



Handläggare: Andrea Kurdik
Telefon: 08-508 26 761

Nr 14

Till
Idrottsnämnden

Ny ridanläggning i Sättra

Förslag till genomförandebeslut

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande

1. Nämnden godkänner för egen del förslag till genomförandebeslut för en ny ridanläggning i Sättra till en kostnad om 114,6 mnkr. Kostnaden ryms inom fastställd budget 2010-2012.
2. Nämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om genomförande av en ny ridanläggning i Sättra i enlighet med idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan får förvaltningen i uppdrag att påbörja upphandlingen av produktion av en ny ridanläggning i Sättra.

Inger Båvner
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors
Chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

Den befintliga ridanläggningen i Sättra ska ersättas med en ny för att kunna erbjuda ryttare i sydvästra Stockholm en ändamålsenlig, tillgänglighetsanpassad och säker ridanläggning. I en första etapp har arbetet med ombyggnad av tillfartsvägen till anläggningen samt vatten- och avloppsförsörjningen påbörjats.

Projekteringen av den nya anläggningen följer det lokalprogram som gäller för stadens övriga ridanläggningar. Stor vikt läggs vid tillgänglighetsaspekter liksom hänsyn till miljön. Till exempel ska en dagvattendamm anläggas, vissa tak förses med sedumväxter och energiförsörjningen ordnas genom bergvärme.

Kostnaderna för den nya ridanläggningen beräknas totalt komma att uppgå till 114,6 mnkr. Anläggningen beräknas kunna tas i drift hösten 2012. Drift- och underhållskostnader liksom kapitalkostnader måste tillföras idrottsnämndens budget och beaktas i den ordinarie budgetprocessen. Förhållanden som till viss del gör kostnaderna svårbedömda är bland annat den hydrologiska och geotekniska situationen i området, läget i ett naturreservat och byggkonjunkturen.

Bakgrund

Idrottsförvaltningen inventerade under 1999 möjligheterna till en utveckling av ridsporten i Stockholms stad, på uppdrag av kommunfullmäktige. Inventeringen godkändes i kommunfullmäktige den 15 maj 2000 (utl. 2000:79). I det ärendet redovisades förslag till omfattande investeringar i stadens fem ridanläggningar.

Förvaltningen föreslog i detta sammanhang att den nuvarande ridanläggningen i Sättra borde ersättas med en ny. Idrottsnämnden uppdrog åt idrottsförvaltningen att initiera ett planarbete för att göra detta möjligt.

Stadsbyggnadsnämnden antog den 12 juni 2008 ett förslag till ny detaljplan för Sättra ridhus m.m., del av Sättra 2:1 i stadsdelen Sättra, vilken medger att en ny ändamålsenlig ridanläggning uppförs i Sättraskogen.

I juni 2009 fattade idrottsnämnden genomförandebeslut om ombyggnad av den allmänna bilvägen som utgör tillfartsväg till den nya ridanläggningen och till befintlig båtklubb.

Precis som vid de andra ridanläggningarna i Stockholms stad så kommer det även i fortsättningen att finnas fritidsledare för ridskolans barn och ungdomar. Fritidsledaren tar hand om den fritidsverksamhet som inte sker på hästryggen och är knuten till den lokala ridklubben. Anställningen finansieras av Stockholms stad men sköts via Ryttaralliansen.

Anledningen till att staden valde att uppföra en helt ny ridanläggning är bland annat att:

- den befintliga anläggningen är från 1960-talet och är i stort behov av upprustning och utveckling för en ändamålsenlig ridskoleanläggning
- fastigheten där den befintliga anläggningen är belägen är för trång (endast 7 500 kvadratmeter) och ligger för nära bostadsbebyggelse för att kunna utvecklas och inrymma en ridanläggning med erforderliga funktioner och storlek
- efterfrågan på ridskoleverksamhet i denna del av Stockholm är fortsatt stor (idag har den lokala ridklubben 450 medlemmar, varav 210 är ungdomar mellan 7-20 år)
- de höjda kraven på djurhållning kräver bland annat större boxar, ökat brandskydd, rasthagar och andra funktioner inom ridanläggningen, vilket inte skulle kunnat tillgodoses vid den befintliga anläggningen ens genom en större upprustning.

