



Klicka eller tryck här för att ange text.  
Klicka eller tryck här för att ange text.  
Klicka eller tryck här för att ange text.

Klicka eller tryck här för att ange text.

## Framställan om medel för genomförande av kommunfullmäktiges beslut "Ridhus", §115 2019-05-06

### Bakgrund

Serviceförvaltningen erhåller 2019-01-29 uppdrag från kommunledningsförvaltningen att, i samråd med kultur och fritidsförvaltningen, utreda omfattningen av underhålls- och reinvesteringsbehovet på befintliga ridanläggningar, Kyrkoköpinge och Brosjödalen, samt att redovisa behov till kommunfullmäktige senast 2019-04-29.

Kommunstyrelsen beslutar 2019-03-04 (§75) att föreslå kommunfullmäktige besluta att uppdraga åt tekniska servicenämnden att, i dialog med kultur- och fritidsnämnden, utreda vilka reinvesteringsbehov och underhållsbehov som finns i kommunens befintliga ridanläggningar, Kyrkoköpinge och Brosjödalen, att uppdraga åt tekniska servicenämnden att senast till kommunfullmäktiges möte 2019-04-29 återkomma med en rapport över vilka åtgärder/behov som krävs för att få välfungerande anläggningar, samt behovet av investeringsmedel och utökade driftskostnader, samt att uppdraga åt kultur- och fritidsnämnden att inleda dialog med Sydslättens Ryttarförening.

Serviceförvaltningen utför genom en projektgrupp bestående av medarbetare från fastighetsavdelningen, mark- och exploateringsavdelningen, kultur- och fritidsförvaltningen samt extern byggnadssakkunnig konsult respektive sakkunnig från Svenska ridsportförbundet, en utredning som påvisar omfattande åtgärdsbehov på båda anläggningarna. Projektgruppens förutsättningar för utredningen är begränsade utifrån den snäva tidsram som fastställs för återrapportering. Utifrån den externa byggnadssakkunniges utlåtande framräknas en totalsumma för åtgärder inom båda anläggningarna till cirka 31,7 mnkr.

För att återrapportering ska vara möjlig till kommunfullmäktige 2019-04-29, i enlighet med uppdraget, hanterar tekniska servicenämnden uppdraget innan kommunfullmäktiges beslut 2019-03-25. Tekniska servicenämnden beslutar 2019-03-13 (§37) att överlämna utredningen till kommunstyrelsen för vidare beslut samt att belysa vikten av att omgående genomföra omedelbara åtgärdsbehov, främst i form av utbyte av tegelbjälklag på Brosjödalen.

Kommunfullmäktige beslutar 2019-03-25 (§83) att uppdra åt tekniska servicenämnden att, i dialog med kultur- och fritidsnämnden, ”utreda vilka reinvesteringsbehov och underhållsbehov som finns i dagens befintliga ridanläggningar Kyrkoköpinge och Brosjödalen, att uppdra åt tekniska servicenämnden att senast till kommunfullmäktiges möte 2019-05-06 återkomma med en rapport över vilka åtgärder/behov som krävs för att få välfungerande anläggningar samt behovet av investeringsmedel och utökade driftskostnader, samt att uppdra åt kultur- och fritidsnämnden att inleda dialog med Sydslättens Ryttaförening.”

Kommunstyrelsen beslutar 2019-04-03 (§110) i enlighet med tekniska servicenämndens åtgärdsförslag samt att ge tekniska servicenämnden i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med begäran om investeringsanslag för genomförande av beslutade åtgärder.

Tekniska servicenämnden beslutar 2019-04-29, genom ett brådskande ordförandebeslut, att hos kommunfullmäktige ansöka om totalt 31,7 mnkr för genomförande av åtgärder inom ridanläggningar i enlighet med tekniska servicenämndens utredning, vilken återfinns i TSN §37/2019.

Kommunfullmäktige beslutar 2019-05-06 (§115) att anslå totalt 31,7 mnkr för genomförande av åtgärder inom ridanläggningar, att 6,7 mnkr finansieras inom tekniska servicenämndens tilldelade investeringsram, att 25 mnkr finansieras genom upptagande av lån, samt att framtida hyreskostnad ska hanteras i samband med budgetberedning 2020.

## Ärendebeskrivning

### Beredning

I anslutning till kommunfullmäktiges beslut initieras dialog med föreningarna som driver ridanläggningarna på Brosjödalen och Kyrkoköpinge, härnäst ”föreningarna”, för att ytterligare förankra kommunfullmäktiges beslut och inleda ett samarbete för att möjliggöra genomförandet av beslutet.

