



Koki Hjelmström
Innerstad
Telefon: 08-508 263 18
koki.hjelmstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-03-19

Upplåtelse med tomträtt av Fanjunkarbostället (del av Ladugårdsgärdet 1:2) på Djurgården, Östermalm. Återremiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i detta utlåtande.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Fanjunkarbostället på Djurgården som idag är väldigt förfallet har under ett antal år varit av intresse för staden att utveckla för en lämplig verksamhet och få en långsiktig ägare. Verksamheten har i GFN 2002-03-19 beslutats vara publik samt utgöra en stödjepunkt för aktiviteter i området och bidra till att göra Kaknäsområdet lockande för allmänheten samt att istandsättning av Fanjunkarbostället i första hand skall bekostas av blivande aktörer.

GFN beslutade 2005-05-12 att en 4H-gård skulle få möjligheten att nyttja området och byggnaderna. Finansieringsproblem stoppade dock detta projekt och kontoret har därför under det senaste året kontaktat de aktörer som visat intresse för platsen och utvärderat deras olika förslag. Utvärderingen har framför allt syftat till att hitta en så långsiktig och lämplig verksamhet som möjligt med en trovärdig redovisning av genomförandet.

Kontoret planerar att stycka av ett lämpligt markområde och upplåta med tomträtt med avgälden 80 000 kr/år samt bedömt värdet av byggnaderna till 500 000 kr en-



ligt en extern värdering. Ärendet har behandlats i Expertrådet 2008-12-03 (Dnr: E2008-384-1189).

Kontoret föreslår att Fanjunkarbostället upplåts för hundträning m.m. samt för café. Verksamheten är tänkt att fungera som en mötesplats för hundar och dess ägare och skall vara öppen året runt och även kvällar och helger.

Ärendet bordlades i Exploateringsnämnden 2008-12-11 och återremitterades följande nämnd, 2009-01-22 där nämnden anförde att några frågor måste belysas ytterligare innan exploateringsnämnden kan fatta beslut.

Kontoret bedömer att den föreslagna verksamheten uppfyller de beslutade riktlinjerna för Fanjunkarbostället. Vidare så kan kontoret konstatera att det utvalda förslaget är väl genomarbetat och bedöms vara långsiktigt och seriöst samt lämpligt för platsen. Jämförbar anläggning för hundträning finns idag inte i Stockholmsområdet.

Bakgrund

Fanjunkarbostället på Djurgården är beläget vid de gamla skjutbanorna vid Kaknäs ängar. Området är inte detaljplanlagt, men berörs av områdesbestämmelser och staden äger marken. Husen är byggda i slutet på 1800-talet som bostad åt försvarets materialförvaltare. Bostället består av en mangårdsbyggnad med två förrådsbyggnader som flyglar samt ytterligare två mindre förrådsbyggnader och en jordkällare. Mangårdsbyggnadens yta är c:a 90 m² och flyglarnas c:a 100 m² vardera. Husen är kulturhistoriskt intressanta, men har inga moderniteter och har förfallit under de dryga 20 år som det har stått tomt sedan dåvarande skjutbanechefen flyttade ut. Stadsmuseet har på uppdrag av kontoret tagit fram en byggnadshistorisk inventering och skyddsföreskrifter där det bedöms att byggnaderna är särskilt värdefulla ur kulturhistorisk synvinkel. Det innebär att byggnaderna inte får förvanskas samt att de skall underhållas så att deras särart bevaras. Under åren har ett flertal personer och organisationer visat intresse för olika tänkta användningsområden för Fanjunkarbostället.



Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2002-03-19 ett förslag till riktlinjer för användningen av bl.a. Fanijunkarbostället. Dessa riktlinjer innebär följande:

Då Fanjunkarboställets läge kan inbjuda till åverkan och förstörelse anser kontoret att det vore en fördel med en bostad inom husgruppen för att uppnå i princip en ständig bemanning. Bostadsupplåtelsen skulle kunna kombineras med ovan nämnda verksamheter. En ytterligare fördel vore om boendet kunde förenas med en tillsynsfunktion för den del av Kaknäsområdet som ligger öster om hästthagarna.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände sedan 2005-05-12 kontorets förslag till upprustning av Kaknäs skjutbanor. Nämnden godkände även kontorets förslag till upplåtelse av Fanjunkarbostället. Förslaget innebär att upplåta bostället till föreningen 4H.



Under två år arbetade föreningen 4H med planering och med att söka finansiärer för att iståndsätta projektet. Detta misslyckades och kontoret fick därför börja om från början igen under våren 2008. Kontoret har nu tagit kontakt med de aktörer som har visat intresse för att starta en verksamhet på Fanjunkarbostället. Under våren har förutsättningarna för projektet uppdaterats.

Ovan nämnda riktlinjer har kontoret tillämpat även vid den förnyade prövningen som kontoret gjort under våren.

Ärendet bordlades i Exploateringsnämnden 2008-12-11 och återremitterades följande nämnd, 2009-01-22.

Utvärderingsgrunder

Kontoret har under våren träffat samtliga intressenter som visat fortsatt intresse för att starta en verksamhet på Fanjunkarbostället. Vidare har byggnaderna visats för intressenterna och en statusbesiktning av de tre huvudbyggnaderna har gjorts på uppdrag av kontoret. Aktörerna har övervägt om de vill gå vidare med projektet eller inte och efter några avhopp kvarstår 11 aktörer. Intresseanmälningarna har kompletterats med uppdaterade data där så behövts och kontoret har med denna bakgrund gjort en utvärdering av varje projekt.

I utvärderingen har främst tre områden beaktats: Boende, verksamhet och genomförande där verksamheten har bedömts vara viktigast. Kontoret har utifrån extern värdering satt tomträttsavgäld till c:a 80 000 kr/år och bedömt värdet av byggnaderna till 500 000 kr för byggnaderna. Kontoret avser att begränsa möjligheterna att använda byggnaderna som bostad till c:a 40 m². Byggnadernas höga upprustningskostnader har vägts in i bedömningen av priset. Ärendet har behandlats i Ex-perträdet 2008-12-03 (Dnr: E2008-384-1189).

Kontoret har sökt en verksamhet som så långt som möjligt består långsiktigt. Målet har varit att verksamheten skall vara publik och genomförbar. Flertalet av de verksamheter som intressenterna redovisar bygger på att eldsjälarna ligger bakom projekten. Kontoret är medvetet om att detta kan ändras och kommer därför i möjligaste mån säkra att verksamheten kan bestå oavsett personliga engagemang.



Fanjunkarbostället

Aktuella intressenter

Namn	Verksamhet
Franziska Krewska	Bed & Bike: Hotellverksamhet med möjlighet att låna en cykel. Café/restaurang samt festvåning. Utrymme för galleriverksamhet.
Lars Lannér/Anders Skarlind	Exkursionsverksamhet/naturskola – en bas och utgångspunkt för exkursioner och utflykter för främst grundskolans årskurser och i skolans regi. Köksträdgård.
Jonas Lindberg Nyvang/Henrietta Nyvang	Center för utbildningar och utställningar inom bl.a. konst, design, marknadsföring och musik. Pedagogisk verkstad för barn. Café under helger och sommarhalvår.
Anna Lindroth/Mira Erkens	Café/Ekologiskt pannkakshus. Inom- och utomhuslekplats för barn.
Ola Jansson	Blomsterträdgård med perenner, nyttoväxter, kryddväxter och fjärilslund m.fl. Kurser i binderi och trädgårdsbruk. Café.
Johan af Klint/Jan Wihlborg	Tempel för thailändska buddhistiska församlingen i Stockholmsområdet. Konferenser. Forskningsbibliotek.

Carl-Erik Lindquist	Raststuga. Uthyrning av lokaler till hantverkare, affärsidkare eller ideella organisationer med verksamhet inom områdena kultur, hälsa, hantverk och naturkunskap.
Yvonne Florman	Konserveringsateljé. Galleri/utställningslokal. Finsnickeri. Elev- och lärlingsprojekt.
Michaela Brown/Petra Axelsson	Restaurang/bistro/café. Festarrangemang. Föreställningar, konserter och utställningar. Äventyrspark för barn.
Henrik Blixt	Utställningslokal/galleriverksamhet. Festlokal. Mötes- och konferenslokaler. Café.
Barbro och Lars Rydén	Hundträningsverksamhet. Café. Verksamheten beskrivs mer i detalj nedan.

Resultat av utvärdering

Kontoret föreslår att Barbro och Lars Rydén's verksamhet (nedan kallade "aktörerna") för hundträning m.m. är den som ska ges möjlighet att förhandla med kontoret för att träffa avtal om upplåtelse med tomträtt, samt avtal som stärker verksamhetens långsiktighet.

Den föreslagna intressenten Barbro Rydén har tidigare varit projektledare för upprustningen av några byggnader. "Skogshyddan" i Stocksund var ett av dem och hon fick stipendium för den fina upprustningen. Ett annat var restaureringen av ett 1700-tals soldattorp i Sörmland. Hon är hundinstruktör och tävlar själv med hund i lydnad samt tränar aktivt i flera olika grenar. I samband med aktörernas intresseanmälan bifogades även en kvalitativ undersökning som aktörerna beställt där behovet av en mötesplats för hundar och hundägare i Stockholm prövades samt intresset för inomhusträning. Resultatet blev att intresset är mycket stort för det beskrivna konceptet med integrerad inomhusträning.

Projektets syfte är att ordna en mötesplats för hundintresserade och hundägare i Stockholm. Hundägare skall ges en möjlighet att träna och lära med sina hundar inom- och utomhus, året om. Träningsmöjligheterna kan t.ex. vara inom områdena lydnad, agility, utställning och andra kurser. Aktörerna tror att projektet kommer att öka bildningen och därmed förståelsen mellan hundägare och icke hundägare och därmed tillföra glädje och nytta för många människor och djur.

Det kommer att finnas reception med butik och lokaler för föreläsningar, besökande veterinär och hundtrim. Rörelsen kommer även att innehålla friskvårdande och rehabiliterande verksamhet driven av specialutbildad sjukgymnast med inriktning på hund.

Grunden för verksamheten är en inomhushall för alla typer av utbildning, träning och uppvisning. Denna hall är lokaliserad till en av flyglarna, men aktörerna har ett önskemål om att framöver uppföra en ”lada” i anslutning till de existerande husen. Verksamheten förutsätter dock inte nybyggnation av ladan utan detta är mer något som skulle ge projektet ett lyft.

Mangårdsbyggnaden skall inredas till café och kontor. Caféet kommer att vara fristående från hundverksamheten för att möjliggöra för andra besökare än hundägare att besöka området.

Verksamheterna skall vara öppna året om.

Tillsyn av området kommer att ske av den driftsansvariga personal som bor och arbetar på området.

Kontoret bedömer att den föreslagna verksamheten är seriös, långsiktig och genomförbar. Verksamheten bedöms dessutom vara lämplig för platsen. Området besöks idag till stor del av hundägare. Träningsmöjlighet för hundar både inomhus och utomhus saknas i Stockholmsområdet. Verksamheten skall även drivas kvällstid och på helger vilket är i enlighet med syftet att öppna upp platsen för så många som möjligt och öka tryggheten på platsen.

Genomförande

Efter avtalsskrivning inleds själva renoveringen med grundförstärkning, indragning av VA, el samt färdigställande av kök, våtrum m.m. Aktörerna är medvetna om att renoveringen skall utföras i enlighet med Stadsmuseiförvaltningens skyddsföreskrifter. Aktörerna har bildat en projektgrupp med projektledare, byggleddare, antikvariatisk konsult, landskapsarkitekt, konstruktörer m.fl. Samtliga renoveringskostnader betalas av aktörerna. Kontoret har inga större ytterligare kostnader för projektet.

Kontoret avser att utforma avtalet så att den tilltänkta ”ladan” kan möjliggöras och att avgälden då ska justeras med hänsyn till detta. En sådan tillbyggnad kommer dock att villkoras av framtida bygglov och utformas så att den passar in i miljön.

Delar av verksamheten kan öppnas redan 2009.

Förtydligande av frågor som nämnden anför

Ärendet bordlades i Exploateringsnämnden 2008-12-11 och återremitterades i följande nämnd, 2009-01-22 där nämnden anförde följande:

Fanjunkarbostället är vackert beläget men är idag i dåligt skick. Att hitta en ägare som kan och vill bedriva verksamhet på området på lång sikt är därför önskvärt. Föreliggande förslag att upplåta Fanjunkarbostället för hundtränings- och caféverksamhet överensstämmer huvudsakligen med de riktlinjer som gatu- och fastighetsnämnden tidigare ställt upp. Det finns dock ett antal frågor som måste belysas ytterligare innan exploateringsnämnden kan fatta beslut.

Generellt måste den besvärliga parkeringssituationen i området beaktas och besökare till den föreslagna verksamheten lämpligen hänvisas till parkeringsplatsen på Hunduddsvägen. Vad konkret avser hundträningsverksamhet är det bland annat väsentligt att klargöra förutsättningarna för att bedriva sådan verksamhet med hänsyn till betesdjur i närområdet. Likaså måste möjligheterna utredas vad avser att förena hundträningsverksamhet med kopplingstvänet på Djurgården utan att alltför stora områden inhägnas. Dessa praktiska frågor måste besvaras innan nämnden kan ta slutgiltig ställning i ärendet.

Av det avtal som upprättas ska de åtaganden och tillstånd avseende skötsel och underhåll m.m. som markupplåtelsen förutsätter framgå och gränserna för den upplåtna marken och tänkta inhägnader tydligt anges. Även möjligheterna för entreprenören att på ett betryggande vis fullfölja den aktuella verksamhetsidén och därmed förknippade nödvändiga upprustningsåtgärder behöver redovisas fyligare innan avtal sluts. Relationen mellan dessa kostnader och avgäldsnivån ska redovisas i nämndens beslutsunderlag.

Efter samtal internt inom kontoret, med aktörerna och Stadsdelsförvaltningen kan kontoret konstatera följande:

Mindre än tio parkeringsplatser kommer att vara på området kring Fanjunkarbostället. Dessa är främst till för in och utlastning av varor, personal och de funktionshindrade som behöver närhet till anläggningen. För övrig parkering hänvisas besökare till parkeringsplatsen 300 meter längre fram på Hunduddsvägen. Detta förslag fanns med i aktörernas intresseanmälan.

De betesdjur (kor) som periodvis kommer att finnas på ängarna norr om Fanjunkarbostället bedöms, efter diskussioner med SDF och aktörerna, inte vara något problem. Hundarna kommer ej att hållas lösa annat än under speciella tävlingar och då handlar det om välutbildade och lydiga hundar. Tävlingar kan komma att

hållas c:a fyra gånger per år och då inom tillfälligt instängslat område på den egna fastigheten eller på mark som tillfälligt upplåts för ändamålet. För tävlingar krävs dispens från kopplingstvänet på Djurgården. Denna dispens provas hos Naturvårdsverket om markägaren (Stockholm Stad) är välvilligt inställd till detta. Dispensen är ett medgivande under vissa restriktioner. Polisen, brandmyndigheter, olika räddningssällskap och hundklubbar har denna dispens och aktörerna har för avsikt att ansöka om denna. Jaktlagen gäller oavsett dispens.

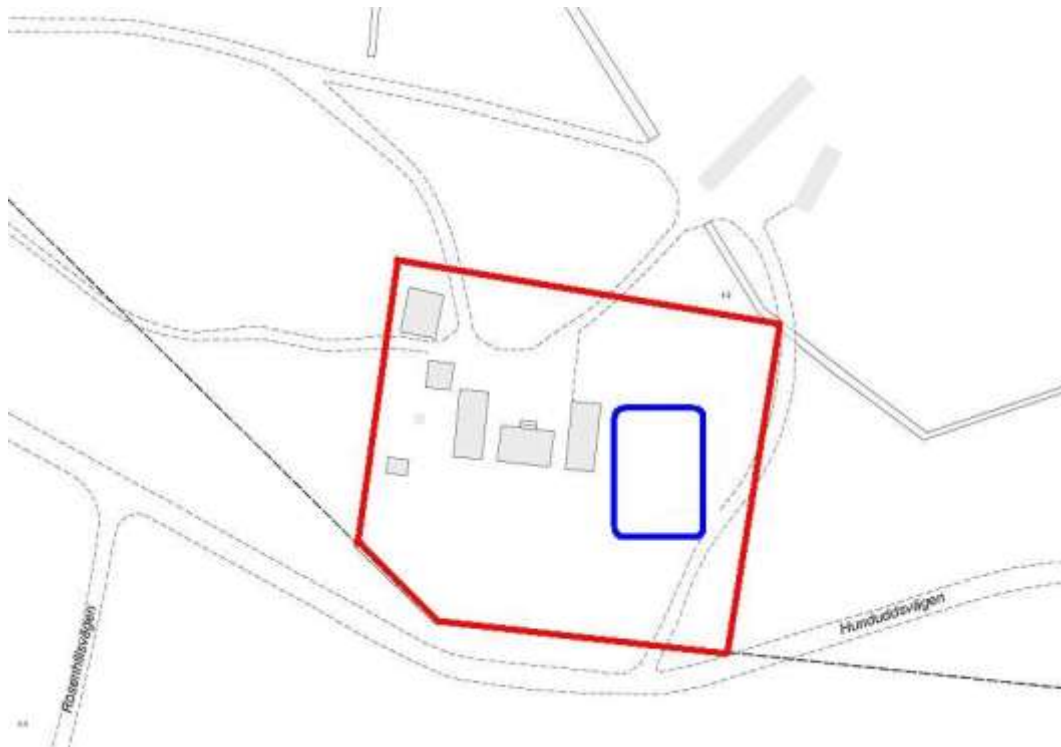
För de hundar som ej är fullärda vill aktörerna anlägga och stängsla in en eller två träningsplaner á 25x30 m. Om den tilltänkta "ladan" förverkligas efter bygglovsprövningen behövs maximalt en träningsplan. Dessa mått är tillräckliga för t.ex. träningsformen Agility.

Planens placering inom området är idag inte bestämd eftersom naturvärdena inte har inventerats ännu samt att slutgiltig fastighetsgräns ej är fastslagen. Aktörerna kommer inte att sätta upp staket kring fastighetsgränsen och det avser kontoret också säkra genom avtal. Kontoret har för avsikt att tillse att en grundlig undersökning av samtliga naturvärden görs i samband med avtalsskrivning och inför fastighetsbildning.

Aktörerna kommer att åläggas att samråda med Stockholm Stad vid framtagandet av skötselplaner för området. Tillfartsvägen till byggnaderna kommer att skötas och underhållas av aktörerna. Stadsdelsförvaltningen snöröjer inte vägen i dagsläget.

Kontoret har för avsikt att i möjligaste mån begränsa det avstyckade områdets storlek och föreslår att ett område om c:a 6000 m² upplåts till aktörerna, vilket redovisas i bilden nedan. Exakt utformning provas i samband med fastighetsbildningen där Lantmäterimyndigheten tar ställning till om de naturliga gränser som finns i området är lämpliga som fastighetsgränser. När preliminära förutsättningar gavs till de olika intressenterna föreslog kontoret en tomt om c:a 10 000 m² utifrån en första bedömning på plats med Lantmäterimyndigheten. När Gatu- och fastighetsnämnden beslutade att den tidigare föreslagna 4H-gården skulle ges möjlighet att ha verksamhet på platsen så var ungefärlig areal c:a 9000 m².

Föreslagen storlek på inhägnad träningsbana visas i blått på kartan nedan, men slutlig placering är ej avgjord. Området sydöst om byggnaderna är det område som förmodligen är bäst lämpad för träningsplan eftersom man där gör minst intrång i naturvärden. Marken är sank och uppväxt med sly.



Karta över ungefärlig fastighetsgräns (6000m²) i rött och ungefärligt mått på träningsplan i blått

Aktörerna har en bildat en projektgrupp med arkitekt, landskapsarkitekt, antikvarisk konsult m.fl. och de redovisar noggrant hur upprustningsarbetet planeras att utföras. En kalkyl har även tagits fram där de bedömer upprustningskostnaderna till c:a 7 mnkr exkl. moms.

Upprustningskostnaden är mycket svårbedömd. Sannolikt är det inte billigare att rusta upp byggnaderna än att bygga nytt.

Avgäldsnivån om 80 000 kr per år grundar sig på vad marken skall användas till och markvärdet för denna verksamhet. Upprustningskostnaden och avgäldsnivån är inte beroende av varandra.

Rydéns bolag Cave Canem AB kan komma att garanteras finansieringen av upprustningen av Fanjunkarbostället om det sker på marknadsmässiga villkor. Garanten, som har god kreditvärdighet, är AtSea S&W Lidingö AB, som är dotterbolag till AtSea Properties AB. Bolagets styrelseordförande har i skrivelse, som överlämnats till kontoret, bekräftat att bolaget ställer sig positivt till åtagandet. Det har vidare inletts diskussioner mellan Cave Canem AB och dess bankförbindelse om finansieringen i projektet Fanjunkarbostället.

Kontoret är införstått med att det är svårt för enskilda aktörer att få garantier från banker utan att ha påskrivna avtal att bilägga ansökan. I samband med att tomt-rättsavtal träffas med aktörerna skall dock bankgaranti eller motsvarande lämnas så att det är helt klart att projektet kan genomföras.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser det som positivt att Fanjunkarbostaden kan rustas upp och att det blir en tydlighet och långsiktighet kring ägarfrågan genom att en egen fastighet bildas som kan upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att den föreslagna verksamheten uppfyller de beslutade riktlinjerna för Fanjunkarbostället. Vidare så kan kontoret konstatera att det utvalda förslaget är väl genomarbetat och bedöms vara seriöst och långsiktigt samt lämpligt för platsen. Aktörerna bedöms kunna genomföra upprustningen inom rimlig tid. Fastighetens omfattning och gränser bör nog prövas utifrån platsens naturvärden och naturliga gränser i samband med fastighetsbildningen. Kontorets förhoppning är att verksamheten skall öppna upp området för nya besökare och bidra till mångfald och ett Stockholm i världsklass.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i detta utlåtande.

Slut