

Fritidsnämnden

Hantering av upplåtelse och ny taxa för ridanläggningen Erstavik

Förslag till beslut

Fritidsnämnden föreslår att kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommuns hyresavtal gällande ridanläggning Erstavik 25:1 ska sägas upp för omförhandling under våren 2019 och senast den 30 mars 2019.

Fritidsnämnden beslutar för egen del att:

1. Ny taxa för ridanläggningen Erstavik 25:1, i enlighet med tabell 1 och tabell 2 i tjänsteskrivelse daterad den 23 januari 2019 ska införas för perioden 1 april 2019 till och med 31 december 2019
2. Ridanläggningen ska erbjudas som bokningsbar för andra ridföreningar och enskilda på nacka.se i enlighet med tjänsteskrivelse daterad den 23 januari 2019
3. Utifrån utgången av omförhandlingen av hyresavtalet ska nytt beslut om principerna för upplåtelse av anläggningen inför 2020 fastställas innan 1 december 2019

Sammanfattning

Under 2017 påbörjades uppföljning av kapacitet, nyttjande och taxor vid ridanläggningar i Nacka i anslutning till fritidsnämndens särskilda uppdrag att verka för att ett nytt ridhus byggs i Velamsund (KFKS 2017/19). Detta ärende har fokus på ridanläggningen Erstavik där ridskoleverksamhet bedrivs av Compass Sportryttarklubb, CSRK. Syftet med uppföljningen är att säkerställa att anläggningen nyttjas effektivt och att verksamheten som bedrivs går i linje med kommunens övergripande mål. I förslag till beslut för ny taxa ska framförallt taxan för hästplatser till privat inackorderade hästar höjas. Taxan för hästplatser för ridskolehästar är oförändrad. Syftet med taxehöjning är att stimulera ridföreningen att öka sin kapacitet för ridskoleverksamhet till barn och unga och minska omfattning av möjligheter att inackordera privata hästar i den kommunalt finansierade ridanläggningen. Taxan för gruppridning i ridhuset höjs från 50 kronor till 60 kronor. Taxan för tillridning



och utbildning av ridskolehästar, taxa 1b, jämställs med taxa 1. I förslaget till beslut ingår även att öppna upp ridanläggningen för andra ridföreningar att erbjuda ridskoleridning och erbjuda möjlighet för enskilda ekipage att boka strötider för ridning i ridhus i mån av plats. Skötselbidraget på 75 000 kr per år som fritidsnämnden beslutade om den 15 oktober 2014 bibehålls under 2019. Fritidsnämnden föreslår att kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommuns hyresavtalet gällande ridanläggning Erstavik 25:1 ska sägas upp för omförhandling under våren 2019 och senast den 30 mars 2019. Detta ärendet har återremitterats två gånger. Första gången vid fritidsnämndens möte den 26 april 2018 §20 och en andra gång vid fritidsnämnden möte den 25 oktober 2018 §67.

Ärendet

Under 2017 påbörjades uppföljning av kapacitet, nyttjande och taxor vid ridanläggningar i Nacka i anslutning till fritidsnämndens särskilda uppdrag att verka för att ett nytt ridhus byggs i Velamsund (KFKS 2017/19). Detta ärende har fokus på ridanläggningen Erstavik där ridskoleverksamhet bedrivs av Compass Sportryttarklubb, CSRK. Syftet med uppföljningen är att säkerställa att anläggningen nyttjas effektivt och att verksamheten som bedrivs går i linje med kommunens övergripande mål.

Det här ärendet har återremitterats två gånger. Första gången vid fritidsnämndens möte den 26 april 2018 § 20, med önskemål om att "...enheten förtydligar och i vissa fall justerar; - taxor och antal boxar i de olika kategorierna, - fördelning av ridhustider, Compass, allmänhet och övriga ridskolor, - tidsbegränsat beslut till och med att nytt avtal mellan Erstavik och Nacka kommun gäller". En andra gång vid fritidsnämndens möte den 25 oktober 2018 § 67, "för att enheten skall föra ytterligare dialog med föreningen avseende föreningens sent inkomna synpunkter". Dialog om ärendet har förts med styrelsen för CSRK samt nuvarande och ny verksamhetschef vid möte den 31 oktober 2018. Önskemål från CSRK om justering av öppettider i ridhus till 7 till 21 istället för 7 till 22 föreslås godkännas för år 2019.

Vid tidigare beslut i fritidsnämnden rörande ridanläggningen Erstavik 25:1 har fastställts att anläggningen ska hyras in och upplåtas till CSRK till en taxa som beslutas av fritidsnämnden och att ett skötselbidrag ska utbetalas till föreningen på 75 000 kronor per år (FRN 2012/102). Under 2016 gjordes även en efterfrågad uppföljning av taxebeslutet (FRN 2016/16-828). I syfte att vidare kartlägga ridsportens förutsättningar genomfördes under 2017 en enkät om hur ridanläggningar i kommunen nyttjas. I undersökningen våren 2017 framkommer att liggande bokning och reellt nyttjande inte överensstämde. Det hyresavtal för ridanläggningen som Nacka kommun har med fastighetsägaren löper i dess sista förlängning fram till slutet av 2019. En eventuell uppsägning eller uppsägning för omförhandling av hyresavtalet ska ske nio månader innan hyrestidens slutdatum. Med nuvarande taxa för hästplatser har föreningen en kommunal subvention för alla hästplatser. För att stimulera till en utökad ridskoleverksamhet föreslås en större höjning av taxan för hästplatser för privat inackorderade hästar och ingen höjning av taxan för ridskolehästar. Ny indelning av taxorna för att boka tider i ridhuset föreslås för att maximera nyttjandet av

nuvarande kapacitet. Beslut om ny taxa gäller för tiden 1 april 2019 till sista december 2019. Innan 1 december 2019 ska principer för upplåtelse fastställas och vid behov beslut om nya taxor tas för anläggningen.

Taxa hästplatser

Taxan för hästplatser som upplåts till privata inackorderingar föreslås upplåtas till i det närmaste självkostnadspris, 3000 kronor/månad. Maximalt 9 av de 29 platser ska efter beslut om ny taxa kunna bokas upp för privata hästar. CSRK strävar i sitt arbete efter att behålla de ungdomar som vill utvecklas vidare inom sin idrott, även efter att de passerat de olika nivåer av ridskoleridning som erbjuds. En subventionerad hästplats (ungdom) föreslås kunna erbjudas under maximalt ett år. Den subventionerade hästplatsen för ungdom, 1500 kronor per månad, upplåts till CSRK. Det ska framgå i andrahandskontrakt att subventionen tillfaller ungdomsryttaren genom att ett specificerat avdrag med 1500 kronor på hästplatsens kallhyra. Taxan som i tidigare beslut hänvisats till som en taxa för ridlärarhästar föreslås höjas från 500 kronor till 1500 kronor per månad. Antalet maximeras till fyra hästplatser och en ridlärare får ha maximalt en häst uppstallad till subventionerad taxa. För utförlig beskrivning av upplåtelse av hästplatser och villkor och regler vid förhyrning se bilaga 1 (PM – Uppföljning ridanläggning Erstavik, Stall Compass och bilaga 2 -Villkor och regler vid förhyrning av idrottsanläggning och lokal.)

Hästplats	Taxa 1	Taxa 2 a	Taxa 2 b	Taxa 3	Taxa 4
Taxa i kronor per månad/år	Föreningens ridskolehäst	Privat Ungdomshäst med subvention (För ungdom upp till 25 år) Max fyra platser	Privat Ridlärarhäst med subvention max fyra platser och en hästplats per ridlärare	Privat Häst Max nio (inklusive taxa 2a (4) och 2b (4))	Kommersiell verksamhet Taxa gäller i enskilda fall och per dygn per hästplats
Prisklass i bokningssystem	1	2	2	3	Faktureras separat
	250/månad 3000/år	1500/månad 18 000/år	1500/månad 18 000/år	3000/månad 36 000/år	300/ dygn

Tabell 1

Taxa ridhustider

Taxa 1 föreslås höjas från 50 kronor till 60 kronor per timme, för ridhustider för gruppridning för barn, ungdom och funktionsvarierade som bedrivs av bidragsberättigad förening. CSRK har förtur att boka in ridskoleverksamhet vid anläggningen.

En taxa 1b som gäller för tillridning och vidareutbildning av ridskolehästar samt träning och ridning för eventuellt privat inackorderade ekipage föreslås införas. Ströplatser kan bokas in under förutsättning att CSRK endast bokat ½ ridhuset. Detta möjliggör ökat nyttjande av ridhuset på ridanläggningen. Förslaget om ny taxa möjliggör även för andra ridföreningar att boka ridhuset för att genomföra ridskoleverksamhet för barn och ungdomar och funktionsvarierade till taxa 1. Om föreningen inte är en bidragsberättigad förening kan de

boka ridhuset för barn och ungdomsverksamhet i grupp till taxa 1c. Taxa 1c är högre än taxa för bidragsberättigad förening, men lägre än taxa 2 (vuxna). Taxa 2 gäller för alla föreningars föreningsdrivna gruppridning för vuxna (över 20 år) och för föreningsbokad enskild ridning eller träning i grupp med tränare. Taxa 3 gäller för tider som kan ströbokas eller fasta tider som avbokats för enskild ridning eller gemensamt organiserad träning för enskilda och som bokas av enskilda personer som bor i Nacka eller har sin häst uppstallad i ett stall i Nacka. Ledig kapacitet på grund av avbokning eller erbjuds som återkommande strötider i ridhuset bidrar till maximalt nyttjande av den kommunalt finansierade kapaciteten på anläggningen. Taxa 4 (prisgrupp 4) som gäller för kommersiella aktörer föreslås uppgå till 1500 kronor per timme. Ridföreningar från andra kommuner kan i enskilda fall boka in sig till taxa 4. De tre tider som under senaste åren avsatts för inackorderingar vid Stall Drevinge och Stall Erstavik, till nolltaxa och i enlighet med det gällande hyresavtal som kommunen har med fastighetsägaren kvarstår under 2019.

Öppettider för ridhuset föreslås efter dialog med CSRK för 2019 fastställas till klockan 7 till 21. Så snart rutiner fastställts ingår ridanläggningar som en naturlig del av bokning av kommunalt finansierade lokaler och idrottsanläggningar. För utförlig beskrivning av upplåtelse av hästplatser se bilaga 1 (PM – Uppföljning ridanläggning Erstavik, Stall Compass).

Ridhus	Taxa 1	Taxa 1b	Taxa 1c	Taxa 2	Taxa 3	Taxa 4
Taxa per timme	Bidragsberättigad förening Gruppverksamhet 7 – 20 år och funkis verksamhet, arrangemang eller klubb tävlingar.	CSRK Utbildning ridskolehäst och ev. privata inackorderingar	Ridförening gruppverksamhet för ryttnare 7-20 och funkisverksamhet. Ej bidragsberättigad förening i Nacka. Även arrangemang eller tävling av ridsportkaraktär.	Föreningsbokad fast tid för enskild ridning eller återkommande tränings tillfälle, vuxna (seniorer). Gäller i Nacka baserade ridföreningar.	Bokning av 1/1 eller ½ ridhus eller ¼ plats ridhus för privat enskild ridning (ej träning). Ströbokning öppet för nackabaserade enskilda personer eller person med enskild häst uppstallad i Nacka. Bokningsbar tid för tre veckor i taget.	Kommersiell verksamhet. Som kommersiell verksamhet räknas även ridförening utanför Nacka.

Prisklass i bokningssystem	1	5	6	2	3	4
1/1 Ridhus 22*60	60	60	100	180	400	1 500
1/2 Ridhus 22*30		30			200	
1/4 1 plats					100	
1/4 1 plats					100	
1/4 plats Max 4 platser					100	

Tabell 2

- Ridhuset kan bokas av enskilda då ledig kapacitet finns och ordinarie fast bokning för verksamhet eller underhåll ej bokats. Ledig tid bokas på nacka.se - <http://fritid.webboka.se/nacka/sok.asp>
- Ridhuset är uppdelat på fyra "banor". För att boka halva (2/4) ridhuset bokas 2 banor. För hela (4/4) ridhuset bokas 4 banor. Oavsett antal bokade banor gäller bokningen för att vara i ridhuset en timme. Bokad tid framgår av bokningsbekräftelsen.
- Vid fast bokning av halva ridhuset kan högst 4 personer rida samtidigt på halva ridhusytan. Endast ytterligare två enskilda bokningar kan göras vid tidigare bokning av ½ ridhuset. (Max 6 personer/ekipage vistas samtidigt i ridhuset då ½ ridhuset bokats och eventuellt 2 enskilda bokningar gjort)
- För att boka en enskild plats i ridhuset bokas en bana. När 4 platser bokats upp är ridhuset "fullt". (Max 4 personer/ekipage vistas samtidigt i ridhuset, vid endast enskilda bokningar)

Tävlingsverksamhet och underhåll bokas in till nolltaxa. För utförlig beskrivning av upplåtelse av hästplatser se bilaga 1 (PM – Uppföljning ridanläggning Erstavik, Stall Compass).

