



## Utredning åtgärdsbehov ridanläggningar

### Bakgrund

Serviceförvaltningen erhöll 190129 uppdrag från Kommunledningsförvaltningen att i samråd med Kultur och fritidsförvaltningen utreda omfattningen av underhålls och reinvesteringsbehov på befintliga ridanläggningar - Kyrkököpinge och Brosjödal - samt att redovisa behov till Kommunfullmäktige senast 20190429.

### Beredning

Serviceförvaltningen har genom en projektgrupp bestående av medarbetare från fastighetsavdelningen, mark och exploateringsavdelningen, kultur och fritidsförvaltningen samt extern byggnadssakkunnig konsult respektive sakkunnig från Svenska ridsportförbundet analyserat förhållanden ur följande perspektiv:

- Befintliga avtalsförhållanden
- Lokalers lämplighet och riktighet för ändamålet enligt krav från Svenska ridsportförbundet
- Åtgärdsbehov för långsiktig ridsportverksamhet
- Kalkyl av åtgärder
- Fortsatt hantering

### Avtalsförhållanden

#### Brosjödal

Tomträttsförhållande och nyttjanderättsförhållande avseende mark råder för området. Tomträttshavare äger och ansvarar således för byggnader, se vidare bilaga 1

#### Kyrkököpinge

Området upplåts genom ett avtal rubricerat som jordbruksarrende och avser förutom mark och lokaler även boningshus, se vidare bilaga 2

Analys av avtalsförhållanden har gjorts för att utreda ansvarsfördelning för drift, underhåll, och reinvesteringar inom respektive fastighet. I båda fallen kan det konstateras att det åligger tomträttshavare/nyttjanderättshavare/arrendator omfattande ansvar inom området.

### Lokalers lämplighet

Svenska ridsportförbundet har genom platsbesök översiktligt bedömt lokalernas lämplighet och i besöksrapport – bilaga 3 - konstaterar man att anläggningarna i huvudsak är lämpliga och regelmässiga men att åtgärder erfordras för fullt

Justerares signaturer				Utdragsbestyrkan
-----------------------	--	--	--	------------------



fungerade verksamhet såväl avseende ridytor som personal, stall och besöksfunktion. Därutöver belyser man även frågan om lämpligheten att respektive förening svarar för fastighetsunderhåll.

## Åtgärdsbehov

Omfattande åtgärdsbehov har identifierats på båda anläggningarna.

Inom Kykoköpinge föreslås att befintligt ridhus samt mindre stallbyggnad rives och att nytt ridhus med tillhörande Servicebyggnad uppförs, därutöver finns renoveringsbehov av boningshus, stall paddock och hagar. Totalt bedöms kostnader för åtgärder till ca. 16.5 mnkr.

Inom Brosjödalen finns renoveringsbehov av samtliga byggnader samt upprustning av paddock. **Framför allt krävs akut rivning och utbyte av tegelbjälklag i stallbyggnad.** Totalt bedöms kostnader för åtgärder inom Brosjödalen till ca. 15,2 mnkr varav 7 mnkr avser kostnad för utbyte av tegelbjälklag.

Totalsumma för åtgärder inom båda anläggningarna: ca. 31,7 mnkr.

Åtgärdsbehov och kostnader redovisas i bilaga 4,5,6

## Fortsatt hantering

Mot bakgrund av anläggningars skick kan det konstateras att en avtalsmodell där omfattande fastighetsunderhåll åläggs föreningsverksamheten inte är lämplig. Anläggningarna är omfattande, av äldre typ och i vissa fall svåra att hantera ur ett underhållsperspektiv – bla med hänsyn till exv. bevarandekrav för del av byggnaderna inom Brosjödalen. Kunskap och resurser krävs för vidmakthålla skick för denna typ av anläggningar.

Ovanstående tillsammans med oklara eller svårtolkade avtalsförhållanden gör att befintliga avtal böra sägas upp inom ramen för respektive avtalsvillkor.

Tomträttsförhållandet för Brosjödalen gör det dessutom svårt för kommunen att genomföra investeringar i byggnader då de inte är kommunens tillgång.

Kommunen bör överta full äganderätt av såväl mark som byggnader och upplåta anläggningar genom hyresavtal. På motsvarande sätt som andra idrottsanläggningar inom kommunen.

Hantering av åtgärder inom respektive anläggning bör utföras parallellt med ombildning av avtal då vissa åtgärder bör utföras omgående – framförallt utbyte av tegelbjälklag Brosjödalen (åtgärder för att minimera skaderisk såsom rivning av lös puts etc har redan påbörjats).

Justerares signaturer

Utdragsbestyrkan



## Förslag till beslut

Tekniska servicenämnden beslutar

att överlämna utredning till kommunstyrelsen för vidare beslut samt att belysa vikten av att omedelbara åtgärdsbehov – framför allt utbyte tegelbjälklag inom Brosjödalen utförs omgående.

Justerares signaturer

Utdragsbestyrkan