I en första etapp innan den nya ridanläggningen kan uppföras har ombyggnaden av den befintliga tillfartsvägen Sättravarvsvägen - samt vatten- och avloppsförsörjningen till den nya platsen - redan påbörjats (enligt genomförandebeslut och sedan tilldelningsbeslut dnr.125/684/09, daterat 15 september 2009). Vägarbetena beräknas vara avslutade i april 2010.

Marken för den befintliga ridanläggningen kommer efter flytten att överlämnas till exploateringskontoret. Exploateringskontoret har påbörjat arbetet med att planera för bostadsbebyggelse i området, men några beslut om det är ännu inte fattade.

Projektet

Anläggandet av väg och ledningar

Den befintliga tillfartsvägen, Sättravarvsvägen, byggs om under september 2009 – april 2010. Det görs för att få en väl fungerande väg till den nya ridanläggningen. Vägen är förstärkt och breddad samt kompletterad med en ny gång- och cykelväg. För att göra vägen så trygg som möjligt för ridskolans besökare förses vägen med

belysning, vilket tidigare saknades. Vägen fungerar även som tillfart till Sättra varv. Tidigare fanns ingen vatten- och avloppsförsörjning ned till varvet. Eftersom den nya ridanläggningen är beroende av en fungerande vatten- och avloppsförsörjning, är det planerat att samordna ombyggnaden av vägen med att ordna vatten- och avloppsförsörjningen fram till platsen för den nya ridanläggningen samt även ned till varvet.

Byggnade av en ny ridanläggning

Projekteringen för den nya ridanläggningen i Sättra omfattar ett "lokalprogram" – en innehållsförteckning över vilka lokaler och byggnader en ridskoleanläggning bör innehålla för att tillgodose djurhållning, säkerhet, arbetsmiljö, ekonomisk bärighet, besökarnas behov etc. - vars omfattning följer stadens övriga ridanläggningar. Den nya anläggningen planeras på en yta på 17 000 kvadratmeter.

Ridanläggningen innehåller byggnader med stallplatser för 60 hästar med tillhörande foder-, gödsel- och skötselutrymmen, ett stort ridhus med ridmåttan 23 x 60 m, ett litet ridhus med ridmåttan 20 x 42 m samt serviceutrymmen såsom omklädningsrum, pausrum, klubbbrum, uppehållsrum m.m. för personal och ryttare.

Utvändigt planeras anläggningen innehålla hårdgjorda ytor för in- och uttransport, parkering och rangerytor för foder- och gödseltransporter samt rasthagar. För att minska risken för näringsläckage från hagarna till den närliggande Mälaren ska en dagvattendamm anläggas.



Bilden visar den nya ridanläggningen från öster (Bild från Lund och Valletti Arkitektur och Design AB). Den befintliga uteridbanan uppe på "platån" ska behållas. Avståndet mellan den nya ridanläggningen och uteridbanan blir detsamma som avståndet från den befintliga.

Efter avslutad byggnation och överflyttning av ridskolans verksamhet till den nya ridanläggningen kommer den gamla anläggningen att rivas och marken att överlämnas till exploateringskontoret. Rivningen bekostas av idrottsnämnden. Denna kostnad är inte inkluderad i tidigare inriktningsbeslut.

Generella förutsättningar

Tillgänglighet

Det är av stor vikt att stadens anläggningar görs tillgängliga för alla som vill besöka dessa. Förvaltningens anläggningar ska utföras med god standard och med en hög grad av tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Anläggningen ska förses med handikapptoiletter samt hissar mellan våningsplanen – även för domarutrymmen där det behövs. Nivåskillnader ska uppfylla gäl-

lande normer och utformningen av sarg i ridhus ska underlätta för handikappridning. Läktaren är även utökad med platser för rullstolsburna besökare.

Miljökrav

Under projekteringen av ridanläggningen har - förutom att angivna krav i förvaltningens "Program för miljöanpassat byggande" beaktas - vissa kompletterande utredningar gjorts. Detta har gjorts för att belysa möjligheterna till minskad energiförbrukning, särskild hänsyn till omgivande naturreservat, alternativa val av material och produktionsmetoder med mera.

