



Fredrik Sörling

Tekniska Servicenämnden

Fredrik.Sorling@Trelleborg.se

Äskande av medel - Kyrkoköpinge ridanläggning

Bakgrund

Tekniska 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 uppdra 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 uppdra 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 uppdra åt kultur- och fritidsnämnden att inleda dialog med Sydslättens Rytтарförening.

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 Brosjödal, 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 Ryttarförening.”

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 brådsökande 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 Brosjödal 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 byggnadssakkunnig 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 tomträtten.
- Förberedelser för lagenliga uppsägningar av tomträtter och arrendavtal 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.

Kyrkoköpinge

På Kyrkoköpinge ridklubb finns ett avtal som är rubricerat som ett jordbruksarrende innefattande ridverksamhet och jordbruk samt tre ekonomibyggnader 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 samfälliga vägen Kyrkoköpinge s:2. Det finns därmed inget hinder fastighetsrättsligt att sälja Kyrkoköpinge 2:4 som en enskild bostadsfastighet.

Förslag till beslut

Tekniska Servicenämnden föreslås besluta

att hos kommunfullmäktige äska anslag om ytterligare 8,5 mnkr till en total investeringskostnad om 25 mnkr till tekniska servicenämndens investeringsbudget år 2020-2021 för byggnation av rubricerat projekt samt

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