



2017-02-15

Kultur-, demokrati- och fritidsnämnden

Dnr Kdn 2017/49

## Säby ridanläggning – utökad investeringsbudget

### Förslag till beslut

Kultur-, demokrati- och fritidsnämndens förslag

1. Kommunstyrelsen föreslås utöka investeringsbudgeten för projekt Säby ridanläggning med 9,5 mnkr.
2. Kommunstyrelsen informeras om behov av utökade ekonomiska medel för kultur-, demokrati- och fritidsnämnden från och med 2018 på 3 251 tkr för kapitalkostnadskompensation och 761 tkr för utökad föreningsbidrag till Järfälla Ryttarförening.

### Ärendet i korthet

Projektet Säby ridanläggning kommer enligt nuvarande mest fördelaktiga anbud samt nya myndighetskrav vad gäller tillgänglighet bli 9,5 mnkr dyrare än vad som finns budgeterat. Kultur-, demokrati- och fritidsnämnden föreslår kommunstyrelsen att investeringsbudgeten för projektet utökas med 9,5 mnkr.

### Handlingar

- 1 Förvaltningens tjänsteskrivelse 2017-02-15.

### Ekonomiska konsekvenser

#### *Översyn av investeringsbudget under 2016*

Med anledning av att ett flertal av de kommunala fastighetsinvesteringarna vid förnyade prognoser, grundade på framtagande av nya ekonomiska kalkyler, hade en högre kostnad än vad som från början begärts från olika nämnder gjordes under 2016 en översyn av investeringsprojekten. Några projekt sköts framåt tidsmässigt och för några begärdes en utökad investeringsbudget.

Investeringsbudgeten för Säby ridanläggning utökades genom beslut att anslå 25 mnkr för 2017 och 12,5 mnkr för 2018. Dessutom anslogs 6 mnkr för omDispositionering av hagar inklusive insatser för att motverka fosfor- och kväveläckage från dessa. För gamla stallet utökades investeringsbudgeten med 7 mnkr.



För hela projektet Säby Ridanläggning innebar besluten att det för hela investeringsprojektet – byggande av nytt stall, upprustning av det gamla stallet samt omdisponering och skyddsåtgärder gällande hagarna finns 71 mnkr.

Anledningar till projektets fördyring är i huvudsak rådande byggmarknad, föreläggande rörande hagar och betydligt större ingrepp i gamla stallet är vad som beräknades i den ursprungliga kalkylen.

Då anbud nu tagits in för byggande av det nya stallet framgår att budgeten behöver utökas med 9,5 mnkr.

Nedan redovisas befintlig budget för projektet och den prognos som nu föreligger utifrån anbudsupphandlingen och tillägget vad gäller tillgänglighet.

| <b>OBJEKT</b>     | <b>Beslutad budget, tkr</b> | <b>Prognos kostnad, tkr</b> |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Gamla stallet     | 22 500                      | 22 500                      |
| Nya stallet       | 43 000                      | 52 225                      |
| Hagar             | 6 000                       | 5 600                       |
| Inhyrning moduler | 0                           | 600                         |
| <b>SUMMA</b>      | <b>71 500</b>               | <b>80 925</b>               |
| <b>DIFFERENS</b>  |                             | <b>+ 9 425</b>              |

#### *Reviderat resursbehov för kultur-, demokrati- och fritidsnämnden*

Kultur-, demokrati- och fritidsnämnden har ekonomisk täckning för detta investeringsprojekt för 2017. Ytterligare driftmedel kommer dock att bli nödvändiga från och med 2018. Dessa kommer att begäras i nämndens budgetförslag för 2018.

Enligt nuvarande kalkyl kommer investeringen omfatta sammanlagt 81 mnkr. Enligt fastighetsavdelningens beräkning kommer kapitalkostnaden uppgå till 4 580 tkr. Nämnden har sedan tidigare erhållit 1 329 tkr i kapitalkostnadskompensation. Tillkommande behov av kompensation utgör då 3 251 tkr. En förutsättning för investeringens genomförande är att nämnden kompenseras fullt ut för denna kapitalkostnad.

#### *Hysesuttag Järfälla Ryttarförening*

Enligt nämndens budgetförslag 2014-2015 ska kapitalkostnaden belasta nämnden och fastighetsförvaltningens driftkostnader utgöra hyresuttaget av Järfälla Ryttarförening.

Utifrån en investering på 81 mnkr kommer den årshyra som ska tas ut av Järfälla Ryttarförening för det nya stallet, det gamla stallet och de nya hagarna uppgå till 770 tkr.

Till detta tillkommer en årshyra för övriga byggnader i kommunens ägo. Årshyran uppgår då till 1 014 tkr. Dessa byggnader är Bibelladan, Privatstallet, Knäpps jordkällare, Östra baracken, Lilla stallet, Rättarbostaden och Smedjan.

*Driftbidrag till Järfälla Ryttarförening*

Järfälla Ryttarförening ska erhålla 75 procent täckning av sin årshyra i föreningsbidrag från kultur-, demokrati- och fritidsnämnden enligt nämndens ursprungliga budgetförslag för 2014-2015.

Det årliga föreningsbidraget uppgår då till 761 tkr (75 % av 1014 tkr). Ryttarföreningen ska då själva finansiera 253 tkr per år.

*Driftkostnadsökning för nämnden*

Enligt ovanstående är kultur-, demokrati- och fritidsnämndens behov av ekonomiska medel från och med 2018, grundat på fastighetsavdelningens investeringskalkyl och hyresberäkning:

Kapitalkostnadskompensation 3 251 tkr.

Förstärkning av driftbidraget 761 tkr.

**Summa: 4 012 tkr**

*Övrig information, övertagande av fastigheter*

Ett ärende förbereds av tekniska nämnden där det ska prövas om Järfälla kommun ska överta ägarskapet av de två byggnader i ridanläggningen som idag ägs av Järfälla Ryttarförening. Om kommunen bestämmer sig för att överta de två byggnaderna som idag är i Järfälla Ryttarföreningens ägo, Stora och Lilla ridhuset, kommer årshyran som tas ut uppgå till 1 244 tkr. Samtliga byggnader på Säby som ingår i ridanläggningen är då i kommunens ägo.

I det fall då kommunen även äger Stora och Lilla Ridhuset uppgår det årliga föreningsbidraget till 933 tkr (75 % av 1244 tkr). Ryttarföreningen ska då själva finansiera 311 tkr per år.

Pernilla Järverot  
Kultur- och fritidsdirektör

Bo Majling  
Programchef

**Expedieras**  
Kommunstyrelsen  
Tekniska nämnden  
Miljö- och bygglovsnämnden





## BILAGA – Sammanfattning av projekt Säby Ridanläggning

### *Skrivelse till KSO*

Den 16 februari 2010 skrev Järfälla Ridcenter till dåvarande kommunstyrelsens ordförande Eva Lennström och föreslog en modernisering och utbyggnad av stallen på Säby gård. Nuvarande stall bedömdes då av Ridcenter vara omodernt och för litet och inte klara behov av omklädningsrum, toaletter, duschar och personalutrymmen. Dessutom ansåg Ridcenter att det behövdes boxar för hästarna, istället för spiltor (Dnr 2010/14, diariefört 2010-02-18).

### *Handläggning av kultur- och fritidsförvaltningen och fastighetsavdelningen*

Skrivelsen överlämnades för gemensam handläggning till kultur- och fritidsförvaltningen och fastighetsavdelningen. Byggnadernas skick bekräftades av fastighetsavdelningens förvaltare Jan Thelenius. Upprustningsbehoven var stora.

Det klargjordes att kommunens avtalspart rörande Säby ridanläggning, mark och byggnader, var Järfälla Ryttaförening. Ryttaföreningen hade ett nyttjanderättsavtal vilket innebar att ingen kontant hyra togs ut mot att Ryttaföreningen underhöll byggnader och mark. Ryttaföreningen hade i sin tur anlitat Järfälla Ridcenter för att bedriva ridskolan och i ett sublokationsavtal även överlätit ansvar för underhåll av mark och byggnader på Järfälla Ridcenter.

Kontakterna med förvaltaren på fastighetsförvaltningen gjorde det tydligt att Ridcenter inte klarat av att sköta underhållet enligt avtalet utan att fastighetsförvaltningen fått gå in och göra omfattande åtgärder på byggnaderna för att de inte skulle slitas alltför mycket. Fastighetsavdelningen hade från 2007 genomfört åtgärder på en kostnadsnivå på cirka 400 tkr per år.

### *Kontroll av ridskolan av Länsstyrelsen*

Den 4 maj 2010 gjorde Länsstyrelsen en oanmäld kontroll av Järfälla Ridcenters verksamhet. Kontrollen resulterade i att Ridcenter inte fick tillstånd av bedriva ridskola. Några av anmärkningarna var storleken på hästarna i de olika spiltorna (stora hästar i för små spiltor), att hästarna saknade hästpass (ingen dokumentation om medicinering, antibiotika etc), inget tillstånd för inackordningen av privathästar, gödselhanteringen samt avsaknad av tilluft i stallen.

Länsstyrelsens beslut överklagades av Järfälla Ridcenter och åtgärder vidtogs för att klara kraven, både av Ridcenter och kommunens fastighetsförvaltning. Förvaltningsrätten gav efter att dessa åtgärder vidtagits Ridcenter fortsatt rätt att bedriva ridskola.

### *Förstudie - upprustning och modernisering av Säby ridanläggning*

Detta resulterade i mer intensiva kontakter med Järfälla Ryttaförening och Järfälla Ridcenter från kommunens sida. Det hela utmynnade i att kultur- och fritidsnämnden och fastighetsavdelningen började med en förstudie 2011 för att se vilka möjligheter som fanns för en ”upprustning och modernisering av Säby Ridanläggning”.

Förhandskontakter togs med Länsstyrelsen om möjligheterna att bygga ut nuvarande stall. Eventuellt även bygga ut Lilla Stallet. Beskedet från Länsstyrelsen var att inga utbyggnader skulle tillåtas då det skulle förvanska det kulturhistoriska värdet (byggnadsminne, högsta nationella skydd). Det stred även mot



naturreservatsbestämmelserna. Däremot ställde sig Länsstyrelsens positiv till att uppföra en ny stallbyggnad på den plats där det tidigare legat en ladugård som brunnit ner, under förutsättning att byggnaden anpassades till kulturmiljön.

*Begäran om ekonomiska medel och ett utredningsuppdrag*

Följden av detta förhandsarbete blev att kultur- och fritidsnämnden i budget för 2012 begärde medel för att utreda två alternativ:

Alternativ 1: En modernisering/upprustning av nuvarande ridstall.

Alternativ 2: En nybyggnation på den plats där det tidigare funnits en ladugård.

*Arbetsgrupp bildas*

Kommunfullmäktige beslutade att tilldela 200 tkr i utredningspengar för vardera 2012-2013 för att utreda ovanstående två alternativ. Den ramupphandlade arkitektbyrån Tengboms (med hästhållningskompetens) engagerades

En formell arbetsgrupp sattes ihop med representation från Tengboms, Järfälla Ryttaförening, Järfälla Ridcenter, kulturkontoret, fastighetsavdelningen och beställarkansliet på kultur- och fritidsnämnden.

Arbetsgruppen utredde under 2012 och 2013 hur bra hästhållning och bra villkor för personal och ryttare ska klaras utifrån de två alternativen. Utredningen visade att de ingrepp som är nödvändiga inte kan göras i nuvarande stallbyggnad.

En handikapphiss skulle inte få plats, befintligt antal hästar skulle inte heller få plats vare sig i boxar eller i moderniserade spiltor. Det fanns inte heller tillräckligt med utrymme för personalutrymmen, bland annat dusch. Slutsatsen var också att det inte skulle kunna fås en funktionell arbetsmiljö. Det bestämdes att inte söka förprövning hos Länsstyrelsen då de åtgärder som skulle kunna göras inte var tillräckligt för att klara uppdraget.

*Förslag*

Konsekvensen av detta blev att föreslå en ny byggnad på den plats som kommunicerats med Länsstyrelsen. Då skulle den kravspecifikation som arbetsgruppen satt upp klaras. För det gamla stallet föreslogs en upprustning som klarar de kulturhistoriska kraven och i vissa avseenden förbättrar funktionaliteten. Tanken var att husera de mindre hästarna i det gamla stallet med ponnyboxar och de större i det nya som utrustas med större boxar.

Järfälla Ridcenters deltagande i arbetsgruppen upphörde i och med detta ställningstagande, då de motsatte sig en ny stallbyggnad och även invände mot de diskussioner om kontanthyra som påbörjats. Ridcenters åsikt var att en kontanthyra baserad på den investering som skulle bli fallet skulle göra det omöjligt att driva ridskolan vidare utan kraftigt höjda ridavgifter. En tid efter detta aviserades det även att företaget Järfälla Ridcenter AB var till salu.

Övriga representanter i arbetsgruppen såg möjligheten till en säkrare och bättre djurhållning med en ny stallbyggnad, en bättre arbetsmiljö för anställd personal samt en förbättrad miljö för besökare och föreningsmedlemmar. Idag saknas exempelvis funktionella omklädnings- och duschmöjligheter. Moderniseringen ger även



utrymme för samarbete med skolor och Idrottslyftet, konferenser, möten med mera. Flera arbetsuppgifter kommer dessutom att kunna utföras med mindre fysisk ansträngning, exempelvis städning, gödselhantering och utfodring av hästarna.

Då arbetet startade fanns en aviserad utökning i djurskyddlagen om boxkrav från och med 2014. Det är nu skjutet på framtiden. Sannolikheten för att utökningen av lagen sker är dock mycket stor. Det är exempelvis redan nu förbud mot att ha spiltor vid nybyggnation.

#### *Projektering påbörjas*

Ett arbete med projektering av det nya stallet påbörjades under 2014. Ett förslag på utformning togs fram av arbetsgruppen. Förslaget låg till grund för bygglovsansökan och förprovning sker hos Länsstyrelsen. Då det rörde sig om ett ingrepp i en kulturmiljö, förändrad djurhållning och användande av mark i ett naturreservat skulle en förprovning av projektet ske på tre avdelningar hos Länsstyrelsen.

Den ursprungliga tidplanen var att efter godkännande från Länsstyrelsen och beviljat bygglov ta fram ett förfrågningsunderlag som skulle kunna granskas under vecka 47-48 år 2014. Därefter skulle en anbudsupphandling påbörjas. En byggstart skulle då kunnat bli aktuell vecka 11 år 2015 och stallet klart ett år senare. Därefter var planen att starta renoveringen av det gamla stallet sommaren 2016.

#### *Ekonomisk kalkyl*

En ekonomisk kalkyl gjordes av fastighetsavdelningen på det förslag som tagits fram av arbetsgruppen. Investeringen i den nuvarande stallbyggnaden och investeringen för den nya byggnaden kalkylerades till sammanlagt 43 mnkr.

Denna summa föreslogs i kultur- och fritidsnämndens budget för 2014-2015. För 2014 beviljade fullmäktige investeringsmedel på 20 mnkr och 23 mnkr beviljades för 2015. Nämnden poängterade också i sin budgetskrivelse att en förutsättning för investeringens genomförande var att nämnden fick full kapitalkostnadskompensation.

#### *Nytt hyresavtal*

Under arbetets gång bestämdes av fastighetsavdelningen i dialog med Ryttarföreningen att ett nytt hyresavtal skulle upprättas där Järfälla Ryttarförening skulle belastas med en kontanthyra. Ansvaret för underhållet av byggnaderna skulle då övertas av fastighetsavdelningen och kostnaderna för bland annat periodiskt underhåll skulle då läggas in i hyresbeloppet.

Enligt kultur-, demokrati- och fritidsnämndens bidragsregler har Ryttarföreningen rätt till ett bidrag som uppgår till 25 procent av den hyra som tas ut. Hyresnivån kommer dock bli sådan att föreningen inte kommer att klara av att bedriva sin verksamhet om de ska stå för de återstående 75 procenten av hyresbeloppet. Nuvarande och tillkommande medlemmar kommer inte heller att ha råd att betala de medlems- och ridavgifter som måste tas ut.

En dialog mellan kultur- och fritidsförvaltningen, fastighetsavdelningen och Järfälla Ryttarförening påbörjades kring vilket hyresbelopp föreningen kan klara av utan att behöva höja medlems- och aktivitetsavgifter oskäligt. Ryttarföreningen delgavs då det preliminära hyresbelopp som fastighetsavdelningen kommer behöva ta ut om



investeringen blir på 43 mnkr, dock exklusive kapitalkostnad vilken föreslås belasta kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen. Efter dessa överläggningar står det klart att Ryttarföreningen kan klara av en hyra som uppgår till 25 procent att totalhyran, exklusive kapitalkostnad.

