

Investeringsbeslut Velamsunds ridanläggning

Investerings- och genomförandebeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om 132 miljoner kronor för uppförande av en ny ridanläggning i Velamsund, projekt nr 93104943, enligt enheten för fastighetsförvaltning och enheten för bygg och anläggnings tjänsteskrivelse den 12 maj 2022. Beslutet är villkorat av att kommunstyrelsen beslutar att befintligt arrendeavtal mellan Nacka kommun och Nacka Ridklubb upphör i förtid, KFKS 2022/444 samt att befintligt avtal om jordbruksarrende mellan Nacka kommun och Nacka Ridhus AB upphör och att nya avtal tecknas.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 överför kommunfullmäktige tidigare beviljade investeringsmedel för Velamsund om 28 miljoner kronor till projekt nr 93104943 innebärande en total investeringsram för projektet om 160 miljoner kronor.

Sammanfattning

Det finns tre av kommunfullmäktige beviljade investeringsprojekt i Velamsund, dels ett projekt som syftar till att ersätta dagens ridhusbyggnad med en nybyggnation, dels nybyggnation av ett ponnyridhus och dels nybyggnation av stallbyggnad. Kommunfullmäktige föreslås att flytta de beslutade medlen till ett nytt investeringsprojekt som tar ett helhetsgrepp på Velamsunds ridanläggning.

I och med att befintliga projekt har pausats på grund av Länsstyrelsens föreläggande måste kommunen göra ett omtag och se över hela ridanläggningen. För att erhålla erforderliga dispenser och tillstånd behöver kommunen uppföra ett nytt stall, ett nytt ridhus och åtgärda hagmarkerna. Nacka kommun uppför en ridanläggning avsedd för ridskoleverksamhet med cirka 50 hästar.

Investeringsmedel om sammanlagt 28 miljoner kronor har tidigare beslutats.

Kommunfullmäktige föreslås nu bevilja ytterligare 132 miljoner kronor i investeringsmedel för genomförandet av den nya ridanläggningen i Velamsund. Ridanläggningen beräknas vara färdigbyggd i juni 2024.

Ärendet

Det finns sammanlagt fyra ärenden gällande Velamsunds ridanläggning. Ärendena behandlar samma projekt men har olika beslutspunkter varför de för att få en bättre förståelse och rätt beslutsordning har delats upp i följande ärenden; informationsärende, investeringsbeslut, upphandlingsärende och upphörande av arrendeavtal. Detta ärende avser investeringsbeslut och bör hanteras efter ärendet gällande upphörande av arrendeavtal och innan ärende om upphandling.

Bakgrund och tidigare beslut

Ridskoleverksamheten i Velamsund är organiserad så att det finns en entreprenör, Nacka Ridhus AB, som äger hästarna och genomför själva ridskoleverksamheten samt en förening, Nacka Ridklubb, som håller ihop ungdomsverksamheten. I Velamsund upplåter kommunen alla lokaler med jordbruksarrende till Nacka Ridhus AB, utom det befintliga ridhuset som ägs av klubben och står på av kommunen arrenderad mark.

Det finns tre av kommunfullmäktige beviljade investeringsprojekt i Velamsund

1. ett projekt som syftar till att ersätta dagens ridhusbyggnad med en nybyggnation, 14 miljoner kronor¹
2. en nybyggnation av ett ponnyridhus, 6,5 miljoner kronor²
3. en nybyggnation av stallbyggnad, totalt 7,5 miljoner kronor³

Det befintliga ridhuset i Velamsund är i mycket dåligt skick och behöver ersättas. Förfrågan har kommit från Nacka ridklubb om kommunen kan tänka sig att ta över ridhusbyggnaden. Ett övertagande av det befintliga ridhuset är också en förutsättning för att Velamsunds nya ridanläggning ska bli verklighet då den nya stallbyggnaden kommer att placeras där befintligt ridhus är placerat idag och nytt ridhus planeras att byggas där stallbyggnaden finns idag. Placeringen av det nya ridhuset planerades utifrån det befintliga fotavtrycket och projektet erhöll bygglov och erforderliga dispenser och upphandling av byggnadsentreprenör påbörjades.

Parallellt med nytt ridhus enligt ovan fick fritidsnämnden i mål och budget 2017 – 2019 i uppdrag att verka för att ett nytt ponnyridhus skulle byggas i Velamsund. Kommunen påbörjade en projektering av ponnyridhuset i syfte att bygga och hyra ut till ridskoleverksamheten. Projekteringen av ponnyridhuset pausades emellertid på grund av problematik med föreslagen inplacering.

I juni 2021 erhöll ridskolan ett föreläggande av Länsstyrelsen i Stockholm gällande ventilationen i stallet och några utav spiltornas storlek. Den besiktning av nuvarande stallbyggnad som genomfördes i juli 2021 visar att stallbyggnaden var i behov av omfattande renovering som skulle bli mycket kostsam.

¹ Dnr. KFKS 2020/99 Investeringsbeslut för ridhus i Velamsund, 14,0 miljoner kronor

² Dnr KFKS 2019/76, Mål och budget 2020-2022, ponnyridhus Velamsund, 6,5 miljoner kronor

³ Dnr KFKS 2020/568 Ram tidiga skeden, Stall Velamsund, 0,5 miljoner kronor

Dnr KFKS 2021-95 Mål och Budget 2022-2024, Stall Velamsund, 7,0 miljoner kronor

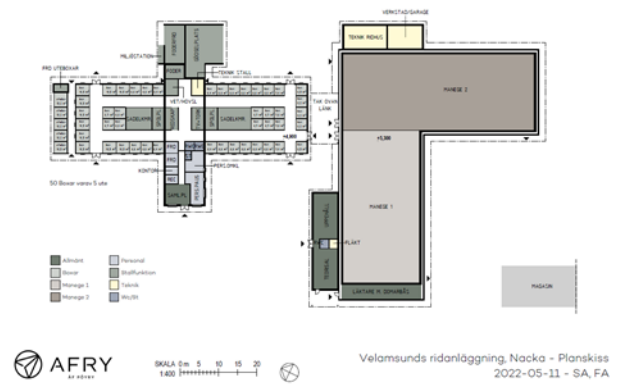
I samband med Länsstyrelsens föreläggande beslöt kommunen att avbryta upphandlingen och pausa projektet gällande nytt ridhus för att göra ett omtag och se över hela ridanläggningen.

Totalt finns tidigare beslut om 28 miljoner kronor och kommunfullmäktige föreslås att flytta de beslutade medlen till ett nytt investeringsprojekt som tar ett helhetsgrepp på Velamsunds ridanläggning.

Ny ridanläggning

I och med att befintliga projekt har pausats på grund av Länsstyrelsens föreläggande måste kommunen göra ett omtag och se över hela ridanläggningen. För att erhålla erforderliga dispenser och tillstånd behöver kommunen uppföra ett nytt stall, ett nytt ridhus och åtgärda hagmarkerna. För att få till en optimal ridanläggning kommer befintligt stall, gödselhus, höns hus och ridhus att rivas till förmån för nya byggnader. Nacka kommun uppför därefter en ridanläggning avsedd för ridskoleverksamhet med cirka 50 hästar.

Ett nytt stall sammanlänkat med ett nytt ridhus uppförs. Ridhusen, befintligt ridhus och ponnyridhuset slås ihop och ett stort ridhus byggs i stället med en skiljevägg. I stall- och ridhusbyggnaden inkluderas de funktioner som ridskolan behöver för att kunna bedriva sin verksamhet. Ridhuset förses med utrustning för att möjliggöra ridning för elever med funktionsvariationer. Eventuella kostnader för flytt och magasineringskostnader ingår inte i projektet.

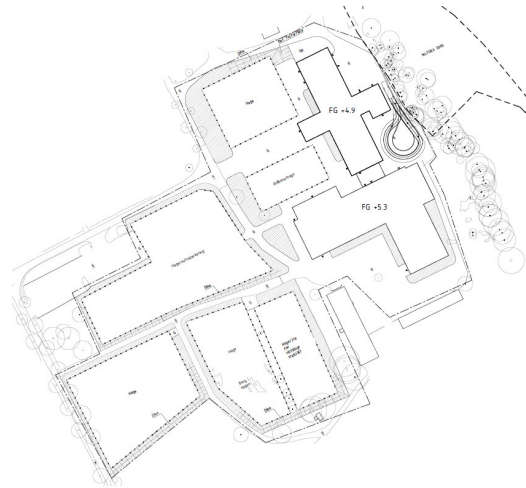


Preliminär vy och planritningar på nyanläggning

På stall- och ridhusbyggnaden kommer solceller att installeras. Tanken är att dessa ska sammankopplas med luft/värmepump för att skapa mervärde för byggnaden och minska driftkostnaderna för uppvärmningen i driftskedet. Investeringsmedel för solcellerna är redan beviljade/säkrade i eget investeringsprojekt.

För att iordningställa gårdsplanen görs markarbeten, dagvattenhantering och sanering av mark under och runtomkring byggnaderna. Sanering av marken måste genomföras i samband med rivningen av befintliga byggnader. Saneringen beror delvis på att byggnaderna tidigare har nyttjats som svetsverkstad och för bränning av keramik.

Befintlig rasthagesareal behöver förbli i samma storlek som i dag vilket innebär att de nya byggnaderna (stall och ridhus) behöver byggas på befintliga fotavtryck. En ny uteridbana med staket uppförs. Vidare kommer ett evakueringsstält att behöva uppföras för att verksamheten ska kunna bedrivas på ett säkert sätt under byggtiden.



Då ridanläggningen är placerad i en känslig miljö behöver även hagmarken åtgärdas. Detta ska göras genom dränering och en hårdgjord yta för att säkerställa att näringstillförseln kan kontrolleras till närliggande hav och insjö. Runt hagarna sätts nya staket upp.

De grusade rasthagarna, närmast parkeringen, kommer att nyttjas som extra parkeringsplatser under sommarhalvåret då det idag råder stor brist på parkeringar under denna period. För att erhålla de extra parkeringsmöjligheter krävs det att dikena runt hagarna täcks och att extra grindar uppförs.

En förutsättning för att genomföra nybyggnation enligt ovan är att befintliga arrendavtal med Nacka ridklubb respektive Nacka Ridhus AB upphör i förtid samt att nya avtal tecknas gällande hyra av stall och ridhus samt arrende för betes- och hagmark.

Tidplan

Process	Klart
Utökad förstudie	Dec 2021-mars 2022
Programhandling	Mars –juni 2022
Framtagning förfrågningsunderlag	Maj- sept 2022
Förprovning Länsstyrelsen, dispenser strandskydd och djurhållning samt bygglov	Juni – okt 2022
Förfrågan och upphandling totalentreprenad	Sept – nov 2022
Byggtid – totalentreprenad inklusive evakuering	Dec 2022 – juni 2024

Risakanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Utebliven investering av en ny ridanläggning på Velamsund kommer leda till att ridskoleverksamheten behöver stängas ner då Länsstyrelsen kommer att dra in tillståndet för djurhållning om befintlig anläggning behålls.

Alternativa lösningar för investeringen

I det fall investering inte genomförs kommer ridskoleverksamheten troligtvis behöva läggas ner då föreläggande från Länsstyrelsen medför att stallbyggnaden inte får nyttjas för avsett ändamål. Någon alternativ lösning för investeringen finns därmed inte.

Påverkan på annan nämnd

Kommunfullmäktige beslutade den 25 april 2002 om att upplåta ridanläggningar i Nacka kommun till ridskoledrivande aktörer genom hyresavtal till en marknadsanpassad hyra och i övrigt enligt situationsanpassade villkor, KSKF 2021/1163. En framtida ridanläggning i Velamsund kommer därför att hyras ut direkt av kommunstyrelsen till Nacka Ridhus AB. Någon annan nämnd påverkas inte.

Ekonomiska konsekvenser

Tillkommande medel, miljoner kronor

Den totala investeringen uppskattas i nuläget till 160 miljoner kronor. Tidigare investeringsmedel finns beviljade med 28 miljoner kronor varför ytterligare investeringsmedel äskas med 132 miljoner kronor.