Sommaren 2019 tillsätts projekteringsgrupp för genomförande.

Projekteringsgruppen består av representant från tekniska serviceförvaltningen, extern konsult (Hoab) samt ramavtalsupphandlad entreprenör (Erlandsson).

I oktober 2019 bildas en förvaltningsövergripande arbetsgrupp med representanter från kultur- och fritidsförvaltningen, tekniska serviceförvaltningen, extern konsult från Hoab, extern konsult från mark- och exploatering samt biträdande kommunjurist från kommunledningsförvaltningen för att säkerställa kvalitativt genomförande av kommunfullmäktiges beslut. Brukardialoger med föreningarna inleds för att prioritera åtgärder och för att fastställa tidsramar för genomförande.

I samband med initiering av genomförande av kommunfullmäktiges beslut från 2019-05-06 (§115) konstateras under hösten 2019 följande utmaningar samt avvikelser:

- Med anledning av den snäva tidsramen för utredningen, som ligger till grund för beslutet om ridhussatsningen, har avsteg gjorts från den internt fastställda byggprocessen.

- Projektering och förstudie enligt den internt fastställda byggnadsprocessen saknas
- Otillräcklig tid att genomföra komplett utredning i enlighet med uppdrag från kommunledningsförvaltningen från 2019-01-29 i förhållande till det utökade utredningsuppdrag Kommunstyrelsen beslutar om 2019-03-04 (§75)
- Avsaknad av förstudie, enligt internt fastställd byggprocess, resulterar i en ofullständig bild av anläggningarnas faktiska skick, åtgärdsbehov och därmed kostnadsbild
- Otillräckligt projektunderlag kopplat till tidspress att återrapportera enligt uppdrag från kommunledningsförvaltningen 2019-01-29
- Åtgärdslista med tillhörande kalkyl som tagits fram av extern byggnadsakkunnig konsult på grund av tidspressen i uppdraget, baseras på en grov uppskattning och avviker markant från såväl faktiskt åtgärdsbehov som kostnadsbild
- Utökade driftskostnader, byggherrekostnader, prisjusteringar, oförutsedda kostnader, riskkalkyler saknas i utredningen, vilken återfinns i TSN §37/2019 med anledning av att internt fastställd byggprocess inte har kunnat följas
- Endast okulär besiktning är genomförd i samband med upprättande av åtgärdslista i tekniska servicenämndens utredning, vilken återfinns i TSN §37/2019
- De faktiska kostnaderna för genomförandet är högre än budgeterat
- Redovisning av sakförhållanden saknas i den utredning som återfinns i TSN §37/2019
- Dialog rörande framtida driftförutsättningar, förväntningar och gränsdragningar mellan kommunen och berörda verksamhetsutövare och föreningar saknas

Med anledning av ovan redovisade utmaningar och avvikelser konstateras att kommunfullmäktiges beslut från 2019-05-06 (§115) saknar redogörelse för:

- Driftförutsättningar
- Totalkostnader
- Befintliga avtalsförhållanden och förutsättningar för nya avtal
- Faktisk och ekonomisk gränsdragning mellan förvaltningar
- Faktisk och ekonomisk gränsdragning mellan kommunen och verksamhetsutövarna
- Den framtida driftsformen syftandes på föreningsdrift eller kommunal drift
- Den framtida driftsformen syftandes på fastighetsdrift och planerat underhåll
- Förändrad driftform i förhållande till nuläge

### **Redogörelse för nuläge**

Ovan förutsättningar återrapporteras till såväl kommundirektör som kommunalråd under hösten 2019, vilka påtalar vikten av politisk återrapportering, fortsatt förankring och fortsatt arbete i enlighet med kommunfullmäktiges beslut från 2019-05-06 (§115). Den förvaltningsövergripande arbetsgruppen genomför

utredning, förstudie och projektering i enlighet med den internt fastställda byggprocessen. Detta resulterar i följande:

