



Handläggare: Åsa Wigfeldt
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 262 83
e-mail: asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se

2002-03-15

Dnr: 01-411-22116:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för ett nytt djursjukhus inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Skarpnäck till Stiftelsen Djursjukhus i Stor-Stockholm. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för ett djursjukhus inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Skarpnäck till Stiftelsen Djursjukhus i Storstockholm och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna tomträttsavtal mellan staden och Stiftelsen Djursjukhus i Stor-Stockholm i enlighet med de villkor som redovisas i tjänsteutlåtandet.
3. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet för området (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stiftelsen Djursjukhus i Stor-Stockholm AB (Stiftelsen) driver Bagarmossens Djursjukhus. Byggnaden är gammal och i behov av kostsamma underhålls- och ombyggnadsåtgärder för att uppfylla verksamhetens krav. Stiftelsen har därför ansökt om markanvisning av ett område inom kvarteret Autopiloten i Skarpnäcks Gård för att bygga ett nytt djursjukhus. Den aktuella platsen består huvudsakligen av mark som redan tidigare är tagen i anspråk. En mycket liten del naturmark berörs.

Stiftelsen får en tomträttsupplåtelse på den blivande fastigheten. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden. Exploateringen innebär ingen större påverkan på de framtida drift- och underhållskostnaderna.

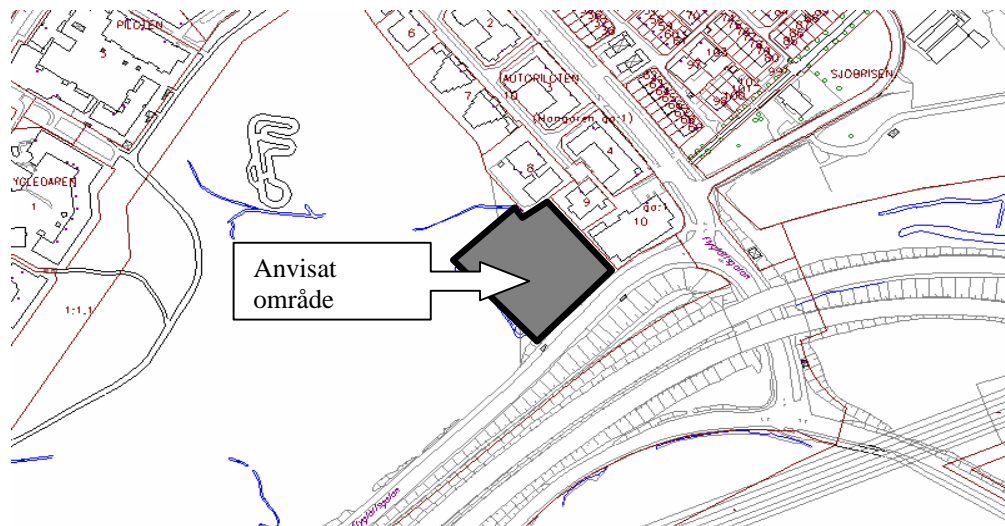
Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden lämnar en markanvisning inom kvarteret Autopiloten till Stiftelsen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag samt tomträttsavtal i enlighet med de villkor som redovisas i tjänsteutlåtandet. Kontoret föreslår även att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stiftelsen Djursjukhus i Stor-Stockholm (Stiftelsen) driver Bagarmossens djursjukhus. Byggnaden är uppförd 1980 och i behov av kostsamma underhålls- och ombyggnadsåtgärder för att uppfylla verksamhetens krav. Stiftelsen planerar därför att avveckla verksamheten i Bagarmossen och har inkommit med en ansökan om markanvisning för ett nytt djursjukhus inom kvarteret Autopiloten i Skarpnäck. Områdets läge framgår av nedanstående karta. På platsen låg tidigare den nu nedbrunna restaurangen Pungpinan. Omgivande bebyggelse består närmast av ett parkeringsgarage samt flerbostadshus. För området gäller en generalplan från 1980 enligt vilken området är utlagt som arbetsområde.

I och med att djursjukhuset flyttar sin verksamhet kommer det gamla djursjukhuset i kvarteret Jämlikheten i Bagarmossen att rivas och ingå i ett projekt som avser tillskapa ca 160 nya bostadslägenheter.