Mnkr	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget				
	Projekt	Prio	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Velamsunds ridanläggning			0	-28	-28	0	-132	-132	0	-160	-160

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Mnkr	Årsbudget										Årsprgnos			Totalt				
	2021		2022			2023		2024			2025=>			2021-2025=>				
Projekt	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
	0	0	0	0	-10	-10	0	-77	-77	0	-45	-45	0	0	0	0	-132	-132

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Den uppskattade investeringskostnaden om 160 miljoner kronor fördelas enligt posterna i kalkylen nedan. Extern kostnad (25 miljoner kronor) inrymmer bland annat kostnader för t.ex. myndighetsavgifter, tillgänglighet och entreprenörsarvode.

Materialkostnaden om 113 miljoner kronor fördelas enligt följande:

- Stallbyggnad 26 miljoner kronor
- Gödselplats och foderförråd 3 miljoner kronor

- Ridhus inkl. teknik och bevattning 46 miljoner kronor
- Länk mellan stall och ridhus 2 miljoner kronor
- Gemensamhetsytor 9 miljoner kronor
- Hagmark 27 miljoner kronor

Till detta tillkommer intern personalkostnad/nedlagd tid (7 miljoner kronor) samt övriga kostnader (15 miljoner kronor) som avser en budgetreserv.

Mnkr, Projekt	Total	2021	2022	2023	2024	2025=>
Total investeringsutgift	-160	0	-12	-93	-55	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänst	-25	0	-10	-10	-5	0
Material	-113	0	0	-77	-36	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-7	0	-2	-3	-2	0
Övriga kostnader	-15	0	0	-3	-12	0
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0	0
Netto	-160	0	-12	-93	-55	0

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om engångsdriftkostnader som orsakas av investeringsprojektet. Dessa engångskostnader ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten. Hyreskostnader, montage och demontage avser evakueringsstält.

Mnkr, Projekt	2021	2022	2023	2024	2025=>
Sanering	0,0	0,0	6,0	4,0	0,0
Rivning	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0
Flyttkostnad	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tillfälliga paviljonger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Evakuering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hyreskostnader	0,0	0,0	1,3	0,7	0,0
Montage	0,0	0,1	1,5	0,0	0,0
Demontage	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0
Restvärde	0,0	4,7	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	4,8	12,8	5,2	0,0

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Kommunfullmäktige fattade den 25 april beslut om att kommunstyrelsen ska upplåta ridanläggningar i Nacka kommun till ridskoledrivande aktörer genom hyresavtal till en marknadsanpassad omsättningsbaserad hyra och i övrigt enligt situationsanpassade villkor. Kommunfullmäktige noterade då även att kommunstyrelsen behöver tillföras en utökad budgetram från och med år 2023 för att täcka underskott mellan marknadsanpassad hyra och de framtida kostnaderna för ridanläggningen.

Förhandling kring framtida hyres- och arrendeavtal för Nacka Ridhus AB pågår för närvarande. De framtida hyresintäkterna för stall och ridhus respektive avgift för hagmark uppskattas i nuläget uppgå till mellan 400-500 000 kronor per år.

Den uppskattade hyreskostnaden för stall och ridhus bedöms uppgå till cirka 7,5 miljoner kronor per år. Investering avseende hagmarken uppskattas ge en årlig kapitaltjänstkostnad om 1,2 miljoner kronor. Två separata arrendeavtal tecknas dels för hagmarken i anslutning till ridanläggningen och dels för betesmark belägen i Velamsunds naturreservat.

Mnkr,Projek t	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
160	5	6	3	9	202406

Konsekvenser för barn

Uppförandet av en ny ridanläggning görs för att trygga fortsatt ridskoleverksamheten i Nacka kommun. Detta gynnar både barn och ungdomar som är en stor målgrupp. Den nya ridanläggningen öppnar upp möjligheten för barn med funktionsvariationer att kunna rida i Nacka kommun.

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Sandra Davidsson
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning