där finns alltså en diskrepans på 10,2 hektar. Gården och markerna ligger inom Björksättrahalvöns, Orlångens, Lissmadalens, Paradisets, Flemingsbergsskogens och Gladöskogens naturreservat.

De byggnader som ingick i arrendet var sedan 2016 en arrendatorsbostad (cirka 115 m²), Ekstugan (cirka 55 m²), drängstugan (cirka 15 m²), torp Björkliden (cirka 25 m²), en gammal ladugård, en loge och maskinhall, en nyare ladugård, ett ungdjursstall och ett amkostall samt en liten verkstad.⁵

Enligt ett tilläggsavtal 2018 lades två naturbetesmarker som tillsammans omfattar cirka 19,3 hektar till arrendet.

⁵ Avtal om jordbruksarrende (gårdsarrende) (NBN-2016/1527).

Förändrade förutsättningar, markanvändning

Vissa marker hyrs eller arrenderas idag ut till djurhållare, verksamheter och arrendatorer. Vissa marker påverkas av vattenvårdsåtgärder, byggnation av Tvärförbindelse Södertörn eller av att Vattenfall AB ska dra en ledning mellan Flemingsberg och Ekudden. I flera fall används tidigare åkermark som betesmark. Både åker- och betesmark räknas dock som jordbruksmark.

De två små torpen Ekstugan och Björkliden som tidigare ingick i arrendet hyrs idag ut som fritidshus. Dessutom upplåts ett förråd i den gamla ladugården. Alla tre upplåts tre månader i taget, med en respektive två månaders uppsägningstid.

Av de 179,8 hektar mark som anges i arrendekartorna tillhörande avtalet är det idag 81,4 hektar som inte alls påverkas av vattenvårdsåtgärder, av byggnation av Tvärförbindelse Södertörn eller av Vattenfall AB:s ledning, medan 96,9 hektar mark på ett eller annat sätt, helt eller delvis påverkas av detta. Detta innebär inte att alla dessa marker blir obrukbara. Det är dock inte klargjort i denna utredning hur många av de 96,9 hektaren mark som skulle kunna ingå i ett arrende. Utöver detta finns ytterligare 20,8 hektar mark som på något sätt påverkas av kompensationsavtal för Tvärförbindelse Södertörn. Hur stor andel av marken som påverkas och hur marken påverkas är inte klargjort i denna utredning.

Utöver detta pågår en utredning om potentiella våtmarker. Det är natur- och stadsmiljönämnden som kan fatta beslut om vilka marker som ska göras om till våtmarker. Än så länge har inget förslag lagts fram till nämnden och inget beslut fattats. I den pågående utredningen finns dock flera av de marker som tidigare hörde till Björksättra gårds arrendeavtal med. Om jordbruksmark ska tas ur produktion kan det även kräva tillstånd från eller anmälan till länsstyrelsen.

Effekter

Positiva effekter

Natur- och stadsmiljönämnden har enligt sitt reglemente i uppgift att arrendera ut kommunal mark inom de områden som förvaltas av nämnden. Alternativet att återigen arrendera ut Björksättra gård är därmed i linje med nämndens reglemente.

Kommunens jordbrukslandskap skapar värden för naturvården, kulturmiljövården och friluftslivet. För att hålla kulturlandskapet öppet behöver markerna hävdas. Det kan göras genom att upplåta marker till en arrendator som utför naturvårdande arbete såsom slåtter och att hålla betesdjur. Att upplåta Björksättra gård som en arrendegård innebär därmed att byggnader och marker tas om hand av arrendatorn.

Negativa effekter

När kommunen arrenderar ut mark och byggnader blir arrendatorn en part att ta hänsyn till. Det kan krävas godkännande från arrendatorn om kommunen till exempel vill utföra naturvårdande åtgärder eller insatser på utarrenderad mark.

Kostnader

Investeringskostnader

För att kunna återgå till att arrendera ut Björksättra gård behöver arrendebostaden renoveras. Den gamla ladugården behöver en ny gödselplatta för att kunna inhysa djur och stallen behöver byggas om till köttdjurs- eller mjölkproduktion.

