



Mårten Olsson  
Mark- och Exploateringschef  
marten.olsson@trelleborg.se

Tekniska förvaltningen

## Ny ridanläggning i Trelleborg

Fritidsförvaltningen har fått ett uppdrag från kommunfullmäktige att utreda en ny ridsportsanläggning. Uppdraget ska utgå ifrån det underlag som en arbetsgrupp tagit fram. Fritidsförvaltningen har bitt Tekniska förvaltningen att visa möjliga markområden som kan hysa en sådan anläggning.

Innan detta dokument läses bör först förslaget från arbetsgruppen och kommunfullmäktiges beslut läsas.

## Förutsättningar enligt arbetsgruppens förslag

Placering i östra delarna av Trelleborg.

Tätortsnära

Kollektivtrafik ska finnas

Gång- och cykelvägar

Minst 25 ha, gärna 30-40 ha

Minst 80 m från sammanhållen bebyggelse

Kombinera hästar med rekreation för andra "icke-hästintresserade", jmf Albäck.

Arbetsgruppen föreslår att en ny anläggning placeras på nuvarande Kyrkoköpinge ridklubb och mark däromkring.

## Mark- och Exploateringsavdelningens synpunkter på arbetsgruppens förslag

Mark- och Exploateringsavdelningen (MEX) ansvarar för kommunens markreserv och uppgiften att verka för att kommunens mark används på det mest lämpliga sättet.

MEX noterar att kravet är minst 25 ha, vilket är en mycket stor yta. Önskemål finns om markyta på upp till 40 ha. Noterbart är att de båda ridklubbarna idag har ca 14 ha tillsammans.

Då hästverksamheten har ett krav på avstånd från sammanhållen bebyggelse på 80 meter innebär det i praktiken att betydligt mer mark låses upp och får en begränsad användningsmöjlighet i framtiden än den markyta som själva anläggningen tar upp.



## Alternativa markområden

I FÖP:en pekas områden ut som landskapskilar. Den typ av anläggning som arbetsgruppen föreslår bör med fördel kunna placeras i en sådan kil. Eftersom önskemålet är en östlig placering bör därför den östliga kilen vara det bästa alternativet. MEX anser att en ridanläggning med rekreativsmöjligheter stämmer bra överens med FÖP:ens intentioner.

För att få tillräcklig markyta kan anläggningen antingen placeras innan för järnvägen eller utanför järnvägen. Se bild 2 nedan.

I planeringen för ny östlig ringväg finns en avfart och ny infart till Trelleborg med i höjd med Kyrkoköpinge. En sådan avfart skulle öka tillgängligheten för det yttre området väsentligt. Markområdet norr om Kyrkoköpinge kyrka bör inte ianspråkats innan exakt sträckning för en ny östlig ringväg med av- och påfarter, kopplingar in till Trelleborg har fastställts.

Om det andra stationsläget genomförs och placeras längre norrut kan detta komma att påverka lämpligheten för placeringen av ridanläggningen innanför järnvägen. Om ett andra stationsläge blir verklighet kommer marken runt detta att vara mycket attraktivt för exploatering för bostäder och verksamheter. Även området runt en kommande avfart från ny östlig ringväg kan förväntas bli attraktiv för verksamheter.