I projektet har bland annat följande större miljöåtgärder gjorts:

- En dagvattendamm anläggs som renar vatten från rasthagarna innan det förs ut i den omgivande terrängen.
 - Delar av anläggningen förses med så kallade sedumtak, tak med växtlighet som översta skikt, som ytterligare hjälper till att fördröja dagvattenavrinningen från anläggningen.
 - Anläggningen kommer att förses med bergvärmepump.
 - Särskild översyn av elektriska utrustningar har gjorts för att minimera anläggningens elförbrukning.
 - I stallbyggnaden kommer principen för självdragsventilation att tillämpas – därmed behövs ingen investering i ventilationsanläggning samt drift och underhållskostnaderna kan hållas nere.
- Några partier med värdefulla ekar har bevarats inom anläggningsområdet.

Investeringsutgifter och finansiering

Den totala utgiften för att bygga den nya ridanläggningen har beräknats till 114,6 mnkr i löpande priser, inklusive tidigare nedlagda utgifter. I beräkningen ingår uppförande av den nya ridanläggningen, ombyggnad av tillfartsvägen, rivning av den befintliga anläggningen samt reserv för oförutsedda utgifter om cirka 10 procent. Priserna är beräknade med ett årligt byggkostnadsindex på 5 procent. Till och med 2009 uppgår hittills nedlagda utgifter till 5,5 mnkr, varav 1,4 mnkr avser projektering av ridanläggningen och 4,1 mnkr avser ombyggnad av Sättravägen.

Av den totala utgiften om 114,6 mnkr i löpande priser utgör byggnation av ridanläggningen 102,3 mnkr och ombyggnad av tillfartsvägen 12,3 mnkr. Projektet beräknas kunna rymmas inom fastställd budget 2010-2012.

Förvaltningen beräknar att investeringsutgifterna fördelas enligt följande:

Poster mnkr	år	t.o.m. 2009	2010	2011	2012	Summa	Kommentar
Ny ridanläggning							
Projektering/upphandling		1,4	2,6	0	0	4,0	
Produktion		0	0	61,9	27,1	89,0	Mer omfattande markarbeten än i inriktningskalkylen
Oförutsett (10%)		0	0	5,8	2,4	8,2	
Rivning av befintlig anläggning		0	0	0	1,1	1,1	Tillkommande efter ök med Expl.Kont.
<i>Totalt</i>		<i>1,4</i>	<i>2,6</i>	<i>67,7</i>	<i>30,6</i>	<i>102,3</i>	
Sätravarvsvägen							
		4,1	6,5	0	1,7	12,3	
Totalt		5,5	9,1	67,7	32,3	114,6	

Enligt nämndens inriktningsbeslut från 2009 beräknades den totala utgiften för projektet till 98,0 mnkr i prisnivå 2009 inklusive ombyggnad av Sätravarvsvägen. Den reviderade beräkningen innebär utöver uppräknig med byggkostnadsindex en utökad kostnad med 10,4 mnkr jämfört med kalkylen i inriktningsbeslutet. Den ökade kostnaden orsakas av:

- Detaljprojekteringen har visat på krav på mer omfattande markarbete samt stödmurar för byggnadernas utformning.
- Likaså har den yttre utformningen av vatten och avlopp ökat för att tillgodose anläggningens behov.
- Den ur miljösynpunkt fördelaktiga lösningen med sedumtak är en dyrare lösning än standardutformning av tak.
- För att säkra fördröjning och rening av dagvattenavrinningen på anläggningen har ytan på dagvattendammen ökat till det dubbla, vilket har medfört en kostnadsökning.

Driftkostnader

Enligt tidsplanen beräknas ridanläggningen kunna tas i drift hösten 2012. Alla förbrukningskostnader bekostas av hyresgästen, det vill säga ridskolan, medan ansvaret för teknisk tillsyn, planerat underhåll och försäkring ligger på idrottsnämnden. Övriga driftkostnader är små och avser främst tillsynskostnader för tekniska installationer som utförs av Dalkia, på uppdrag av idrottsförvaltningen. Den ökade driftkostnaden om cirka 0,5 mnkr årligen från och med 2013 uppkommer genom att den totala anläggnings- och byggnadsytan utökas väsentligt (från 7 500 till 17 000 kvadratmeter) jämfört med den befintliga ridanläggningen. Vissa kostnader kan även uppstå under hösten 2012.

Kapitalkostnaden, beräknad med en genomsnittlig avskrivningstid om 20 år och 4 procent intern ränta, uppgår till 10,1 mnkr från och med 2013, och minskar därefter med gjorda avskrivningar. Kapitalkostnaden kommer att beaktas i samband med ordinarie budgetprocess.

Nuvärdesberäkning enligt stadens modell bifogas, se *bilaga*. Det diskonterade negativa nettonuvärdet för projektet uppgår till 117,0 mnkr och utgörs huvudsakligen av investeringsutgiften.

Hyresintäkter

Enligt idrottsförvaltningens gällande schablon för hyresnivån för ridanläggningar beräknas hyresintäkterna från och med hösten år 2012 uppgå till omkring 240 000 kronor per år.

Förvaltningen håller just nu på med en översyn av hyressättningen av sina lokaler. I samband med det kommer även ridanläggningar att beröras. Förvaltningen avser därefter att återkomma i ett separat ärende med resultat och förslag på eventuella förändringar av hyresvillkoren för ridanläggningar.

Tidsplan

Genomförandebeslut för ridanläggningen i IdN	2010-03
Genomförandebeslut för ridanläggningen i KF	2010-05
Förfrågningsunderlag för ridanläggningen klart	2010-04
Upphandlingsförfarande klart	2010-09
Tilldelningsbeslut för ridanläggningen i IdN	2010-11
Byggstart för ridanläggningsprojektet	2010-12
Färdigställande av ridanläggningen	2012-06
Inflyttning i ridanläggningen	2012-08
Rivning av befintlig ridanläggning	2012-12

Tidsplanen för projektet har efter inriktningsbeslutet justerats med sex månaders förlängning, detta av två anledningar:

- färdigprojekteringen av ridanläggningen är förskjuten med två månader, då offentlig upphandling av arkitekt tog längre tid än beräknat
- detaljprojekteringen av ridanläggningen visar på en produktionstidsplan på 18 månader istället för tidigare beräknade 14 månader.

Genomförande

Ridanläggningen uppförs på en yta som idag är ett skogsbevuxet område. Det gör att arbetet startar med en skogsavverkning. Inom området finns ett flertal skyddade träd, som kommer att kräva särskild hänsyn. Terrängförhållandena – främst höjdskillnaderna – gör att utformningen och produktionen av anläggningen blir mer komplicerad och därmed dyrare än om anläggningen hade kunnat placeras på en planare markyta.

Intresset från allmänheten för projektet har ökat redan under ombyggnaden av Sättraväsvägen. Det gör att förvaltningen kommer att lägga extra resurser på att nå ut med tydlig information till berörda.

Efter att den nya ridanläggningen har tagits i bruk är det planerat att den gamla anläggningen ska rivas. Rivningskostnaderna beräknas till cirka en miljon kronor. Utredning om eventuellt behov av marksanering pågår.

Diskussioner med exploateringskontoret har påbörjats för att förutsättningarna mellan en framtida exploatering av befintlig tomt och bilvägens dragning ska beaktas.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Geotekniska undersökningar är gjorda, men terrängens svårbedömda hydrologiska och geotekniska förhållanden kan fortfarande fördyra produktionen, till exempel genom behov av extra dränering.

Om beslutet om bygglov dröjer kan igångsättning av produktionen försenas.

Om beslut om ansökan till länsstyrelsen om djurhållning dröjer kan tidsplanen förskjutas ytterligare.

Natur- samt vattenskyddsaspekterna inom reservatsområdet kan kräva mer omfattande och tidskrävande hantering.

Anläggningens läge mitt i Sättraskogens naturreservat kräver särskild hänsyn och anpassning av produktionen. Nödvändig kunskap finns men det kan ändå innebära en fördyrad produktion.

Avveckling och rivning av befintlig ridanläggning kan komma att kräva sanering av marken. Denna fråga återstår att utreda.



Det är svårt att bedöma hur byggkonjunkturen ser ut när det är aktuellt med upphandling. Inkomna anbud kan komma att avvika både uppåt och nedåt beroende på det då rådande konjunkturläget.

Bilaga

Nuvärdeskalkyl