Investeringsbehoven för arrendebostaden består i att renovera en rutten vägg, invändigt renovera ytskikt och våtutrymme, byta ut fönster, sätta ny panel och renovera avlopp till arrendebostaden och Ekstugan. Dessa investeringar bedöms göra arrendebostaden brukbar. Investeringskostnaderna beräknas till 2,7 mnkr. Även grunden är i behov av renovering till en kostnad av cirka 1 mnkr, men bostaden kan troligen brukas även utan renovering av grunden.

För att kunna ha får i den gamla ladugården och möjligen någon häst måste gödselplattan bytas ut, vilket beräknas kosta cirka 1 mnkr.

Stallen kan byggas om för köttdjurs- eller mjölkproduktion. En sådan investering bedöms uppgå till 2 mnkr.

Bedömningen enligt ovan är att det skulle kosta totalt **5,7 mnkr** att anpassa byggnaderna för att kunna arrendera ut gården. Då ingår inte renovering av arrendebostadens grund, eftersom en sådan renovering inte bedöms vara nödvändig för att kunna göra arrendebostaden beboelig.

Driftkostnader

De årliga driftkostnaderna under perioden 2017–2021 låg i snitt på 89 tkr.⁶ Detta motsvarar cirka 107–115 tkr 2024 med den inflation som sedan dess har påverkat kronan.

Genom att arrendera ut gården övergår underhållsansvaret från kommunen till arrendatorn. Kommunen behöver därmed inte bekosta eller utföra hela underhållet. I stället tillkommer arbetsuppgifter såsom utannonsering, värdering och avtalsskrivning, omförhandling av avtal, tillträdessyn, syn, avträdessyn och

⁶ Presentation om Björksättra, nämndsammanträde 2022-04-21, ledamot.huddinge.se/welcome-sv/namnder-styrelser/klimat-och-stadsmiljonamnden/klimat-och-stadsmiljonamnden/agenda/2022-04-22-skickat-efter-aprilnamndenpdf?downloadMode=open

avräkning. Därutöver kan markanspråk behöva utredas vid exploateringar, projekt eller olika former av åtgärder. Det kan röra sig om 100 arbetstimmar per år för ett arrende.⁷

Möjliga intäkter

Den årliga arrendeavgiften, som är en intäkt för nämnden, uppgick den senaste arrendeperioden till 131 tkr, vilket baserades på 2015 års konsumentprisindex.⁸ Det motsvarar cirka 173 tkr 2024.

Några av de lagar och styrdokument som påverkar alternativet

- Jordabalken (1970:994).
- Orlångens reservatsföreskrifter.
- Övriga naturreservats föreskrifter.
- Nämndens reglemente (HKF 4100).
- Kommunens översiktsplan.
- Intern rutinbeskrivning och planeringsprocess för Huddinge kommuns jordbruksarrenden

Förslaget går i linje med nämndens reglemente, som säger att nämnden ska upplåta kommunal mark med arrende eller annan nyttjanderätt inom de områden som förvaltas av nämnden (HKF 4100 1 § punkt 5).

Arrenden regleras i jordabalken (1970:994).

Översiktsplanen anger odlingslandskap som riktning, vilket går i linje med en arrendegård.

Fortsatt utredning

Vilka marker som bör ingå i ett nytt arrende behöver utredas vidare. I detta ingår att se om dessa marker är tillräckliga för att kunna bedriva en fungerande arrendegård. Fortsatt utredning bör även inkludera att se över gårdens befintliga byggnader. Beroende på vilken verksamhet som de marker som kan ingå i ett arrende tillåter, kan det vara så att ekonomibyggnaderna måste byggas om eller på annat sätt anpassas. Utredningen kräver jordbrukskompetens, varför kommunen kan behöva anlita konsultstöd.

Det kan vara värt att se över möjligheterna att hitta en lösning likt den för Elfviks gård. Där framgår det av arrendeavtalet att gården ska vara publik, samtidigt som

⁷ Presentation om Björksättra, nämndsammanträde 2022-04-21, ledamot.huddinge.se/welcome-sv/namnder-styrelser/klimat-och-stadsmiljonamnden/klimat-och-stadsmiljonamnden/agenda/2022-04-22-skickat-efter-aprilnamndenpdf?downloadMode=open

⁸ Huddinge kommun, "Avtal om jordbruksarrende (gårdsarrende)" NBN-2026/1527, 2016-06-07.

arrendatorn uppmuntras att hyra ut till andra publika verksamheter. Även för detta alternativ kan kontakt tas med näringslivssektionen vid kommunstyrelsens förvaltning. Om detta ska genomföras kan även annan lagstiftning än den som redovisas ovan behöva beaktas. I fortsatt utredning kan också andra upplåtelseformer än arrende övervägas.