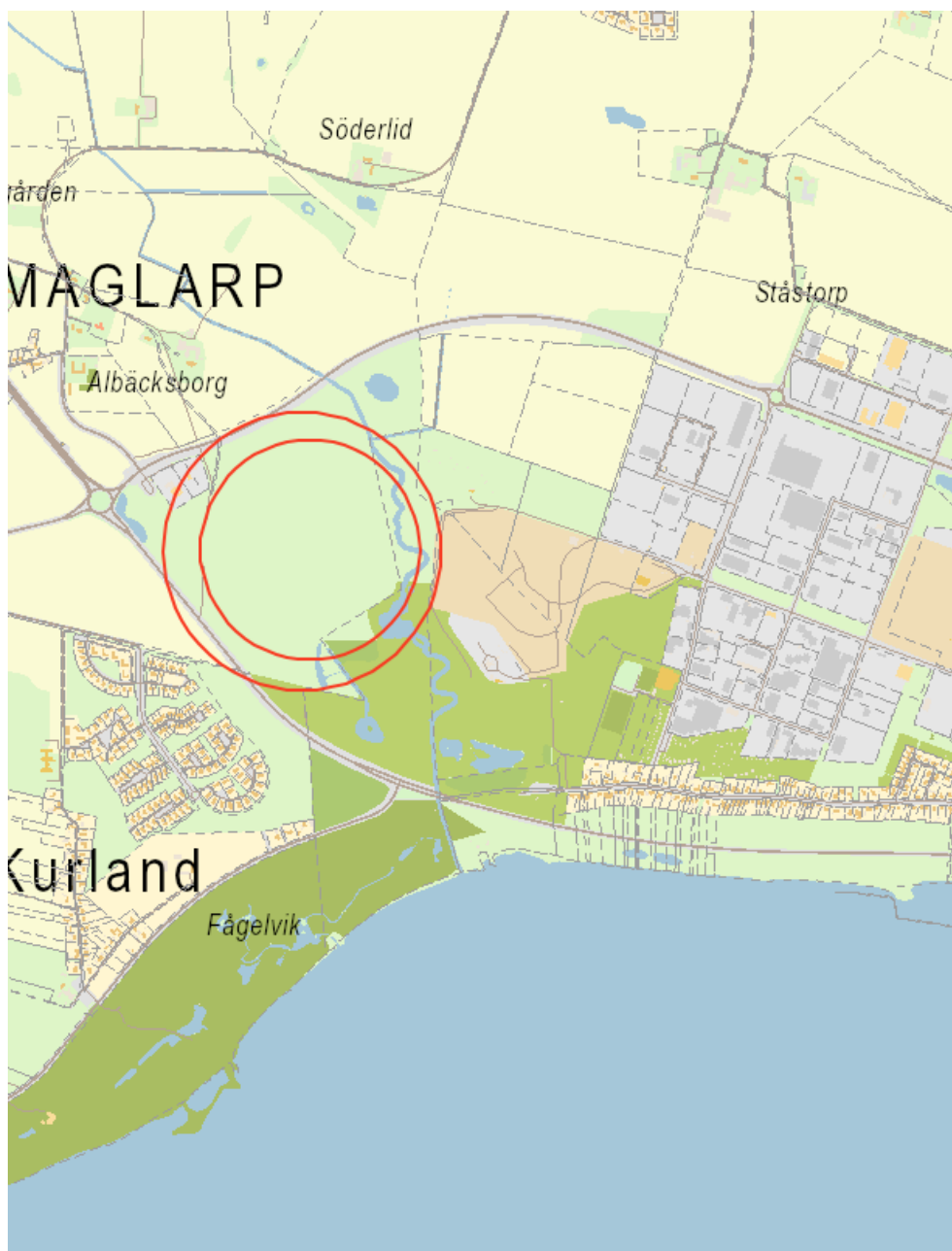


*Bild 2. Röda ringar anger möjliga placeringar inom landskapskil enligt FÖP. Inre cirkeln motsvarar 25 ha och yttre 40 ha. Rödskratterat område i mitten bör reserveras för framtida avfart/påfart/infart.*

De tre lägena enligt bild 2 torde kunna uppfylla arbetsgruppens önskemål, dock uppfyller området utanför järnvägen närhetsfrågan sämst, men en säker cykelbana bör kunna ordnas i samband med ny ringväg.

Då arbetsgruppen ser ett mervärde i att ridanläggningen kombineras med ett rekreationsområde bör en placering i anslutning till Albäck övervägas. Ett sådant

alternativ torde uppfylla arbetsgruppens huvudsakliga önskemål undantaget placering i östra Trelleborg. Se bild 3 nedan.



*Bild 3. Möjligt västligt läge i anslutning till Albäck. Inre cirkeln motsvarar 25 ha och yttre 40 ha.*

Ytterligare ett läge som kan övervägas är norr om korsningen Västra Ringvägen och Hedvägen. Detta är en yta som ligger utanför ringvägen och inte direkt har annan användning. Om en framtida Västra Ringväg skulle byggas med en "rakare" sträckning kan ridanläggningen ligga mellan dessa eller norr om. Detta alternativ är beroende på om ny dragning Västra Ringvägen blir verklighet och hur den dragningen i så fall blir. Se bild 4 nedan.





*Bild 4. Möjligt centralt läge. Inre cirkeln motsvarar 25 ha och yttre 40 ha. Blå linje visar möjlig korridor för uträtad Västlig ringväg.*

Notera att samtliga slutsatser och förslag på placering endast behandlar tillgång till mark och hänsyn till alternativ markanvändning i form av exploatering. Inom de utpekade alternativen kan finnas andra aspekter som en fortsatt utredning får påvisa.

## **MEX rekommendation**

MEX anser att kravet om minst 25 ha och ett önskemål om upp till 40 ha mark bör analyseras och minskas. En anläggning i den storleken konkurrerar med annan användning högst påtagligt. Nuvarande två anläggningar nyttjar totalt ca 15 ha (B 6 och K 8).

Ur ett ekonomiskt perspektiv är möjligheten att använda befintliga anläggningar troligen att föredra före att helt anlägga nytt.

I arbetsgruppens förslag framgår att en del i finansieringen ska vara att sälja byggrätter på Brosjödal. En mycket enkel exploateringsgranskning ger följande resultat.

En stor del av Brosjödal omfattas av strandskydd. Det är inte troligt att länsstyrelsen skulle släppa igenom en detaljplan där strandskyddet upphävs. Delar av de byggnader som ridklubben består av har ett bevarandevärde. Ett bevarandevärde på en byggnad betyder oftast att det inte innebär någon ekonomisk vinst vid en exploatering/ombyggnad till bostäder eller annan verksamhet. Bevarandet har andra vinster men ingen ekonomisk som kan bidra till finansieringen.

Byggrätten som kan nyttjas inom Brosjödal och utanför strandskyddet är begränsad. Exploaterbar yta väster om Dalköpinge ån uppgår till max ca 1,7 ha och om hagmarken öster om ån läggs till tillkommer ca 2 ha. Alltså totalt ca 3,7 ha. Se bild 5 nedan.

Det är rimligt att tänka sig en exploatering i området med i huvudsak lägre bebyggelse, radhus, kedjehus och villor. Möjligen mindre flerfamiljshus i max 3 våningar. Ett jämförbart exploateringsprojekt är Skegrie Öster som omfattar ca 9,5 ha, dvs ca 2,5 ggr motsvarande Brosjödal.

Exploateringsprognosen just nu (maj 2018) för Skegrie Öster visar på en vinst om ca 10 mkr. Om detta vore linjärt skulle en exploateringskalkyl för Brosjödal motsvara ca 4 mkr.

MEX anser att ett mer rimligt markbehov bör ligga omkring 15 ha. Om detta lägre markanspråk accepteras kan nuvarande ridanläggning i Kyrkoköpinge med fördel behållas och utvecklas och ges lite mer utrymme.



Bild 5. Röddlinje anger strandskydd och mörkaytor anger maximalt exploaterbar mark.



**MEX rangordnar:**

- 1) Kyrkoköpinge befintlig ridanläggning utvecklas och utökas till ca 10-12 ha. Alternativ kan vara att även bibehålla Brosjödal
- 2) Öster om järnvägen i anslutning till framtida ringvägsavfart. Större yta ok.
- 3) Albäck, större yta ok.
- 4) Norr om Heskilebäcken. 25 ha kan vara ok.
- 5) Ringvägen/Hedvägen större yta kan vara ok.

