



Diarienummer: KFN.2015.40
Datum: 2015-09-22
Controller Mikael Falk
E-post: mikael.falk@ale.se

Kultur-och fritidsnämnden

Ny ridanläggning Jennylund

Frågan om en ny ridanläggning i Jennylund har varit uppe sedan 2009 års strategiska plan. Diskussionen har pendlat mellan möjligheten att rusta upp befintlig anläggning till behovet av en helt ny. Under förra mandatperioden inleddes arbetet på allvar med att ta fram ett underlag för en ny ridanläggning. De myndighetskrav som är förknippat med en kommunal ridanläggning i kombination med ett allt för vidlyftigt önskande från föreningen innebar en första kalkyl på ca 35 mkr. Efter en ordentlig översyn till en mer minimalistisk modell var den kalkylerade kostnaden nere på ca 21 mkr.

En ny ridanläggning medför ett behov av att flytta dagens hagar då de ligger på planerad yta för den nya anläggningen vilket medför ökade kostnader. Utifrån ett helhetsperspektiv är det önskvärt de 2 föreningsägda byggnaderna förvärvas av Ale kommun så att hela anläggningen förvaltas av samma huvudman.

Det saknas i dagsläget fullständig finansiering för en helt ny ridanläggning i Jennylund varvid förslaget blir att begära ett tilläggsanslag från kommunfullmäktige på 7 mkr, total budget för projektet blir då ca 25 mkr.

Det är svårt att räkna ut en exakt framtida driftskostnad då Ale kommun börjat med komponentavskrivning. Det beräkningar som gjorts är utifrån ett antagande om en genomsnittlig avskrivningstid. De framtida driftskostnaderna hamnar relativt nära varandra för båda alternativa lösningarna. Sektor utbildning, kultur och fritid anser att en helt ny ridanläggning är den mest hållbara lösningen.

Sektor utbildning, kultur och fritid beslutsförslag till kultur-och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att investera i en helt ny ridanläggning på Jennylunds idrottsområde.

Kultur- och fritidsnämnden ansöker till kommunfullmäktige om ett tilläggsanslag på 7 mkr för att säkerställa en fullständig finansiering av en ny ridanläggning i Jennylund.

Kultur- och fritidsnämnden ger Ale kommuns mark- och exploateringsavdelning i uppdrag att för kultur- och fritidsnämndens räkning lösa in föreningens 2 byggnader. Köpeskillingen skall ej överstiga Ale kommuns borgensåtagande för de upptagna lånen. Inlösen skall ske under perioden från det att kultur- och fritidsnämnden fattat beslut om en ny ridanläggning till dess att den nya anläggningen är färdigställd.

Kultur- och fritidsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Eva Lejdbrandt
Sektorchef

Mikael Falk
Controller

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande från sektor utbildning, kultur och fritid 2015-09-22
- Ritningar 2013-04-10

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering

Kommunstyrelsen
Mark- och exploateringschef
Samhällsbyggnadsnämnden
Fastighetschef

För kännedom

Utvecklingschef
Ekonomichef
Kommunchef

Bakgrund

En ny ridanläggning i Jennylund har varit uppe till diskussion under ett antal år. Redan i 2009 års strategiska plan finns investeringen med och planering för avslutad investering var satt till 2011. Genom åren har diskussionen pendlat mellan möjligheten att rusta upp befintlig anläggning till behovet av en helt ny utan att beslut har fattats i frågan.

Under förra mandatperioden inleddes arbetet på allvar med att ta fram ett förslag på en ny ridanläggning utifrån den kravbild som en kommunal anläggning kräver. Det inhämtades även synpunkter från ridklubben i Jennylund för att säkerställa att inget av värde missades. Kombinationen av ett allt för vidlyftigt önskan från föreningen samt de olika myndighetskrav som en kommunal anläggning medför innebar en prislapp på ca 35 mkr för en helt ny ridanläggning.

Uppdraget blev därför att se över möjligheten att skala ner ursprungsförslaget till en mer minimalistisk modell men som ändå uppfyller alla myndighetskrav och tar hänsyn till föreningens faktiska behov. Resultatet blev en kalkylerad kostnad på ca 21 mkr. Parallellt gjordes även en utredning kring möjligheten att rusta upp befintlig ridanläggning och behovet av såväl klubbhus samt manège. Utredningen visade att klubbhuset var i sådant skick att en upprustning inte ansågs motiverad. Ridhusets status var något bättre och en investering skulle kunna medföra en fortsatt aktivitet i mellan 5-10 år. En sådan lösning skulle dock medföra störningar i föreningens verksamhet och därmed kunna påverka föreningens ekonomiska utfall under tiden för upprustningen.