Vattenförsörjningen på gården behöver ses över. Det är inte säkerställt att det finns tillräckligt med vatten av god kvalitet för att täcka det behov av vatten som alternativet kräver.

Stycka av och sälja – alternativ 5

Beskrivning

Norr om Björksättra gård, inom Orlångens naturreservat, finns en mangårdsbyggnad som kommunen 2017 sålde till en privat ägare. Ett alternativ för Björksättra gård är att kommunen på motsvarande sätt säljer hela eller delar av gården.

Bredvid mangårdsbyggnaden Björksättra herrgård finns en liten byggnad som kallas för Björksättra tvättstuga, som tidigare har använts för att tvätta grönsaker. Denna byggnad ligger mellan herrgården och sjön och ägs av kommunen. Ägaren till herrgården har visat intresse att köpa fastigheten inklusive byggnaden av kommunen. Just nu finns ett ärende hos den kommunala lantmäterimyndigheten där frågan om avstyckning ska avgöras.

Det är tveksamt om det skulle gå att stycka av den gamla arrendebostaden som en villafastighet, eftersom det skulle göra resten av gården obrukbar som jordbruksfastighet utan en bostadsbyggnad.

Gården skulle eventuellt gå att stycka av som en lantbruksfastighet med den gamla arrendebostaden, stallen inklusive den nya ladugården, den gamla ladugården och marken runtomkring. Hur många hektar mark som behöver ingå avgörs av lantmäterimyndigheten i varje enskilt fall, utifrån hur mycket mark som anses behövas för att kunna bedriva verksamhet på gården. Hela ytan omfattas av både strandskydd och reservatsföreskrifter. Huruvida den kommunala lantmäterimyndigheten skulle godkänna en sådan avstyckning eller inte går inte att svara på utan prövning, eftersom det är flera parametrar som påverkar beslutet. Att stycka av gården skulle kunna kosta cirka 100 tkr eller mer beroende på hur komplicerad prövningen är och hur omfattande avstyckningen skulle bli om den godkänns.

Effekter

Positiva effekter

Försäljning av gården skulle innebära en engångsintäkt för kommunen. Dessutom skulle kommunens kostnader för Björksättra gård upphöra.

Negativa effekter

Syftet med Orlångens naturreservat är bland annat att bevara och utveckla Orlängens områdes värden avseende natur, kultur och rörligt friluftsliv, samt att skydda områdets fornminnen och kulturvärden. Syftet ska bland annat nås genom att området ska vara tillgängligt för besökande allmänhet. Det blir svårare att leva upp till detta om marken och byggnaderna inte längre ägs av kommunen.

Kommunen skulle inte längre ha full rådighet över området. Enligt skötselplanen för Orlångens naturreservat ska planens generella riktlinjer följas av kommunen på kommunens mark, men för övriga markägare inom reservatet är riktlinjerna endast rekommendationer.⁹

Det skulle också bli svårare för kommunen att påverka näringstillförseln till Orlången med en privat markägare. En hästgård, om gården säljs som en sådan eller om den privata fastighetsägaren väljer att ha hästar på gården, kan få som konsekvens att näringstillförseln till sjön ökar. Beroende på hur avstyckningen skulle se ut skulle marker i andra naturreservat kunna ingå i försäljningen, vilket kan påverka kommunens naturvårdande arbete och främjande av friluftsliv även där.

Kostnader

Avstyckning, strandskyddsdispens och eventuella dispenser från reservatsföreskrifter medför kostnader. En avstyckning beräknas kosta cirka 100 tkr, men kan kosta mer beroende på komplexitet och omfattning. Prövning kostar även vid avslag.

Möjliga intäkter

Enligt kommunstyrelsens förvaltning skulle en hästgård kunna generera mest intäkter vid försäljning. Liknande fastigheter i närliggande kommuner brukar säljas för mellan 10 mnkr och 15 mnkr, beroende på byggnadernas skick och hur mycket mark som ingår i försäljningen. För en hästgård bör det ingå minst fem

⁹ Huddinge kommun (2010) Skötselplan för Orlångens naturreservat, 2010-04-23, sida 10.

hektar mark. Om fastigheten säljs som något annat än hästgård kan det ge lägre intäkter.

