

2021-05-12

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2022/382Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Velamsunds ridanläggning

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Kommunfullmäktige noterar informationen om status för Velamsunds ridanläggning till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Den befintliga ridanläggningen i Velamsund har ett eftersatt underhåll och diskussioner har pågått under flera år avseende hur en framtida ridskoleanläggning på området skulle kunna se ut. Ridskolan ett även erhållit ett föreläggande av Länsstyrelsen i Stockholm gällande ventilationen i stallet och att några utav spiltornas var för små i förhållande till hästarnas storlek.

Kommunen avser med anledning av detta uppföra en ridanläggning avsedd för ridskoleverksamhet med cirka 50 hästar med tillhörande ridhus. Samtidigt dräneras och hårdgörs rasthagarna och inkopplingen till fosforfällorna sker. En evakueringslösning av ridhuset kommer bli nödvändig för att säkerställa nuvarande kapacitet under byggnationstiden.

Förhandling kring framtida hyresavtal för Nacka Ridhus AB pågår och kommer att omfatta den nya stallbyggnaden och ridhuset. Utöver detta kommer två separata arrendeavtal tecknas dels för hagmarken i anslutning till ridanläggningen och dels för betesmark belägen i Velamsunds naturreservat.

För att uppföra en ny ridanläggning behöver övertagandet av det befintliga ridhuset ske och nuvarande arrendeavtal med Nacka ridklubb behöver upphöra i förtid. Möjlighet för samnyttjade av ytor mellan Nacka ridklubb och Nacka ridhus AB löses dessa parter emellan. I det fall Nacka ridklubb önskar ytterligare lokaler för sin verksamhet så finns det lediga ytor att hyra i Magasinet.

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, upphörande av arrendeavtal, investeringsbeslut och upphandlingsärende. Detta ärende är ett informationsärende och bör hanteras först.

Bakgrund

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. Kommunen (enheten för fastighetsförvaltning, EFF) upplåter mark och alla lokaler med jordbruksarrende till Nacka Ridhus AB. Jordbruksarrendeavtalet anger att jordägaren ska ansvara för byggnaders tak, väggar och golv inklusive sedvanligt fastighetsunderhåll. Det befintliga ridhuset står på av kommunen arrenderad mark och ägs av ridklubben.

Såväl befintliga stallbyggnaden som ridhus har ett eftersatt underhåll och diskussioner har pågått under flera år avseende hur en framtida ridskoleanläggning på området skulle kunna se ut. Den besiktning av nuvarande stallbyggnad som genomförts i juli 2021 visar också att byggnaden är i behov av omfattande renovering som skulle bli mycket kostsam.

Med anledning av detta finns det i dagsläget 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.

Länsstyrelsens föreläggande

I oktober 2020 gjorde Länsstyrelsen ett oanmält tillsynsbesök på ridskoleverksamheten och den 7 juni 2021 erhöll ridskolan ett föreläggande av Länsstyrelsen i Stockholm gällande ventilationen i stallet och att några utav spiltornas var för små i förhållande till hästarnas storlek. Länsstyrelsen noterade även att tillgängligheten i stallbyggnaden och brandskyddet i stallet inte var helt optimalt. Åtgärderna som föreläggandet gällde skulle vara avhjälpta senast 15 oktober 2021.

Nacka Ridhus AB överklagade länsstyrelsens beslut till förvaltningsrätten som enligt preliminär dom den 15 mars 2022 avslag länsstyrelsens föreläggande gällande ventilationen men biföll föreläggandet gällande spiltornas storlek. Nacka ridhus AB har överklagat förvaltningsrättens dom till kammarrätten avseende dispens för spiltstorleken och har även skickat in en tidsbegränsad dispensansökan till Jordbruksverket gällande spiltornas storlek. Då kommunen äger stallbyggnaden på Velamsund har kommunen varit Nacka ridhus AB behjälplig i ovanstående.

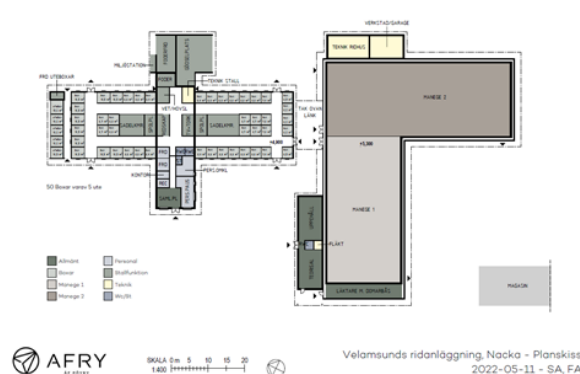
Ny ridanläggning

Kommunen avser med anledning av ovanstående att uppföra en ridanläggning avsedd för ridskoleverksamhet med cirka 50 hästar med tillhörande ridhus. För att få till en optimal ridanläggning kommer befintligt stall, gödselhus, hönshus och ridhus att rivas till förmån för nya byggnader. Projekteringsarbete pågår för närvarande utifrån en nybyggnation av stallbyggnad och ridhus.

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 såsom reception och entré, stallgångar, sadelkammaren, foderkammare, gödselstack, städförråd, förråd persedelvård, tvättstuga, spol-/veterinär-/hovslagarstilla, personalrum med pentry och omklädningsrum, chefskontor, teorisal och cafeteria, ridhus, domartorn och hinderförråd.



Preliminär vy och planritningar på nyanläggning



Ridhuset förses även med utrustning för att möjliggöra för ridelever med funktionsvariationer. I dagsläget finns det ett avtal mellan Nacka kommun och Värmdö kommun där ridelever med funktionsvariationer hänvisas till Värmdö ridklubb. Avtalet är nyligen förlängt och fortlöper i 2 - 3 år i taget men Fritidsnämnden ser en stor efterfrågan och ser gärna att denna verksamhet kan utvecklas inom kommunen.

För att lyckas med projektet på ett säkert sätt för både djur och människor och för att ridskoleverksamheten ska kunna fungera under pågående byggtid krävs det att byggnaderna rivs och uppförs i etapper. Detta för att undvika ett evakueringsstall och samtidigt säkerställa elevernas, instruktörernas och hästarnas säkerhet. När ridhuset är rivet kommer ett nytt stall att byggas upp på denna plats. Detta arbete planeras att påbörjas våren 2023. När det nya stallet står klart kan hästarna flytta in i den nya stallbyggnaden och befintligt stall kan då rivas. Efter rivning och sanering av marken kan den nya ridhusbyggnaden, innehållande två ridbanor, uppföras. Detta planeras att genomföras under hösten 2023.

Inför genomförandet av ny ridanläggning behöver en entreprenör upphandlas, se separat ärende KFKS 2022/384. Upphandlingen föreslås omfatta rivning av befintliga byggnader, sanering av mark, byggnation av nytt stall och ridhus samt ridbana och att iordningställa hagmarken vid gårds centrum vid Velamsund. Byggentreprenaden föreslås genomföras som



en totalentreprenad avseende stall och ridhus och sen utförandeentreprenad avseende hagmarken.

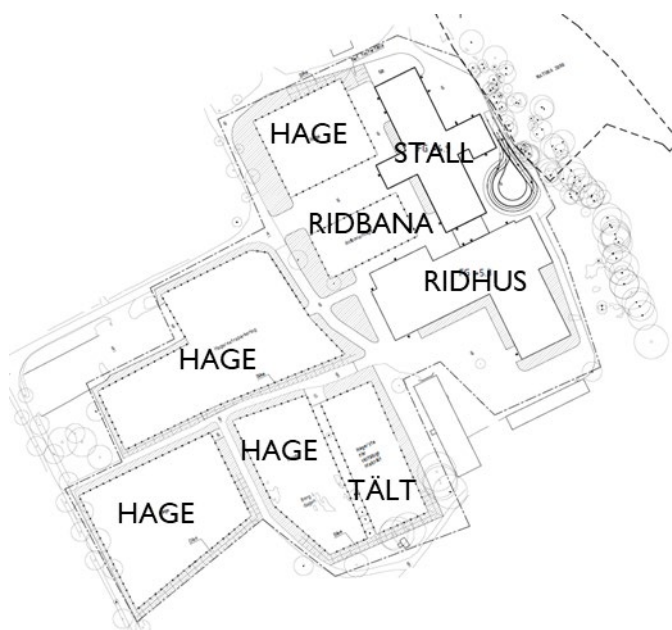
Hagmark och markarbeten

Problematik med hagmarken i anslutning till ridanläggningen har funnits länge. Fosforfällor har funnits på plats sedan 2011 men dräneringen har inte fungerat tillfredsställande och kommunen har fått kritik från såväl länsstyrelsen som miljöenheten för skötseln av rasthagarna närmast gårdscentrum.

Hästhållare/verksamheten ska arbeta förebyggande och utföra de skyddsåtgärder som krävs för att miljön i omgivningen inte påverkas negativt av ens verksamhet. Ridanläggningen i Velamsund är placerad i en känslig miljö och för att säkerställa att inga näringsämnen hamnar i Insjön eller i havet är det av stor vikt att hagarna är dränerade samt att fosforfällor installeras. Rast/vinterhagar som består av upptrampad jord har inget sammanhängande växttäckte som kan ta upp växtnäringen och skydda mot växtnäringsförluster varför även detta behöver ses över.

I samband med att den nya anläggningen byggs är det därmed av stor vikt att hagmarken godkänns och i dialog med miljöenheten har krav och åtgärder diskuterats. Rasthagarna behöver dräneras om och inkopplingen till fosforfällorna behöver utföras korrekt för att verksamheten ska kunna tillhandahålla cirka 50 hästar på marken. Vidare behöver även rasthagarna hårdgöras för att underlätta vattenavrinning till diken och växtbäddar/vegetationszoner som hjälper till att stoppa näringsämnena samt underlätta för mockning av hagarna för att minska utsläppen av näringsämnena.

Detta görs 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 även att nyttjas som extra parkeringsplatser under sommarhalvåret då det idag råder stor brist på parkeringar under



denna period. För att möjliggöra dessa extra parkeringsmöjligheter behöva diken runt hagarna täckas och extra grindar uppförs för att bilarna ska kunna ta sig från befintlig parkering in till rasthagarna. Denna åtgärd höjer säkerheten på hela Velamsund, det innebär samtidigt en marginell utökad kostnad för åtgärderna av rasthagarna.

Jämförelseobjekt

Det är svårt att hitta jämförelseobjekt gällande ridanläggningar då förutsättningarna skiljer sig åt mellan projekten. Det är bland annat svårt att jämföra privata ridhus med kommunal verksamhet/anläggning då ridskoleverksamhet oftast bedrivs som organiserad verksamhet i större grupper och har därmed har andra behov. Privata ridhus är också oftast oisolerade, har ingen eller liten läktare, saknar cafeteria och har inga krav på arbetsmiljö. Vidare går kostnaderna för markarbetena aldrig att jämföra mellan olika platser då vissa behöver påla, andra kan ha platta på mark, vissa måste sanera marken och andra behöver inte göra något alls. Många av de ridhus som har undersökts är betydligt mindre än det som planeras i Velamsund vilket gör att det inte heller är helt rättvist att jämföra. Nedan presenteras dock fyra anläggningar som är likvärdiga tänkt anläggning i Velamsund.

Nyköpings kommun har nyligen slutfört byggnation av en ny ridanläggning med ett stort ridhus men utan stallbyggnad då hästarna går på lösdrift. Investeringskostnaden uppgick till cirka 70 miljoner kronor.

Lunds kommun bygger för närvarande en anläggning som liknar Velamsunds tänkta anläggning. Anläggningen omfattar stall för 50 hästar och två ridhus och uppskattad investeringskostnad uppgår till 160 miljoner kronor. Upphandling av byggnationen pågår.

Danderyds kommun uppförde 2017 en nybyggnation med stall för 75 hästar och ridhus. Investeringskostnaden uppgick till cirka 120 miljoner kronor. Här var privata sponsorer med och bidrog med investeringsmedel varför kostnaden inte är helt jämförbar.

Mälarhöjdens ridskola färdigställdes 2012 och omfattade en renovering av ridhus och nybyggnation av stall för 60 hästar. Investeringskostnaden då uppgick till cirka 70 miljoner kronor.

Evakuering

För att säkerställa nuvarande kapacitet gällande såväl ridskoleverksamhet som möjlighet till hagmark för hästarna under byggnationstiden behöver de nya byggnaderna (stall och ridhus) byggas på befintliga fotavtryck och befintlig hagmark förbli i samma storlek som i dag. Detta innebär att en evakueringslösning av ridhuset kommer bli nödvändig även om den nya anläggningen planeras att byggas i etapper.

Nacka ridhus AB arbetar för att befintligt stall ska erhålla en tidsbegränsad dispens gällande spiltorna för att undvika att hästarna behöver evakueringsboxar under byggtiden. Emellertid kommer ett evakueringstält behövas för att Nacka ridhus AB ska kunna driva sin verksamhet under byggtiden. Avsaknad av en ridhuslösning kommer i annat fall att äventyra ridskoleverksamheten. Ett evakueringstält planeras på befintlig ridbanan väster om "Magasinet" där både el och vatten finns tillgängligt. Hela evakueringslösningen inklusive hyra förväntas uppgå till cirka 4 miljoner kronor.

**NACKA
KOMMUN**

Hyresavtal

Ridskoleverksamheten i Nacka bedrivs idag på två anläggningar; Nacka Ridklubb i Velamsund och Stall Compass i Erstavik. Fritidsnämnden har den 27 oktober 2021 föreslagit att ansvaret för att upplåta kommunens ridanläggningar till ridskoledrivande aktörer ska överflyttas till kommunstyrelsen. 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.

Kommunen (enheten för fastighetsförvaltning, EFF) upplåter idag mark och alla lokaler med jordbruksarrende till Nacka Ridhus AB till en kostnad om cirka 150 000 kr/år. Det befintliga ridhuset står på av kommunen arrenderad mark och ägs av ridklubben som betalar 100 kr/år i arrendeavgift. De faktiska kostnaderna för anläggningen uppgår idag till cirka 650 000 kr/år.

Omsättningsbaserade hyror för ridskoleverksamheter är ofta låga. Det beror på att den köpkraft som finns i ridskoleverksamhet är relativt låg. Normalt ligger hyra inom intervallet fyra till åtta procent vilket för en normalstor ridskoleverksamhet innebär en hyra mellan 250 000 – 500 000 kronor.

Förhandling kring framtida hyresavtal för Nacka Ridhus AB pågår för närvarande och kommer att omfatta den nya stallbyggnaden och ridhuset. De framtida hyreskostnader bedöms uppgå till cirka 7,5 miljoner kronor per år. Utöver detta kommer två separata arrendeavtal tecknas dels för hagmarken i anslutning till ridanläggningen och dels för betesmark belägen i Velamsunds naturreservat. Diskussion kring hur de specifika avtalen för Nacka Ridhus AB ska utformas gällande till exempel avtalstid och särskilda villkor pågår och beräknas vara slutförda innan sommaren. I och med att avtalstiden kommer att uppgå till mer än tio år krävs beslut i nämnd och ett ärende beräknas tas efter sommaren 2022.

Upphörande av arrendeavtal

Nacka Ridklubb

Nacka ridklubb äger befintligt ridhus på Velamsund och arrenderar marken som byggnaden är placerad på. Arrendeavtalet som Nacka ridklubb har med kommunen löper till och med den 30 juni 2028. För att möjliggöra nybyggnation av ridanläggningen behöver detta arrendeavtal upphöra i förtid, se separat ärende Upphörande av arrendeavtal med Nacka ridklubb, KFKS 2022/444.

Övertagandet av det befintliga ridhuset är 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.

När arrendeavtalet upphör och evakueringsstält finns på plats kommer kommunen riva befintligt ridhus för att påbörja arbetet med en ersättningsanläggning. Ett upphörande av arrendeavtalet och därmed ett övertagande av ridhuset och kommer inte genomföras innan



investeringsbeslut, rivningslov och bygglov avseende ny ridanläggning har beviljats och vunnit laga kraft.

Nacka Ridhus AB

Nacka Ridhus AB har idag ett arrendeavtal avseende övriga stallbyggnader och hag- och betesmark som löper till och med 2041. Nacka ridhus AB har idag ett avtal för jordbruksarrende som omfattar del av fastigheten Velamsund 1:1. Avtalet omfattar 33 hektar mark (28,5 hektar betesmark och 4,5 hektar gårdsområde) samt byggnader för stall, del av vagnslider, kontorslokaler i Magasinet, gödselplatta samt ett äldre höns hus. Arrendeavtalet som Nacka ridhus AB har med kommunen löper till och med den 31 december 2041. För att möjliggöra nybyggnation av ridanläggningen behöver detta arrendeavtal upphöra i förtid. Förhandling kring framtida hyres- och arrendeavtal för Nacka Ridhus AB pågår för närvarande och kommer att behandlas i ett separat ärende efter sommaren. Upphörandet av arrendeavtalet och tecknande av nya avtal är en förutsättning för att investeringsbeslut ska kunna fattas.

Lokaler för Nacka ridklubb

I samband med att nuvarande ridhus föreslås rivas och en ny anläggning planeras byggas uppkommer fråga kring lokaler för Nacka ridklubb. Idag finns nyttjas en begränsad yta i befintligt ridhus. Den nya ridanläggningen inkluderar de funktioner som ridskolan behöver för att kunna bedriva sin verksamhet. Dessa funktioner omfattar, förutom ren stallbyggnad och ridhus, entré/reception, personalrum med pentry och omklädningsrum. I anslutning till nytt ridhus planeras även yta för cafeteria, teorisal och hinderförråd. Hur dessa ytor ska samnyttjas mellan klubben och Nacka ridhus AB får lösas dessa parter emellan.

I det fall Nacka ridklubb önskar ytterligare lokaler för sin verksamhet så finns det lediga ytor att hyra i Magasinet. I Magasinet finns även omklädningsrum med dusch och toalett som är avsatt för ridanläggningens nyttjare. Dessa kan även nyttjas av ridklubbens medlemmar.

Slutsats

För att ridskoleverksamheten ska kunna fortsätta i Velamsund behöver nuvarande byggnader rivas för att kunna erbjuda en för framtiden optimal ridanläggning. Erforderliga dispenser och tillstånd med tillhörande godkända hagmarker behöver säkerställas. För att få erhålla detta behöver befintligt stall, gödselhus, höns hus och ridhus att rivas till förmån för nya byggnader. Med anledning av ovanstående information behöver ett omtag genomföras för att se över hela ridanläggningen på Velamsund.

Ekonomiska konsekvenser

Detta ärende i sig medför inga ekonomiska konsekvenser utan detta beskrivs i separat ärende, Investeringsbeslut Velamsunds ridanläggning, KFKS 2022/283.

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.



NACKA
KOMMUN

Enhetschef

Enheten för fastighetsförvaltning

Sandra Davidsson

Projektledare,

Enheten för bygg och anläggning

Enhetschef

Enheten för bygg och anläggning