

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Investeringsbeslut Stall Velamsund

Investeringsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel för projektering av ny stallbyggnad i Velamsund om 7 miljoner kronor, projektnummer 93103166.
2. Under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för projekteringsarbetet.

Beslutspunkt 2 fattas med stöd av punkten 10.11 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Länsstyrelsen har förelagt Nacka Ridhus AB att genomföra åtgärder gällande framför allt ventilation och storlek på spiltor senast i oktober 2021. Nacka kommun äger stallbyggnaden som berörs av förelägandet. Startbesked till förstudie och framtagande av program för att säkra stallkapaciteten i Velamsund beviljades i maj 2021.

För att säkra framtida ridskolekapacitet förespråkas en utökad yta för att få plats med samma antal hästar som finns idag samt möjliggöra för en viss utökning av antalet stallplatser för att kunna möta framtida behov, totalt cirka 50 platser. Det omfattande renoveringsbehovet av befintlig byggnad innebär att en om- och tillbyggnation skulle bli väsentlig dyrare än en nybyggnation. Därmed föreslås fortsatt projekteringsarbete utifrån en nybyggnation av stallbyggnad. För att komma vidare med projektet föreslås investeringsmedel för projektering om 7 miljoner kronor beviljas. Ett beslut om att inleda projektering av nya stall tydliggör kommunens avsikt att säkerställa en ridskoleverksamhet med god djurhållning i Velamsund.



Ärendet

Bakgrund

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

I oktober 2020 gjorde Länsstyrelsen ett oanmält tillsynsbesök på ridskoleverksamheten som medförde synpunkter på ventilationen i stallet men även på storleken på de spiltor som finns i stallet i relation till de hästar som hålls uppstallade där. I juli 2021 gav Länsstyrelsen ett föreläggande till Nacka Ridhus AB att genomföra åtgärder gällande framför allt ventilation och storlek på spiltor i stallbyggnaden senast i oktober 2021.

Kommunen har, tillsammans med Nacka ridhus AB, arbetat intensivt för att få fram såväl temporära som permanenta lösningar för att säkra framtida ridskoleverksamhet i Velamsund. Diskussioner har även förts med Länsstyrelsen gällande en framkomlig väg. Länsstyrelsen har den 13 september 2021 återkommit med en underrättelse inför beslut om förprovning där de överväger att ge avslag på de förslag på temporära lösningar som föreslagits i väntan på en permanent lösning. Länsstyrelsen anger som skäl för ett eventuellt avslag att de inte kan se föreslagen lösning på annat sätt än att de vore permanenta och att den föreslagna boxlösningen inte uppfyller kraven samt att det är oklart hur länge boxarna ska användas.

Tidigare beslut

Det finns två av kommunfullmäktige beviljade investeringsprojekt i Velamsund, dels ett projekt som syftar till att ersätta dagens ridhusbyggnad med en nybyggnation¹, dels ett ytterligare ponnyridhus². Behovet av såväl det nya ridhuset som det kompletterande ponnyridhuset är beroende av vilket stallkapacitet som kan uppnås. Innan framtida stallbyggnad kan säkras finns inga skäl till att bygga ridhuset då projekten är beroende av varandra. Beslutad upphandling av byggtreprenad³ för ridhus är därmed pausad.

I maj 2021 beviljade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startbesked till förstudie och framtagande av program för att säkra stallkapaciteten i Velamsund.

Förstudie och förslag på lösning

Förstudien, som syftade till att säkerställa hur stor en utbyggnad av stallet bör vara, säkerställa tillräcklig kapacitet och utreda vilka beslut och tillstånd som krävs för byggnation, har genomförts under sommaren och början av hösten 2021. Förstudien har

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

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

³ Dnr KFKS 2021/442, Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av byggtreprenaden ridhus i Velamsund

tittat på olika alternativ gällande framtida stallbyggnad; ombyggnad av befintligt stall, om- och tillbyggnad av befintligt stall samt nybyggnation av stall.

Befintlig stallbyggnad har idag 45 platser, varav 11 boxplatser inomhus och 6 boxplatser utomhus. Övriga hästar är uppstallade på spiltor. På anläggningen finns idag 40 ridskolehästar och 4 privathästar.