Några av de lagar och styrdokument som påverkar alternativet

- EU:s statsstödsregler.
- Kommunallagen (2017:725).
- Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.
- Lagen (2016:1145) om offentlig upphandling.
- Miljöbalken (1998:808).
- Plan- och bygglagen (2010:900).
- Orlångens reservatsbeslut, reservatsföreskrifter och skötselplan.
- Övriga naturreservats föreskrifter och skötselplaner.

Vid försäljning av kommunal mark måste hänsyn tas till EU:s statsstödsregler. Kommunallagens bestämmelser och god ekonomisk hushållning och förbud mot att gynna enskilda näringsidkare gör sig också gällande. Därutöver behöver hänsyn tas till plan- och bygglagen, miljöbalken, lagen om offentlig upphandling och lagen om allmänna vattentjänster.

Reservatsbeslut, reservatsföreskrifter och skötselplan för Orlångens naturreservat är viktiga styrdokument att beakta vid försäljning av fastigheter inom naturreservatet. Björksättra gård och vissa av de marker som tidigare har hört till gården hör till detta reservat. Övriga marker påverkas av de föreskrifter som gäller för de naturreservat de hör till. Möjligheten att fullfölja reservatsföreskrifter och skötselplaner skulle kunna påverkas negativt av försäljning av mark.

Hela Björksättra gård omfattas av strandskydd eftersom hela gården ligger inom 300 meter från sjön Orlången, vilket kan påverka möjligheten att stycka av gården.

Fortsatt utredning

Om detta alternativ ska tas vidare behöver konsekvenserna på kort och lång sikt utredas ordentligt ur flera perspektiv. Dessutom bör vattenförsörjningen ses över.

Omvärldsbevakning

Rådsparken i Huddinge

I Huddinge kommun driver kultur- och fritidsförvaltningen Rådsparkens djurparklek, som har haft verksamhet med djur i fyrtio år. Rådsparken ligger

centralt i Huddinge och kan nås med kollektivtrafik, till fots eller med cykel. I Rådsparken arbetar tre tillsvidareanställda och sex timanställda fritidsledare som alla har djurkompetens. Parken är öppen för allmänheten vardagar klockan 9–17 och helger och röda dagar klockan 9–15. Personalen är där cirka 15 minuter före öppning och cirka 30 minuter efter stängning och det är alltid minst två personer i tjänst samtidigt. De djurslag som finns i Rådsparken utfodras under parkens öppettider. Hade parken exempelvis haft hästar, som kräver utfodring tidigare och senare på dagen, hade personalens arbetstider behövt se annorlunda ut.

Rådsparken räknas som en visningsgård, som precis som djurparker och 4H-gårdar kräver tillstånd från länsstyrelsen.

De djurslag som finns i parken är åsnor, får, getter, kaniner, marsvin, höns, ankor och en katt. Verksamheten riktar sig till barn i förskole- och skolåldern.

I parken finns ett fik som ska bära sina egna kostnader.

Under 2023 uppgick verksamhetens kostnader till 3,1 mnkr och dess intäkter till 0,4 mnkr. De största kostnaderna är kostnaderna för personal, verksamhet, fik och djur. Intäkterna kommer främst från försäljning i fiket.

Vårbykiosken vid Vårbybadet

Huddinge kommun hyr ut Vårbykiosken vid Vårbybadet till föreningen Expose dance & music ensemble och har även ett samverkansavtal med föreningen.

Kiosken håller öppet cirka sex månader per år och hade under 2022 en omsättning på 394 tkr.¹⁰ Deras årshyra som inkluderar värme och el uppgår 2024 till 42 tkr.

Linnés Sävja

I Uppsala kommun finns sedan tidigare två 4H-gårdar. I kommunens mål och budget 2023 finansierades en satsning på två nya 4H-gårdar, men de medel som avsattes visade sig inte räcka till mer än en ny 4H-gård. Denna är nu på väg att skapas på Linnés Sävja. Det pågår samtidigt ett arbete med att utveckla Linnés Sävja till en plats med fokus på hållbarhet, kunskap och innovation.

