



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-12-11

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

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



enligt en extern värdering. Ärendet kommer att behandlas 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.

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 detaljplanelagt, 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 skjutbanchefen 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.



Fanjunkarboställets belägenhet vid Gården på Östermalm

Tidigare beslut

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

Husgruppen skall få en publik användning i kombination med visst bostadsnyttjande och skall utgöra en stödjepunkt för aktiviteter i området och bidra till att göra Kaknäsområdet lockande för allmänheten.

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 hästhagarna.

Iståndsättning av Fanjunkarbostället skall i första hand bekostas av blivande nyttjanderättshavare/operatörer.

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 innebar att upplåta bostället till föreningen 4H.

Under två år arbetade föreningen 4H med planering och med att söka finansiärer för att istandsätta 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 och kontoret har efter diskussioner med Stadsbyggnadskontoret ansökt om avstyckning av ett område kring Fanjunkarbostället för att kunna upplåta en fastighet med tomträtt.

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



Mangårdsbyggnaden

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. Interesseanmälning-

arna har kompletterats med uppdaterade data där så behövs 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. Ärendet kommer att behandlas i Expertrådet 2008-12-03 (Dnr: E2008-384-1189).

Kontoret har valt att söka en verksamhet så brett som möjligt för att så långt som möjligt säkra att verksamheten består långsiktigt, att den är 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

De intressenter som kortfattat redovisas nedan är de som förutom boende har verksamheter som faller inom ramen för de riktlinjer som tidigare bestämts.

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. Föreläsningar, konserter och utställningar. Äventyrsark 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.

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. Cafét 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 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 avser att bilda en projektgrupp med projektledare, bygglidare, antikvariatisk konsult, landskapsarkitekt, konstruktörer m.fl. Samtliga renoveringskostnader betalas av aktörerna. Kontoret har inga ytterligare kostnader för projektet.

Kontoret avser att utforma avtalet så att den tilltänkta "ladan" möjliggörs och att avgälden då ska justeras med hänsyn till detta. En sådan tillbyggnad kommer dock att villkoras av framtida bygglov.

Delar av verksamheten kan öppnas redan 2009.

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. 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