

Kommunstyrelsen

Nya avtal avseende nybyggnation av ridanläggning i Velamsund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut:

1. Kommunstyrelsen ingår nytt hyresavtal med Nacka Ridhus AB avseende nybyggnation av ridanläggning, enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 11 augusti 2022.
2. Kommunstyrelsen ingår nytt arrendeavtal med Nacka Ridhus AB avseende arrende av hag- respektive betesmark, enligt bilaga 2 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 11 augusti 2022.
3. Under förutsättning av beslut enligt punkt 1 och 2 ger kommunstyrelsen enhetschefen för fastighetsenheten i uppdrag att underteckna avtalen.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har beviljat investeringsmedel för en ny ridanläggning i Velamsund med 160 miljoner kronor. Nacka ridhus AB föreslås hyra ridanläggningen och förhyrningen föreslås delas upp i två separata avtal; ett hyresavtal avseende stall och ridhus och ett arrendeavtal avseende rast- och hagmark. Dessa avtal kommer tillsammans att ersätta Nacka Ridhus ABs tidigare arrendeavtal för anläggningen. Samtidigt upphör arrendeavtalet mellan kommunen och Nacka Ridklubb att gälla. Förslag till hyresavtal omfattar stall för 50 hästar med tillhörande ridhus. Hyran är omsättningsbaserad och utgår de tre första åren med 240 000 kronor per år för att därefter höjas successivt under hyrestiden som uppgår till tio år. Förslag till arrendeavtal omfattar preliminärt totalt cirka 30,3 hektar, varav cirka 28,5 hektar är beteshagar och cirka 1,8 hektar är rasthagar. Arrendeavgiften uppgår till 16 000 kronor per år. Arrendetiden uppgår till 10 år. Den årliga driftskostnaden för den nya ridanläggningen (exklusive investering för hagmark) uppskattas till cirka 7,5 miljoner kronor per år. Kommunens intäkt från förslag till hyres- och arrendeavtal uppgår till 256 000 kronor per år. I kommunfullmäktiges beslut från den 25 april 2022 noterades 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. Detta underskott uppskattas till cirka 7,25 miljoner kronor per år.

Ärendet

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 och får bidrag från fritidsnämnden. Kommunen (fastighetsenheten) upplåter mark och alla lokaler med jordbruksarrende till Nacka Ridhus AB till en kostnad om cirka 150 000 kronor per år. Det befintliga ridhuset står på av kommunen arrenderad mark och ägs av ridklubben som betalar 100 kronor per år i arrendeavgift. De faktiska kostnaderna för anläggningen uppgår idag till cirka 650 000 kronor per år.

Såväl befintliga stallbyggnaden som ridhus har ett eftersatt underhåll. Länsstyrelsen har även förelagt Nacka Ridhus AB att genomföra åtgärder gällande framför allt ventilation och storlek i stallbyggnaden. För att få till en optimal ridanläggning kommer befintligt stall, gödselhus, hönshus och ridhus att rivas till förmån för nya byggnader. Kommunfullmäktige beviljade den 20 juni 2022 investeringsmedel om 132 miljoner kronor för uppförande av en ny ridanläggning i Velamsund. Tillsammans med tidigare beviljade investeringsmedel för Velamsund om 28 miljoner kronor uppgår den totala investeringsramen för projektet 160 miljoner kronor.

Kommunfullmäktige fattade den 25 april 2022 beslut om att kommunstyrelsen ska upplåta ridanläggningar i Nacka kommun till ridskole drivande 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.

För att bättre motsvara ansvarsområden för de olika områdena har kommunen överenskommit med Nacka Ridhus AB att dela upp förhyrningen avseende anläggningen respektive nyttjanderätten till marken i separata avtal; ett hyresavtal avseende stall och ridhus och ett arrendeavtal avseende rast- och hagmark. Dessa avtal kommer tillsammans att ersätta Nacka Ridhus ABs tidigare arrendeavtal för anläggningen, däribland jordbruksarrendet. Samtidigt upphör arrendeavtalet mellan kommunen och Nacka Ridklubb att gälla.

Förslag till hyresavtal

Förslag till hyresavtal, se bilaga 1, omfattar stall för 50 hästar med tillhörande ridhus. Ridanläggningen uthyrs för ridskoleverksamhet och därmed förenlig förenings- och kursverksamhet. Av hyresavtalet framgår att det ligger i kommunens intresse att

tillhandahålla ridskoleverksamhet för kommunens invånare och då särskild riktad mot barn och ungdom som är en viktig målgrupp. Hyresgästen får bedriva ridskoleverksamhet för vuxna dock inte i större omfattning än att hyresgästen kan tillgodose efterfrågan på barn- och ungdomsverksamhet. Ytterligare en förutsättning är att ridskoleverksamheten bedrivs i nära samarbete med den på Velamsund belägna ridklubben, idag Nacka Ridklubb, eller efterföljande motsvarande verksamheter som kan komma att bedrivas där i framtiden. Vidare anges att huvuddelen av hästarna ska vara ridskolehästar/ponnyer och antalet privata hästar/ponnyer får uppgå till maximalt 10 procent av det totala antalet hästar/ponnyer.

Hyran baseras på hyresgästens omsättning för år 2021 som uppgår till 6 miljoner kronor. Omsättningen om 6 miljoner kronor är fast under hela hyrestiden oavsett om hyresgästen omsättning ändras under tiden. Hyra under hyrestiden utgår enligt följande:

- År 1-3 med 4% vilket innebär en hyra om 240 000 kronor per år
- År 4-6 med 5% vilket innebär en hyra om 300 000 kronor per år
- År 7-10 med 6% vilket innebär en hyra om 360 000 kronor per år

Hyrestiden uppgår till 10 år och förlängs med tre år i händelse av utebliven uppsägning. Hyresavtalet innehåller även handlingar som beskriver de kommande lokalernas utformning och framtida ansvarsfördelning.

Förslag till arrendeavtal

Förslag till arrendeavtal, se bilaga 1, är beläget inom Velamsunds naturreservat och omfattar preliminärt totalt cirka 30,3 hektar, varav cirka 28,5 hektar är beteshagar och cirka 1,8 hektar är rasthagar. Ytorna är preliminära och kommer att fastställas i ett senare skede när slutliga rasthagar finns på plats. Avtalet anger att arrendatorn (Nacka Ridhus AB) har rätt att, på de villkor som anges i arrendeavtalet, nyttja arrendestället för ändamålet rast- och beteshagar för ridskolehästar och för betesdjur tillhörande arrendatorn. Verksamheten måste överensstämja med den skötselplan för naturreservatet och det intilliggande Natura 2000-område och arrendestället ska vara tillgängligt för allmänheten. Kommunen får nyttja viss hagmark parkering sommartid och viss hagmark för snöupplag vintertid.

Arrendeavgiften uppgår till 16 000 kronor för det första arrendeåret, varav 10 000 kronor för beteshagarna och 6 000 kronor för rasthagarna. Därefter indexregleras avgiften årsvis.

Arrendetiden uppgår till 10 år och förlängs med tre år i händelse av utebliven uppsägning.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringskostnaden för den nya ridanläggningen uppgår till cirka 160 miljoner kronor, varav kostnader för hagmark uppgår till 27 miljoner kronor. Genom investeringen ökar kommunens årliga kostnad för ridanläggningen betydligt. Den årliga driftskostnaden för den nya ridanläggningen (exklusive investering för hagmark) uppskattas till cirka 7,5 miljoner kronor per år. Kommunens intäkt från förslag till hyres- och arrendeavtal uppgår till 256 000 kronor per år.



I kommunfullmäktiges beslut från den 25 april 2022 noterades 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. Detta underskott uppskattas till cirka 7,25 miljoner kronor per år.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut om upplåtelse av en ny ridanläggningen med utökad kapacitet ger en utökad möjlighet för barn och ungdomar att utöva ridsportsaktiviteter.

Bilagor

- Bilaga 1, Utkast till hyresavtal Velamsunds ridanläggning
- Bilaga 2, Utkast till arrendeavtal Velamsunds ridanläggning

Therese Alvé
Enhetschef
Fastighetsenheten

Emma Lundbergh
Tf chef mark- och fastighetsutveckling
Fastighetsenheten

Anders Linder
Tf chef lokalgruppen
Fastighetsenheten