Enligt ”Utredning om 4H-gård på Linnés-Sävja” behöver föreningen personalutrymmen med omklädningsrum, dusch, kök, mötesrum och kontorsplatser. Delar av lokalerna planeras att delas med andra verksamheter. Kommunens verksamhetsbidrag till föreningen uppskattas till 2,5 mnkr årligen för 4H-gården. Utöver det har medel, cirka 0,5 mnkr per år, avsatts för

¹⁰ PM – Marknadshyresbedömning Vårby Gård 1:1, Huddinge, Vårbykiosken, Svefa AB på uppdrag av Huddinge kommun, 2023-12-14.

verksamhetsanpassning och för mindre renoveringar. Därtill ska kulturnämnden betala cirka 0,5 mnkr i grundhyra för att kunna upplåta lokalerna till föreningen.¹¹ Enligt tidplanen ska gården öppnas för allmänheten hösten 2024.

Elfviks gård

Elfviks gård i Lidingö kommun arrenderas sedan 2010 ut som ett jordbruksarrende. Kommunfullmäktige beslutade hösten 2009 att gården skulle arrenderas ut efter att tidigare ha drivits i kommunal regi. Nuvarande arrendatorer har tagit hand om gården sedan 2023 efter att förra arrendatorn gick i pension. Arrendet omfattar ett gårdscentrum med byggnader samt åker- och betesmarker på cirka 120 hektar, och övrig mark. Gården ligger i ett naturreservat.

Gården ska enligt avtalet vara öppen. Basverksamheterna jordbruk, djurhållning och ridning ska likt övriga verksamheter utvecklas, stimulera till fler besök och kännas välkomnande för besökarna. I arrendeavtalet uppmuntras även till andra publika verksamheter, såsom gårdsbageri, växthus och mindre café och handelsträdgård, med någon form av koppling till jordbruksverksamheten.

Enligt avtalet ska arrendatorn på gården hålla nötkreatur, får och hästar. Invid gårdscentrum får arrendatorn hålla getter och grisar.

Enligt arrendeavtalet är arrendatorn skyldig att följa naturreservatets skötselplan.

Den årliga arrendeavgiften ligger på 590 tkr, men är nedsatt under åren 2023–2027 till följd av initiala kostnader, investeringsbehov och osäkerhet kring hyresintäkter för arrendatorn.¹²

Färsna gård

Färsna gård har ägts av Norrtälje kommun sedan 1972 och arrenderades till en början ut. Sedan 2009 förvaltas gården av Norrtälje Naturvårdsstiftelse, som också använder sig av namnet Norrtälje Naturcentrum för sin verksamhet. Stiftelsen bildades 1989 efter ett beslut i Norrtälje kommunfullmäktige. I styrelsen sitter företrädare för politiska partier samt företrädare för Roslagens naturskyddsförening och Roslagens ornitologiska förening.

¹¹ Uppsala kommun, kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse till kulturnämnden ”Inhyrnings- och genomförandebeslut avseende 4H-gård på Linnés Sävja”, 2023-09-22, KTN-2923-00499 och bilaga 1, ”Utredning om 4H-gård på Linnés-Sävja”, [12-inhyrnings-och-genomforandebeslut-avseende-4h-gard-pa-linnes-savja.pdf \(upsala.se\)](#) (2024-06-07).

¹² Lidingö kommun, Jordbruksarrende, Elfviks gård, gårdsarrende (KS/2022:26) samt webbsidan Elfviks gård, <https://elfviksgard.nu> (2024-06-18).

Färsna gård är öppen för allmänheten året runt. Sedan hösten 2022 hör gården med dess omgivningar till Färsna naturreservat, som är ett populärt friluftsområde. Nu upphandlas skötseln av reservatet.

På gården har en privat näringsidkare ett café och en gårdsbutik öppna under årets varmare månader. På gården finns även en 4H-gård, en veterantraktorklubb samt en daglig verksamhet vilken bedrivs av vårdbolaget Tiohundra. Dessutom har gården odlingar, djurhagar och raststuga.

Kultur- och fritidsnämnden har ett årligt verksamhetsavtal med stiftelsen. Det bidrag som kommunen ger stiftelsen ska täcka hyra och delar av verksamheten. I år har stiftelsen fått en lite större summa pengar, sammanlagt 2,5 mnkr.

Vid tecknande av avtal med en extern part är det viktigt att komma överens om driften och om vilken standard för byggnader och fastigheter som kan förväntas. Det är också viktigt att ha en plan för vilka fastighetsåtgärder som ska vidtas, för att undvika att det uppstår oenigheter om detta längre fram. Ett alternativ är att bedriva verksamheten i egen regi. Då minskar risken för oenigheter, men samtidigt kostar detta alternativ desto mer för kommunen.

Färsna gård ligger ungefär två kilometer från Norrtälje stad och kan nås till fots eller med cykel, bil eller buss. Närmsta busshållplats finns cirka 400 meter från gården och närmsta gratis bilparkering cirka 150 meter från gården.

Norrtälje Naturvårdsstiftelse betalar som hyresgäst minst 962 400 kronor (2017) i årlig hyra till kommunen. Summan indexregleras årligen.

Kommunen betalar via kultur- och fritidsnämnden årligen ut bidrag till stiftelsen. För 2024 höjdes bidraget tillfälligt med 0,6 mnkr efter att stiftelsen föregående år flaggat för ekonomiska problem till följd av ökade driftkostnader. Totalt betalades 2,5 mnkr ut. Nämnden har även ingått ett årligt verksamhetsavtal med stiftelsen.

På Färsna gård finns en 4H-gård. Kommunen betalar via kultur- och fritidsnämnden årligen ut bidrag till den 4H-klubb som sköter gården. Efter att klubben 2023 signalerat om ekonomiska problem till följd av höjda driftkostnader höjdes bidraget med 0,4 mnkr, till 1,1 mnkr. Nämnden har även ingått ett årligt verksamhetsavtal med klubben.¹³

¹³ Norrtälje naturcentrums och Norrtälje kommuns webbsidor, <https://norrtaljenaturcentrum.se> och <https://www.norrtalje.se> (2024-05-13), protokoll från kultur- och fritidsnämndens sammanträde den 16 februari 2024. [protokoll-kfn-2024-02-16pdf \(norrtalje.se\)](#), samt samtal med verksamhetsutvecklare på Norrtälje kommun.

Hågelbyparken

Hågelbyparken drivs av det kommunalägda Upplev Botkyrka AB på uppdrag av Botkyrka kommun. Uppdraget är att driva och utveckla Hågelbyparken för att den ska kunna fortsätta vara en grön mötesplats som är öppen för alla. Upplev Botkyrka AB bedömer att parken har cirka 200 000 besökare varje år. Utöver Hågelbyparken driver Upplev Botkyrka AB Lida friluftsgård och Subtopia.

Hågelbyparken är öppen året runt. I parken finns ett trädgårdscafé, en 4H-gård med djurhagar, en lantbod, konsthantverkare, en konferensanläggning, en lekpark och en kiosk. Den sistnämnda är öppen vid större evenemang. Det finns även stigar, trädgård och köksträdgård samt en äppellund.

Det anordnas evenemang såsom nationaldagsfirande, midsommarfirande och folkparkfest, loppmarknad, barnteater, träningspass och danskvällar. I parken finns en boulebana och ett stort schackbräde med pjäser. Kommunen driver dessutom daglig verksamhet i parken.

I anknytning till parken har kommunen en järnåldersby för undervisning av skolbarn.

Parken ligger mitt i Botkyrka kommun och kan nås med buss, bil eller cykel.¹⁴

Hågelby 4H-gård

4H-gårdar drivs av lokala medlemsföreningar och finansieras via bidragsgivare och sponsorer. Hur stor omsättning och hur omfattande verksamhet som bedrivs skiljer sig mycket åt mellan olika 4H-föreningar. I Botkyrka har 4H funnits sedan 1970-talet. Sedan 2005 har 4H-gården legat i Hågelbyparken.

Botkyrka kommun ger ett årligt anslag till föreningen för dess barn- och ungdomsverksamhet. För 2024, precis som för 2023, var verksamhetsbidraget som kommunen genom kultur- och fritidsnämnden tilldelade föreningen 1 295 tkr, alltså nära 1,3 mnkr.¹⁵ Föreningen får även bidrag från olika fonder och stiftelser och sponsras ibland av olika företag. Mark och stall hyr föreningen av Upplev Botkyrka AB som driver Hågelbyparken.

Föreningen sköter om hästar, får, minigrisar, getter, höns och kaniner som allmänheten kan se ute i hagarna om dagarna. Stallen är bara öppna för föreningens medlemmar.¹⁶

¹⁴ Hågelbyparkens webbsida samt Upplev Botkyrkas affärsplan, <https://hagelby.se> (2024-05-13)

¹⁵ Handlingar till kultur- och fritidsnämndens sammanträde 2023-12-05, Botkyrka kommun [Agenda Kultur- och fritidsnämnden 2023 05.12.2023 kl. 19:00 \(botkyrka.se\)](#)

¹⁶ Hågelbyparkens och Hågelby 4H-gårds webbsidor, <https://hagelby.se> och <https://www.4h.se/hagelby> (2024-05-13)

Källor

Beslut och skötselplan för Orlångens naturreservat (KS-2010/541).

Direktiv för utredning av alternativ för framtida utveckling av Björksättra gård, 2024-03-15 (NSN-2024/26).

Elfviks gårds webbsida, <https://elfviksgard.nu> (2024-06-18).

Handlingar till kultur- och fritidsnämndens sammanträde 2023-12-05, Botkyrka kommun [Agenda Kultur- och fritidsnämnden 2023 05.12.2023 kl. 19:00 \(botkyrka.se\)](https://botkyrka.se/Agenda%20Kultur-ochfritidsnamnden202305122023kl1900).

Huddinge kommun, Avtal om jordbruksarrende (gårdsarrende) (NBN-2016/1527).

Huddinge kommun (2010) Skötselplan för Orlångens naturreservat, 2010-04-23.

Hågelbyparkens webbsida, <https://hagelby.se> (2024-05-13).

Hågelby 4H-gårds webbsida, <https://www.4h.se/hagelby> (2024-05-13).

Lidingö kommun, Jordbruksarrende, Elfviks gård, gårdsarrende (KS/2022:26).

Länsstyrelsens beslut om utvidgat strandskydd i Huddinge kommun, 2014-09-16, 511-39831-2012 [Beslut utvidgat strandskydd Huddinge 511-39831-2012.pdf \(lansstyrelsen.se\)](https://lansstyrelsen.se/Beslut%20utvidgat%20strandskydd%20Huddinge%20511-39831-2012.pdf) (2024-06-07).

Norrtälje kommuns webbsida, <https://www.norrtalje.se> (2024-05-13).

Norrtälje naturcentrums webbsida, <https://norrtaljenaturcentrum.se> (2024-05-13).

Presentation om Björksättra, nämndsammanträde 2022-04-21, ledamot.huddinge.se/welcome-sv/namnder-styrelser/klimat-och-stadsmiljonamnden/klimat-och-stadsmiljonamnden/agenda/2022-04-22-skickat-efter-aprilnamndenpdf?downloadMode=open

Promemorian ”PM – Marknadshyresbedömning Vårby Gård 1:1, Huddinge, Vårbykiosken”, Svefa AB på uppdrag av Huddinge kommun, 2023-12-14.

Promemorian ”Vision och fördjupad inriktning för den framtida verksamheten vi Björksättra gård”, Ramboll på uppdrag av Huddinge kommun, september 2022.

Protokoll från kultur- och fritidsnämndens sammanträde den 16 februari 2024. [protokoll-kfn-2024-02-16pdf \(norrtalje.se\)](https://norrtalje.se/protokoll-kfn-2024-02-16pdf).

Upplev Botkyrkas affärsplan, <https://hagelby.se> (2024-05-13).

Uppsala kommun, kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse till kulturnämnden ”Inhyrnings- och genomförandebeslut avseende 4H-gård på Linnés Sävja”, 2023-09-22, KTN-2923-00499, [12-inhyrnings--och-genomforandebeslut-avseende-4h-gard-pa-linnes-savja.pdf \(uppsala.se\)](#) (2024-06-07).

Uppsala kommun (2023) ”Utredning om 4H-gård på Linnés-Sävja”, [12-inhyrnings--och-genomforandebeslut-avseende-4h-gard-pa-linnes-savja.pdf \(uppsala.se\)](#) (2024-06-07).

Övrigt

Samtal och intervjuer med personal på Huddinge kommun.

Samtal med verksamhetsutvecklare på Norrtälje kommun.