- Förtydligande och förvaltningsövergripande samsyn om att driftsformen för ridanläggningarna bör motsvara samma som för övriga kommunala idrottsanläggningar
- Samsyn om att tekniska servicenämnden debiterar kultur- och fritidsnämnden hyreskostnad enligt internhyresavtal
- Samsyn om att hyresförhållandet och tillika hyreskostnaden mellan kommunen och verksamhetsutövaren regleras mellan verksamhetsutövaren och kultur- och fritidsnämnden
- Samsyn om att kultur- och fritidsnämnden skall tillse att lokalhyresavtal tecknas med verksamhetsutövarna
- Samsyn om att kultur- och fritidsnämnden till kommunfullmäktige ska framställa begäran om medel, för ökade hyreskostnader gentemot teknisk servicenämnd och ökade driftskostnader, för genomförande av kommunfullmäktiges beslut från 2019-05-06 (§115) enligt bilagd kalkyl
- Samsyn om att tekniska servicenämnden till kommunfullmäktige ska framställa begäran om ändring av investeringsanslag för genomförande av kommunfullmäktiges beslut från 2019-05-06 (§115)
- Kostnadsminimering
- Resonemang om upplösning av bostadshyra i andra hand till ridhuschef i Kyrkoköpinge för att undvika investering i bostadshus som en del av projektet
- Framtagning av nya lokalhyresavtal samt interna avtal
- Genomförd förstudie med projektering utifrån faktiska förutsättningar
- Upprättande av faktisk och ekonomisk gränsdragningslista mellan förvaltningar
- Upprättande av faktisk och ekonomisk gränsdragningslista mellan kommunen och verksamhetsutövarna
- Bifogade underhållsplaner med redovisning av hittills utfört arbete på Kyrkoköpinge och Brosjödalen
- Ansökan om dödande av borttappat pantbrev på Brosjödalen i syfte att förbereda en uppsägning av tomträten.
- Förberedelser för lagenliga uppsägningar av tomträter och arrendeavtal på Brosjödalen och Kyrkoköpinge
- Löpande dialog med föreningarna och verksamhetsutövarna
- Kultur- och fritidsförvaltningen har genomfört studiebesök på kommunal ridanläggning i Malmö

### **Redogörelse av befintliga avtalsförhållanden**

Redogörelse enligt nedan från Lina Hägg, konsult, mark- och exploatering.

Brosjödalen

Trelleborgs ryttarförening har tomträtt på fastigheten Dalköpinge 6:22.

Nästkommande uppsägningstidpunkt är 2032-09-18. Tomträttshavaren och fastighetsägaren kan dock komma överens om att tomträten ska upphöra. Ett avtal om tillfällig nyttjanderätt finns också tecknat mellan kommunen och Trelleborgs Ryttarförening. Nyttjanderätten gäller bara mark och är vederlagsfri. Tomträten

och nyttjanderätten kommer att sägas upp i överenskommelse mellan parterna i samband med att nytt lokalhyresavtal tecknas. Vid en uppsägning av tomträten tillfaller byggnad eller annan egendom som utgör tillbehör till tomträten utan lösen fastighetsägaren.

I tomträten finns ett skriftligt pantbrev på 200 000 kronor från 1986. Pantbrevet är borttappat och Trelleborgs kommun har ansökt om dödning av förekommen handling. Den förekomna handlingen och inteckningen har dödats 2020-01-30.

#### Kyrkoköpinge

På Kyrkoköpinge ridklubb finns ett avtal som är rubricerat som ett jordbruksarrande innefattande ridverksamhet och jordbruk samt tre ekonomibygnader och ett bostadshus. Arrendet är 1-årigt och måste sägas upp senast 8 månader innan det går ut. I annat fall förlängs det med ett år. I kontraktet står att parterna saknar förlängningsrätt. Avtalet riskerar vid en tvist att tolkas som ett lokalhyresavtal. Någon besittningsrätt enligt 12:3 JB har inte uppstått då avtalet har bestämmelser om vad som gäller vid utebliven uppsägning. Avtalet kommer att sägas upp i överenskommelse mellan parterna i samband med att nytt lokalhyresavtal tecknas.

Bostadshuset är beläget på en separat fastighet, Trelleborg Kyrkoköpinge 2:4. Fastigheten har servitut på Kyrkoköpinge 2:1 för att nå den samfällda vägen Kyrkoköpinge s:2. Det finns därmed inget hinder fastighetsrättsligt att sälja Kyrkoköpinge 2:4 som en enskild bostadsfastighet.

## Förslag till beslut

Kultur- och fritidsnämnden föreslås besluta

att hos kommunfullmäktige äska driftsmedel om totalt 6 249 tkr per år från år 2021 och framåt, avseende hyra till tekniska servicenämnden om 4 165 tkr, lokalvårdskostnader om 152 tkr samt drift och skötsel om 1 932 tkr

att hos kommunfullmäktige äska om en utökad investeringsram om 2 000 tkr år 2021 för att kunna investera i den utrustning som krävs för drift och skötsel av de båda anläggningarna.

att meddela kommunfullmäktige att kultur- och fritidsnämnden avser återkomma avseende framtida reinvesteringsbehov i framtida budgetförslag

att ökad investering samt övertagande av drift och skötsel på de båda anläggningarna inte är möjlig om kultur- och fritidsnämnden inte får full kostnadstäckning för detta