Utbyggnadsförslag och verksamhet

Den planerade byggnaden har en total yta om ca 3.600 m² BTA fördelade på två plan. I bottenvåningen finns mottagningslokaler, apotek m m och i övervåningen lokaler för administration och personal. I anslutning till byggnaden anläggs parkeringsplatser för besökare och personal.

Djursjukhuset kan liknas vid en vårdcentral. Verksamheten påverkar inte omgivningen i form av ljud, lukt eller dylikt. Besökande djur sitter i väntrummet, alternativt i bilen, i väntan på behandling. Utevistelsen blir därför mycket kort. Den trafik som alstras är av samma omfattning som till en vårdcentral. Eftersom platsen ligger i utkanten av bostadsområdet behöver trafiken aldrig passera bostadsområdet och de boende. Det befintliga djursjukhuset i Bagarmossen har bedrivit sin verksamhet i omedelbar närhet till bostadsbebyggelse i 29 år. De klagomål som framförts av närboende har gällt djursjukhusets förbränningsanläggning. Förbränningen har upphört och ingen förbränningsanläggning kommer att byggas i anslutning till det nya djursjukhuset.

Innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Det aktuella området består av en asfalterad f d restaurangtomt. Restaurangen har brunnit ned. Området har därför inga större rekreations-, landskaps eller naturvärden.

Tyresövägen ger upphov till ett visst buller, detta påverkar dock inte den planerade verksamheten. Undergrunden består av lera vilket kan försvåra förutsättningarna för LOD. En grundundersökning får utvisa om marken är förorenad p g a tidigare verksamhet eller de fyllnadsmassor som användes när den nu nedbrunna restaurangen byggdes.

Ekonomi

Kontoret har erbjudit Stiftelsen att köpa marken. Stiftelsen är f n inte intresserad av detta utan önskar en tomträttsupplåtelse.

De kostnader som kommer att belasta staden är kostnader för fastighetsbildning, anslutningsavgift för va samt eventuell marksanering inom den blivande fastigheten. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden. Exploateringen innebär ingen större påverkan på de framtida drift- och underhållskostnaderna. All ekonomisk risk avseende projekteringen åvilar Stiftelsen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och mycket översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ett enkelt planförfarande kan användas i detaljplanearbetet. Om detta är möjligt bedömer kontoret att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i upp till ett år, i annat fall troligen två år. Mot bakgrund av detta planerar Stiftelsen sin byggstart till år 2003 eller 2004. Inflyttning sker ca ett år senare. De problem som kan uppstå i samband med genomförande är kopplade till den eventuella förekomsten av markföroreningar. Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Båda är positiva till förslaget.

Förslag till markanvisningsavtal

Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal (bilaga 1) enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angett i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Bolaget har accepterat villkoren i avtalet. Markanvisningen gäller under två år. Expertrådet behandlar ärendet den 15 april 2002.

Markanvisningsavtalet innebär att Stiftelsen får en tomträtsupplåtelse av den blivande fastigheten med en tomtarea om ca 4.800 m². Om tomträtsavtal träffas före den 1 mars 2003 skall avgälden uppgå till 68,75 kr/m² tomtarea, totalt ca 330 000 kr/år. Om tomträtsavtal träffas senare skall denna avgäld indexuppräknas med 5 % per år fr o m med den 1 mars 2002 fram till upplåtelse tidpunkten. I övrigt ska avtalet upprättas enligt de principer som gäller vid upplåtelse tidpunkten.

Överenskommelse om exploatering skall träffas senast två år från och med gatu- och fastighetsnämndens beslut. Tomträtsavtalet träffas så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Stiftelsen tecknar planavtal med stadsbyggnadskontoret och betalar kostnaderna för en ny detaljplan.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan. Stiftelsen har beställt planläggning hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Förslaget innebär att söderort får ett nytt modernt djursjukhus i ett mycket bra läge och på mark som redan är tagen i anspråk. Den aktuella platsen är, bl a p g a trafikbuller från Tyresövägen, svår att nyttja för annan verksamhet men lämpar sig mycket bra för ett djursjukhus. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå.

Infrastrukturen i området är väl utbyggd. Goda kommunikationer är en förutsättning för djursjukhusets verksamhet. Tillgängligheten med bil är god, området ligger i omedelbar närhet till Tyresövägen. Buss, även nattbuss, stannar alldeles i närheten och tunnelbana finns inom gångavstånd.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag samt tomträtsavtal i enlighet med de villkor som redovisas i tjänsteutlåtandet. Kontoret föreslår även att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

SLUT