Fastighets- och driftsfrågor

Professionell besiktning av anläggning har genomförts under december 2018.

Kommunstyrelsen, genom enheten för fastighetsförvaltning, gör en formell uppsägning av hyresavtalet med fastighetsägaren för omförhandling av hyran. Målsättningen med omförhandlingen är att hyran ska sänkas för att bättre överensstämja med bedömningen av:

- skick på objektet (efter genomförd besiktning)
- marknadspris på likvärdiga objekt (undersöks under vinter 2018-2019)
- att anläggningen inte renoverats av fastighetsägaren löpande sedan det byggdes, eller inhyrdes.

I ett nytt hyresavtal ska inte några villkorande förutsättningar för hur objektet ska brukas ingå. I avtalet ska en tydligare specifikation av exempelvis hagmark, rasthagar och andra för en ridanläggning specifika förutsättningar avtalas ingå. I avtalet ska en gränsdragningslista som är anpassad för en ridanläggnings specifika underhålls och ansvarsfrågor ingå.

Ekonomiska konsekvenser

Fritidsnämndens kostnader för ridanläggningen Erstavik 25:1 beräknas vara cirka 1,55 miljoner kronor per år (2017). I detta ingår ett hyrestillägg för kostnader för verksamhetsanpassning och kommunens enhet för fastighetsförvaltnings administrativa kostnad. Under 2017 och 2018 genomförs överföring av abonnemang för bland annat el

från föreningen till kommunen. Under 2017 har även en investering i nya stängsel om drygt 500 000 kronor gjorts. Ökning av driftskostnader för kommunen beräknas uppkomma under 2018 och 2019 då föreningen i tidigare skede på grund av oklara ansvarsförhållande tagit fler kostnader än de ska i enlighet med kommunens policy för kommunalt finansierade idrottsanläggningar. Fritidsnämndens intäkt med tidigare beslutad taxa var cirka 210 000 kronor för 2017. Föreslagna förändringar och ökat nyttjande av anläggningen genom att öppna upp för andra föreningar bör innebära ökade intäkter genom fakturerad taxa för fritidsnämnden. Föreslagen förändring av taxan medför en ökad kostnad för CSRK. Ökningen av kostnader för föreningen beräknas kunna täckas genom ökad hyresintäkt från privata inackorderingar. Höjning av taxan sker på grund av att kommunalt finansierad idrottsanläggning ska vara konkurrensneutral i förhållande till andra privata ridaktörer som erbjuder uppställning. Föreningen får i enlighet med beslut i fritidsnämnden den 15 oktober 2014 ett årligt skötselbidrag med 75 000 kronor för vissa insatser i form av underhåll och tillsyn. Förslag till beslut är att detta skötselbidrag bibehålls under 2019. Under 2017 har utbetalning av bidraget försenats och utbetalas tillsammans med 2018 års skötselbidrag, 150 000 kronor under hösten 2018. Under 2017 har CSRK även fått ett aktivitetsbidrag och administrationsbidrag som uppgick till drygt 100 000 kronor. En viss ökning av kommunens intäkter kan uppstå då även enskilda personer och andra ridklubbar kommer att kunna boka tider i ridhuset.

Konsekvenser för barn

Förslaget till ny taxa för upplåtelse av ridanläggningen Erstavik syftar till att stimulera en utveckling av mer ridskoleverksamhet för barn och unga. Genom att andra ridföreningar, i mån av plats, bereds möjlighet att nyttja ridhuset på anläggningen för ridskoleverksamhet beräknas ridskolekapaciteten för barn och unga öka.

Bilagor

1. PM - Uppföljning av ridanläggningen Erstavik, Stall Compass, daterat 2018-11-01
2. Villkor och regler vid förhyrning av idrottsanläggning och lokal, äldre dokument utan datering

Cortina Lange
Enhetschef
Kultur- och fritidsenheten

Ulrika Westin
Utvecklingsledare
Kultur- och fritidsenheten