I sitt budgetförslag för 2016-2017 begärde med anledning av detta kultur-, demokrati- och fritidsnämnden en utökning av driftbidraget till föreningar som hyr lokaler med 550 tkr för att kunna ge 75 procent hyrestäckning till Järfälla Ryttarförening. Vidare begärdes en kapitalkostnadskompensation på 2,6 mnkr. Båda dessa belopp utgick från den då kalkylerade slutkostnaden på 43 mnkr.

Nuvarande nyttjanderättsavtal med Järfälla Ryttarförening är uppsagt och löper ut 2017-04-30.

#### *Överklagande av beslut*

Som tidigare nämnts motsatte sig Järfälla Ridcenter byggande av ett nytt stall. Ridcenter kom också att överklaga beviljat bygglov samt Länsstyrelsens godkännanden av förändrad djurhållning, användande av mark i naturreservat samt ingrepp i kulturmiljö.

Detta medförde att den tidplan som gjorts för genomförande av projektet blev omöjlig att genomföra.

#### *Föreläggande betes- och rasthagar*

Ett inspel som påverkat projektet och som inte fanns med i den ursprungliga planeringen är ett föreläggande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Förhöjda värden av fosfor och kväve hade av miljö- och hälsoskyddsförvaltningen uppmäts i Säbysjön. Förvaltningens bedömning var att det vatten som rinner ut i sjön från de närliggande hästhagarna var så pass förorenat att var en starkt bidragande orsak till de förhöjda värdena.

Hästhållaren, i detta fall utföraren av ridskoleverksamheten Järfälla Ridcenter, fick ett föreläggande att åtgärda detta och att fram tills att det var genomfört inte använda vissa specifikt angivna hagar.

Detta beslut överklagades av Järfälla Ridcenter. Inga åtgärder var genomförda då Järfälla Ridcenter avvecklade verksamheten på Säby Ridanläggning.

#### *Uppsägning av Järfälla Ridcenter*

Den 3 mars 2015 sades de avtal som finns mellan Järfälla Ryttarförening och Järfälla Ridcenter upp på Järfälla Ryttarförenings initiativ. Uppsägningen var för att kunna verkställa en avflyttning av Järfälla Ridcenter och att Järfälla Ryttarförening skulle kunna bedriva och utveckla verksamheten i egen regi. Avtalen var dels ett nyttjanderättsavtal rörande marken på ridanläggningen samt de befintliga byggnaderna och anläggningarna för ridskoleverksamhet. Då kommunen omfattas av avtalet (punkt 13 i nyttjanderättsavtalet) undertecknade även dåvarande kommundirektören Göran Persson uppsägningen.



*Tvist Järfälla Ridcenter och Järfälla kommun*

Järfälla Ridcenter motsatte sig en avflyttning utan en ekonomisk ersättning. Enligt § 58 i hyreslagen begärde de via juridiskt ombud en ekonomisk ersättning på 7 918 tkr samt uppskov med avflyttningen. Summan som begärs i ersättning utgör en företagsvärdering som på Ridcenters uppdrag gjorts av UC.

Järfälla kommun har låtit göra en motsvarande företagsvärdering via företaget PWC som kommit fram till ett företagsvärde i intervallet 500 – 1 000 tkr.

*Rättslig process*

En rättslig tvist rörande ersättningen pågår för närvarande i Attunda tingsrätt. Vid förhandlingar i hyresnämnden beviljades Järfälla Ridcenter uppskov med avflyttning till den 31 juli 2016. Efter förlikning beslutades att Järfälla Ridcenter skulle lämna ridhusen och lilla stallet den 1 juni och resten av anläggningen den 15 juni 2016 samt att inte överklaga några av de beslut som skulle följa avseende etableringen av det nya stallet. Det ursprungliga datumet då avflyttningen skulle ha genomförts var den 30 april 2016.

Avflyttning har nu skett och Järfälla Ryttarförening driver nu ridskoleverksamheten i egen regi.