En besiktning av nuvarande stallbyggnad genomfördes i juli 2021 och visar att byggnaden är i behov av omfattande reovering. Bland annat finns behov av fasadrenovering, ny el, dränering, omläggning av tak och uppgradering av brandskydd. Om stallbyggnaden är kvar i sin nuvarande storlek innebär det även att antalet hästar måste minskas för att få plats med boxlösningar. En ombyggnation skulle därmed vara mycket omfattande och medföra höga investeringskostnader.

För att säkra framtida ridskolekapacitet förespråkas därmed en utökad yta för att få plats med samma antal hästar som finns idag samt möjliggöra för en viss utökning av antalet stallplatser för att kunna möta framtida behov. Det omfattande reoveringsbehovet av befintlig byggnad innebär att en om- och tillbyggnation skulle bli väsentlig dyrare än en nybyggnation. Därmed föreslås fortsatt projekteringsarbete utifrån en nybyggnation av stallbyggnad på samma plats som nuvarande byggnad är belägen med en viss utbyggnad. Stallkapaciteten skulle då uppgå till cirka 50 platser med boxlösning. Ett beslut om att inleda projektering av nya stall tydliggör kommunens avsikt att säkerställa en ridskoleverksamhet med god djurhållning i Velamsund.

Tidplan

I det fall medel för projektering beviljas uppskattas tidplanen till följande:

- Projektering: oktober 2021 - februari 2022
- Upphandling entreprenör stall (med option ridhus) februari 2022 – maj 2022
- Bygglov: mars 2022 – mitten av maj 2022 (10 veckor)
- Rivning juni 2022
- Evakuering i temporär lösning: september 2022 - april 2023
- Inflytt: sommaren 2023

Stallbyggnadsprojektet behöver samordnas med byggnation av nytt ridhus och nytt ponnyridhus. För att säkerställa säkerheten för hästar och verksamheten är det inte möjligt att ha en genomförandtid som går parallellt avseende byggnationerna utan nytt stall behöver uppföras innan nybyggnation av ridhus genomförs. Detta innebär att tidplanen för ridhusprojekten behöver revideras.

Ekonomiska konsekvenser

En ny stallbyggnad med plats för cirka 50 hästar, medför en investering som i nuläget är uppskattad till cirka 75 miljoner kronor, +/- 10 miljoner kronor. Till denna investeringskostnad tillkommer kostnader för inredning och utrustning som ska bäras av Nacka ridhus AB. Fortsatt utredning krävs för att säkerställa kostnaderna för markarbeten och eventuell sanering.

För att komma vidare med projektet föreslås investeringsmedel för projektering om 7 miljoner kronor beviljas. För det fall att projektet inte genomförs blir det förgäveskostnader som behöver finansieras. I annat fall läggs projekteringen till den totala investeringen.

Jämförelseobjekt

Investeringskostnader för nya ridhus varierar beroende på standard och omfattning. Som jämförelse kan nämnas följande kommuner som nyligen beslutat om nybyggnation av stall:

- Nyköping; ny ridanläggning för 40-45 hästar + ridhus, budget 79 miljoner kronor.
- Mälarhöjdens ridskola; nybyggnation för 60 hästar, budget 70 miljoner kronor.
- Tyresö, Fårdala; nybyggnation stall för ca 50 hästar, budget 57 miljoner kronor
- Djursholm; ombyggnation för ca 75 hästar, budget 120 miljoner kronor

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investering uteblir kommer ridskoleverksamheten i Velamsund att beläggas med näringsförbud av Länsstyrelsen vilket innebär en risk att ridskoleverksamheten upphör helt i Velamsund. Vid utebliven investering kommer behov av nya ridhus i Velamsund inte behövas.

Alternativa lösningar för investeringen

Det finns idag inga alternativa lösningar för att säkerställa behovet av stallbyggnad då verksamheten som finns där idag svårigen kan drivas i egen regi.

Konsekvenser för barn

Det är viktigt att säkerställa möjlighet för olika former av idrottsverksamheter för barn och unga. Ridskoleverksamhet främjar möjligheter till fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar. Ridskoleverksamhet är dessutom en sport som främst utövas av flickor.

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning