

Handläggare
Kultur- och fritidsförvaltningen
Nina Gustafsson
Verksamhetsutvecklare
Catharina Baraona
Projektledare

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2023-05-02

Sida
1 (9)

Diarienummer
2022/KFN 0057 010

Mottagare
Kommunstyrelsen

Förstudie och startbesked för projektering av ridhus på Fårdala gård

Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till beslut till kultur- och fritidsnämnden

1. Alternativ 1B, godkänns som lösning på behovet av utökad ridhusyta på Fårdala gård.

Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till kultur- och fritidsnämnden för beslut i kommunstyrelsen

2. Startbesked ges för projektering av systemhandling för projektet Fårdala ridhus, i enlighet med förstudiens rekommenderade lösningsförslag 1B.
3. Budget för projektering enligt bilaga 2 godkänns.
4. Budget för systemhandlingen läggs in i kommunstyrelsens plan för strategiska investeringar. Om beslut om genomförande inte tas efter genomförd systemhandlingsprojektering kommer nedlagda kostnader resultatföras.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Inger Lundin
Förvaltningschef

Sammanfattning

Under 2022 gjordes en behovsanalys över behovet av att utöka ridhusytan på Fårdala Gård som fastställdes av kultur- och fritidsnämnden 2022-09-26 § 71. Kommunstyrelsen fattade därefter beslut om att genomföra en förstudie om utökning av ridhusytan (2022-10-11 §160).

Förstudien har utrett lämplig placering och utformning av det nya ridhuset, och lämnat ett förslag på hur de identifierade behoven kan tillgodoses. Det rekommenderade förslaget (alternativ 1B) tillgodoser behov som att byggnaden isoleras, tillgänglighetsanpassas, har goda drifts- och underhållsmöjligheter samt blir möjlig att genomföra tävlingar i. Alternativet inkluderar även en uppvärmd cafédel.

Kultur- och fritidsförvaltningen ställer sig bakom det rekommenderade lösningsförslaget och föreslår att kultur- och fritidsnämnden godkänner förslaget. Förvaltningen föreslår också att kommunstyrelsen beslutar att gå vidare med projektering av systemhandling för projektet, i enlighet med förstudiens rekommenderade lösningsförslag 1B, samt att budgeten för projektering godkänns och att budgeten läggs in i kommunstyrelsens plan för strategiska investeringar.

Förslaget innebär en projektering av systemhandling. Systemhandling utreder vilka tekniska system, utformningslösningar, material samt kostnad för byggnation etcetera för en utökning av ridhusytan. Beslut om byggnation sker i ett senare skede. Systemhandlingen finansieras som investering.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I kultur- och fritidsförvaltningens anläggnings- och lokalbehovsanalys (KFN 2022-08-29) anges behov av ridhus i Tyresö kommun. Det behovet prioriteras högt inom förvaltningen. Det behovet finns också med i kommunens övergripande anläggnings- och lokalbehovsplan som fastställdes av kommunstyrelsen 2022-05-10. Under 2022 gjordes en behovsanalys över behovet av att utöka ridhusytan på Fårdala Gård som fastställdes av kultur- och fritidsnämnden 2022-09-26 § 71. Kommunstyrelsen gav därefter kommundirektören i uppdrag att genomföra en förstudie om utökning av ridhusytan (2022-10-11 §160). Samhällsbyggnadskontoret har därefter, på uppdrag av kultur- och fritidsförvaltningen, utrett hur ridhusytan kan utökas. Resultatet presenteras i bifogad förstudierapport.

Förstudien

Förstudiearbetet har bedrivits genom insamling av information om platsen och byggnaden. Det har gjorts avstämmningar med lämpliga representanter och sakkunniga inom kommunen.

Som en del av förstudien har ett funktionsprogram för byggnaden tagits fram. Funktionsprogrammet har bearbetats tillsammans med arkitekt och Tyresö ryttsförening för att säkerställa ändamålsenlig utformning av ytan.

Förstudien har utrett:

- lämplig placering med hänsyn till platsens förutsättningar, ytbehov och planlösning.
- möjligheten att inrymma funktioner som läktare längs långsidan, café med mera.
- möjligheter att tillgodose behov som att byggnaden ska vara isolerad, tillgänglighetsanpassad, ha goda drifts- och underhållsmöjligheter samt vara möjlig att genomföra tävlingar i.

Rekommenderad placering av ridhuset

Förstudien har utrett fem olika placeringar och funnit att en av dessa är mer gynnsam än de övriga (Alternativ 1).

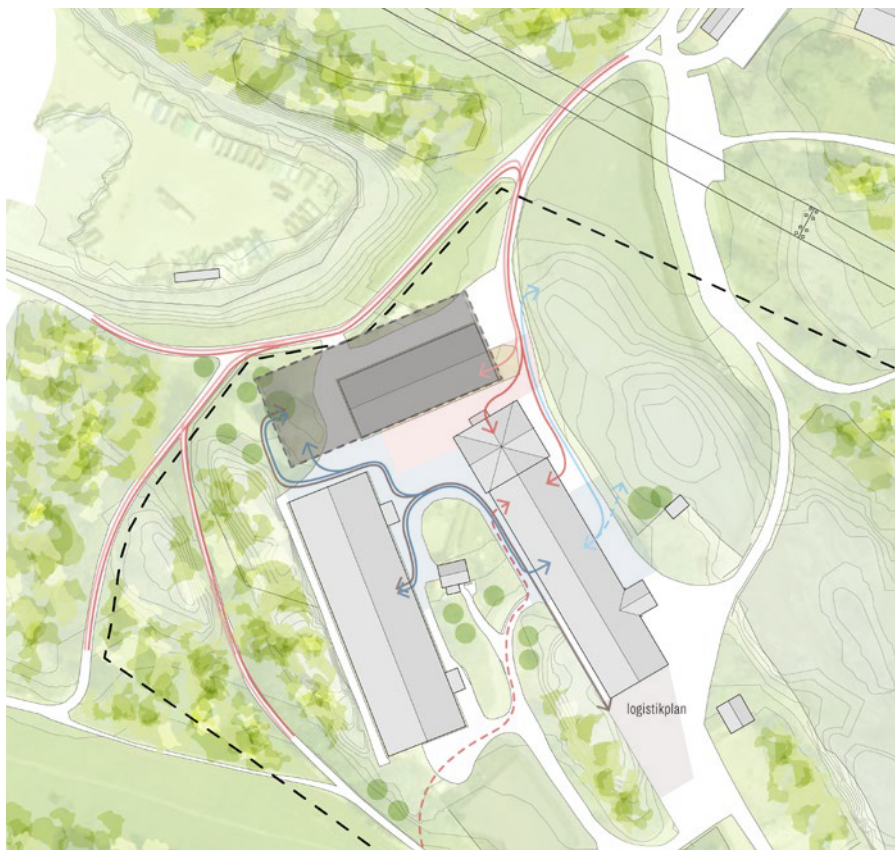


Bild över förordad placering av ridhuset

Den förordade placeringen medför:

- en utökning som tillgodoser ryttarföreningens behov av bland annat läktare och café,
- behov av en begränsad mängd markåtgärder
- att byggnaden hålls separat från övriga byggnader med ingång på två gavelsidor (vilket upplevs fördelaktigt från verksamhetens perspektiv).

I bilaga 1 finns en detaljerad beskrivning av analysen som ledde fram till avvägningen angående placering (Bilaga 1 Skisspaket 2023-02-27_Marge_Ridhus Tyresö).

Rekommenderad lösning för utformning av det nya ridhuset

Förstudien har utrett tre alternativ för utformningen av ridhusytan på den rekommenderade placeringen (alternativ A, B och C).

Samtliga alternativ innebär en ny separat ridhusbyggnad som inrymmer läktare längs långsidan (inklusive tillgänglighetsanpassade läktare), möjlighet till uppsittning för ryttare med rörelsehinder inomhus genom lift, lyftbord till läktare, tillräckliga mått för att kunna anordna tävlingar, tillgänglighetsanpassade toaletter, möjlighet att skapa en inbjudande gård som kan fungera som en mötesplats. Dessa tidiga skisser inrymmer också handikappparkering (HKP) för besökande, hög port för underhåll av manege, ingång för traktor på kortsida, isolerad byggnad. Alternativ 1A och 1B inkluderar även en uppvärmd cafédel.

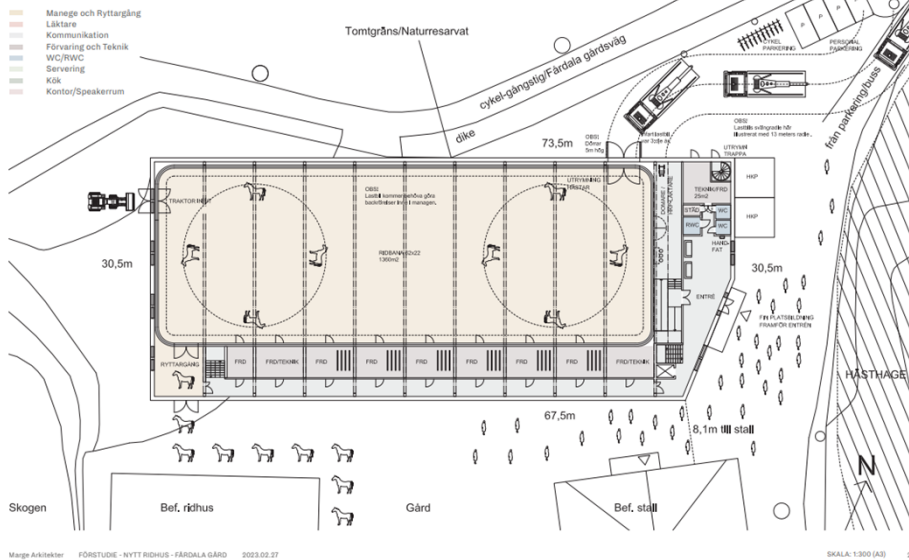
Alternativ 1C (utan cafédel) har tagits fram för att studera om det finns några åtgärder i själva utformningen som kan hålla nere investeringskostnaden, och den enda funktion som eventuellt skulle kunna lyftas ut utan att förstöra funktionaliteten av ett ridhus är cafédelen. Förstudien rekommenderar inte detta alternativ, eftersom den uppvärmda delen med cafémöjlighet gör att satsningen på flickors idrott blir mer värdig. En byggnad i den här storleken bör ha många olika funktioner i sig, och då ingår funktionen av en uppvärmd yta för att göra det trevligt att vistas som besökare i ridhuset året runt. Under alla lov genomförs ridläger och cafédelen ger ryttarföreningens deltagare möjlighet att sitta inomhus vid ett bord och äta mellanmål och luncher tillsammans. Sammanfattningsvis står den potentiella besparingen i investering inte i paritet med de mervärden den ytan faktiskt genererar, och därför rekommenderas inte Alternativ 1C.

Alternativ 1A och 1B är lika bortsett från att byggnaden i 1B har ett avskuret hörn för att skapa en trevligare och inbjudande siktlinje och gård, samt varierar fasadsidan på ridhuset. Med anledning av detta förordar förstudien lösningsalternativ 1B.

Alternativ 1B - Skiss - Plan 1

BYA (FOTAVTRYCK):	2194m ²
LOA, PLAN 1:	2093m ²
LOA, PLAN 2:	511m ²
BTA, PLAN 1:	2194m ²
BTA, PLAN 2:	600m ²
BTA, TOTAL:	2794m ²

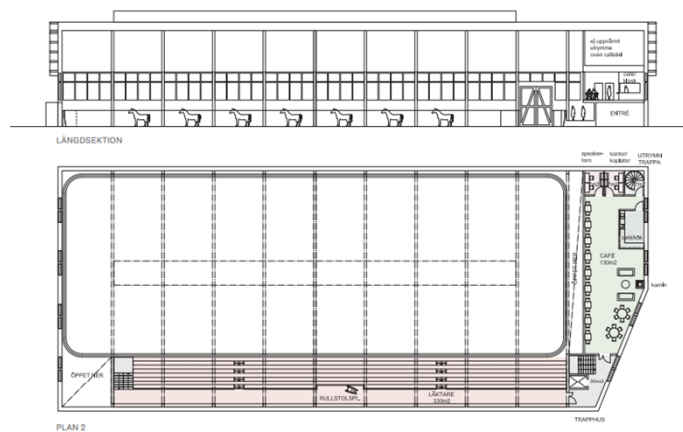
En trafik konsult bör fitta på Körling för in- och utfart av lastbil till rikshuset och i många, Minin i mått svängade för lastbil i- och utfart av lastbil till rikshuset och många ska var tredje år.



Alternativ 1B, skiss plan 1

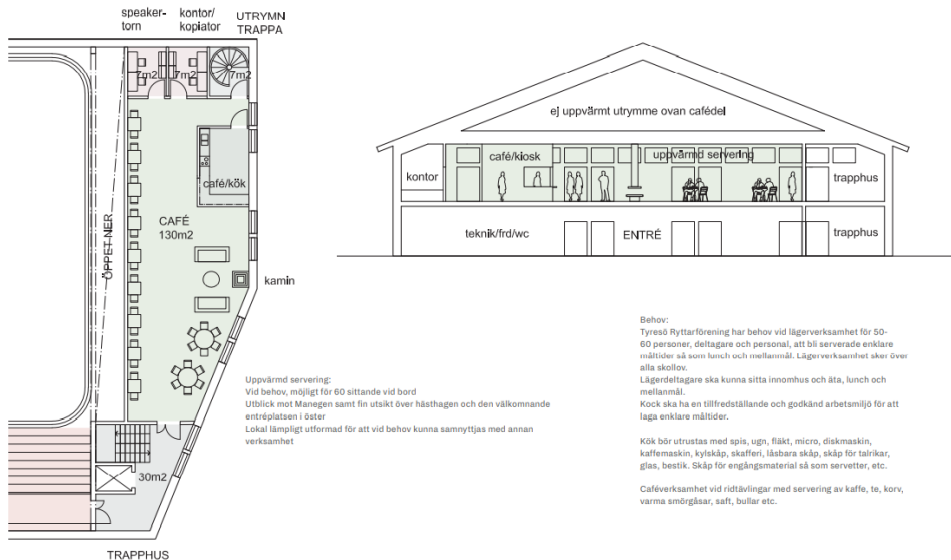
Alternativ 1B - Skiss - Plan 2

BYA (FOTAVTRYCK):	2194m ²
LOA, PLAN 1:	2093m ²
LOA, PLAN 2:	511m ²
BTA, PLAN 1:	2194m ²
BTA, PLAN 2:	600m ²
BTA, TOTAL:	2794m ²



Alternativ 1B skiss plan 2 1

Alternativ 1B - Skiss - Plan 2 - Cafédelen



Alternativ 1B skiss cafédelen 1

I bilaga 1 finns en utförlig beskrivning av alternativen (Bilaga 1 till förstudierapport Utökning av ridhusyta på Fårdala gård. Skisspaket).

Konsekvensanalys

Inom ramarna för förstudien har konsekvenserna som utökningen av ridhusytan kan innebära för natur- och kulturvärden samt för landskapsbilden, analyserats och beaktats.

Ridanläggningen på Fårdala Gård ligger inom gränserna för Alby naturreservat, vilket innebär att området berörs av gällande naturreservatsföreskrifter.

Sammantaget bedöms inte naturmiljön på platsen ha något särskilt bevarandevärde, och naturmiljön som påverkas är inte tillgänglig eller attraktiv för det rörliga friluftslivet. Det finns enstaka vegetation som bedöms ha visst naturvärde men naturvärdesanalysen har lett fram till bedömningen att bevarandevärdet inte överskuggar behovet av ett ändamålsenligt ridhus.

Förstudien har belyst hållbarhetsaspekter i projektet. Det har inte bedömts möjligt att återanvända den gamla stallbyggnaden eller dess material till det nya ridhuset. Däremot innebär det rekommenderade förslaget en möjlighet till ökad nyttjandegrad av befintliga resurser samt förbättrade förutsättningar att möta kommande behov av att utöka verksamheten ytterligare, jämfört med nuläget.

Förslaget innebär också möjligheter att förbättra den sociala hållbarheten, då det skapar avsevärt bättre förutsättningar för ridlärare och ryttare (inte minst barn aktiva inom föreningen). Både vad det gäller den löpande verksamheten så väl som möjligheter att utvecklas inom sin idrott genom att förslaget innebär förutsättningar för tävlingar.

Den ekologiska hållbarheten bedöms inte försämrats i och med förslaget, antalet hästar kommer inte utökas i och med utökningen av ridhusytan. Förstudien lyfter dock fram att det finns behov av att säkerställa ett system för vattenhanteringen i området (dagvatten, skyfallshantering) för att en eventuell investering ska bli lyckad.

En prioriterad del av förstudiearbetet har varit att utreda hur det är möjligt att tillgodose behoven på ett kostnadseffektivt sätt. Detta har väglett avvägningen om placering. Den samlade bedömningen är att den rekommenderade placeringen är den mest kostnadseffektiva lösningen som kan uppfylla de identifierade behoven. Målet att hålla nere kostnader har även väglett förslag av konstruktion och materialval.

I förstudierapport återfinns en mer detaljerad redogörelse av konsekvensanalysen samt en nyttokalkyl (se Bilaga Förstudierapport om utökning av ridhusyta på Fårdala Gård).

Förvaltningens förslag till beslut

Kultur- och fritidsförvaltningen förordar det alternativ som rekommenderas i förstudien och föreslår därför att kultur- och fritidsnämnden godkänner Alternativ 1B som lösning på behovet av utökad ridhusyta på Fårdala gård.

Kultur- och fritidsförvaltningen föreslår också att kultur- och fritidsnämnden föreslår att kommunstyrelsen beslutar att gå vidare med projektering av förstudiens rekommenderade lösningsförslag 1B.

Förslaget till beslut har ekonomiska konsekvenser. Samhällsbyggnadskontoret har uppskattat kostnaden för systemhandlingsprojektering (se bilaga 2). Budgeten innefattar kostnader för interntid, projektering och utredningar (geoteknik, dagvatten och brand). Bilaga 2 är föremål för sekretess, i enlighet med 19 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) fram till dess att upphandling har genomförts.

Beslutet innebär att medel behöver avsättas för vidare projektering av projektet Fårdala ridhus, i kommunstyrelsens plan för strategiska investeringar.

I ett senare skede, när systemhandlingsprojekteringen är genomförd kan beslut om att genomföra projektet fattas utifrån de kostnadsberäkningar som tagits fram under projekteringsfasen. Medel som nyttjats för projekteringen ska då

räknas in i den totala investeringsbudgeten för projektet. Om beslut om genomförande inte tas efter genomförd systemhandlingsprojektering kommer nedlagda kostnader resultatföras.

Beslut rörande hanteringen av framtida drifts- och kapitaltjänstkostnader kopplat till projektet blir aktuella först i samband med beslut om ett eventuellt genomförande av utökningen av ridhusytan.

Kultur- och fritidsförvaltningen föreslår därmed att kultur- och fritidsnämnden föreslår att kommunstyrelsen beslutar att godkänna budgeten för projektering av lösningsförslag 1B, samt att budgeten läggs in i kommunens plan för strategiska investeringar.

Prövning av barnets bästa

I behovsanalysen så beskrivs varför åtgärden att utöka ridhusytan bedöms vara till barns bästa. Investeringar i kommunens enda ridanläggning är en investering i flickors idrottsutövning och ett steg i en likvärdig och rättvis fördelning mellan flickors och pojkars idrottande. Förslaget till beslut om att gå vidare med projektering av förslaget bedöms av samma skäl vara till barns bästa.¹

Under förstudien har olika placeringar och utformningar utretts. Den rekommenderade lösningen bedöms vara det alternativ som är bäst för barn i och med att det tillgodoser ryttarföreningens behov, och därmed föreningsaktiva barns behov.

Synpunkter som framkom under behovsanalysen från barn och unga var bland annat att önskemål om cafédel och värme i ridhuset. Alternativ 1B tillgodoser behovet av cafédel till skillnad från det något billigare alternativ 1C. Samtliga alternativ innebär att ridhuset kommer vara isolerat.

Vidare framkom önskemål om att öka tryggheten i området med belysning. För att platsen ska uppfattas som trygg och inbjudande så rekommenderas lösningen med ett avskuret hörn som innebär ett avbrott i fasaden för en mer inbjudande siktlinje. Men förstudien nämner att ridhusets fasad även bör gestaltas (med t.ex. snickerier) för att upplevas trygg och inbjudande kvällstid. I samband med projekteringen behöver det ses över hur den föreslagna byggnaden ”landar i landskapet”, och landskapsarkitektkompetens kommer tas in för att säkra att platsen upplevs som trygg.

¹ KS 2022-10-11 §160, Behovsanalys, se rubrik Prövning av barnets bästa.

Det rekommenderade alternativet innebär dessutom att ridhuset tillgänglighetsanpassas och att uppsittning för personer med funktionsnedsättning kan genomföras inomhus.

Sammanfattningsvis bedöms därför förslaget vara till barns bästa.

Bilagor

Behovsanalys utökning av ridhusyta

Förstudierapport Utökning av ridhusyta på Fårdala gård.

Bilaga 1. Skisspaket 2023-02-27_Marge_Ridhus Tyresö

Bilaga 2 SBKs kostnadsuppskattning för fortsatt projektering, februari 2023
(Sekretess)