Fram till 2015 har de ekonomiska förutsättningarna för uppdraget varit begränsade till de tidigare beslutade investeringsmedel som fanns för projektet vilket var ca 9 mkr. Detta medförde att en ny ridanläggning inte var aktuell då de saknades resurser för att genomföra ett så stort projekt. Det kvarvarande alternativet var att utifrån tilldelade investeringsmedel försöka få ut maximal effekt på den befintliga anläggningen vilket endast hade räckt till en konstgjord andning innan ytterligare åtgärder krävts.

Inför 2015 förstärktes investeringsplanen ytterligare för att få ett helhetsgrepp kring ridanläggningen i Jennylund. Allteftersom arbetet fortskred identifierades ytterligare kostnadsposter som uppstår i samband med att en ny ridanläggning färdigställs. Detta i kombination med att förstärkningen inför årets budget var något snålt tilltagen medför att ytterligare medel behöver tillskjutas för att garantera en fullständig finansiering av en ny ridanläggning.

En ny ridanläggning medför ett behov av att flytta dagens hagar då de ligger på planerad yta för den nya anläggningen. Detta i kombination med nya regler kring hagarnas utformning gör att kostnaden för investeringen ökar. Det är önskvärt att framtidens ridanläggning ses utifrån ett helhetsperspektiv. Föreningens ponnymanège samt stall bör därför under denna process förvärvas av Ale kommun för att på det sättet säkra förvaltningen av samtliga byggnader på anläggningen. En inlösen medför en ökad investeringsvolym för kommunen och sedermera också ökade driftskostnader för kultur- och fritidsnämnden då antalet kvadratmeter ökar på anläggningen.

En översyn av Ale kommuns internhyresmodell har påbörjats och planeras vara färdigt vid årsskiftet 2015/2016. Hur detta kommer att påverka nuvarande lokalkostnader eller framtida investeringar är i dagsläget oklart.

Samråd/samverkan

Det har under hela processen funnits en dialog med föreningen för att fånga upp deras behov och intressen. Samtidigt har dialogen mellan politiker och tjänstemän under 2015 intensifierats för att komma fram till ett slutgiltigt förslag och en framtida hållbar lösning. Samråd i frågan har även skett med kommunens ekonomiavdelning.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Det finns som tidigare beskrivit två möjliga alternativ kring investeringen i Jennylund. En något kortsiktigare lösning där nuvarande klubbhus ersätts med ett nytt samtidigt som den befintliga manegen rustas upp. Det andra alternativet avser uppförande av en helt ny ridanläggning innehållande både klubbhus samt ridbana.

I båda fallen kommer förslaget vara att lösa in föreningens byggnader för att på det sättet få ett helhetsgrepp kring förvaltningen av lokalerna på anläggningen. Ale kommun har i diskussionen med föreningen föreslagit att en framtida köpeskilling skall motsvara föreningens totala lån för byggnaderna. Detta är ett lån som Ale kommun har ett borgensåtagande kring. Föreningens skuld var vid årsskiftet 2014/2015 totalt 1 104 250 kr. Inlösen av byggnaderna ingår i kultur- och fritidsnämndens totala investeringsvolym för anläggningen. En inlösen kommer utöver kapitalkostnader innebära ökade kostnader för internhyra då antalet kvadratmeter på anläggningen ökar.

Båda alternativen kräver att hästtagarna utökas utifrån dagens nivå. De olika alternativen innebär dock olika omfattningar och därför avviker de något från varandra i kostnader.

Föreningen har vid beslut om en ny ridanläggning önskemål om att behålla den gamla manegen som framridningsbana till den nya ridanläggningen. Detta är förknippat med föreningens tävlingsverksamhet och således är det normalt utanför nämndens intresseområde. Föreningen menar dock att detta kan medföra möjligheter till ökade intäkter då anläggningen kan hantera större tävlingar och arrangemang än tidigare. Med ökade intäkter till föreningen finns det möjlighet för föreningen att bli mer självförsörjande vilket kan medföra att behovet av driftbidrag från kommunen minskar. Beslut i denna fråga kommer inte att fattas i samband med beslutet kring den framtida ridanläggningen. Denna fråga kommer att hanteras i en framtida dialog med föreningen och utifrån kommunens hållning så skall den gamla manegen skapa ett sådant mervärde för Ale att det är motiverat att behålla den. Alternativt att den bidrar till att öka föreningens intäkter så att det motsvara kommunens kostnader för att behålla den.

Nedan kommer en sammanställning över de beräknade driftkostnaderna för respektive alternativ. De är dock beräknade utifrån vissa antaganden och skall endast ses som riktvärden. Anledningen till detta är att Ale kommun har gått över till komponentavskrivning istället för en traditionell avskrivning på ett förbestämt antal år beroende på åtgärd. Detta skall på sikt ge en mer rättvisande bild över det bokförda värdet samt statusen på fastigheten.

Ny ridanläggning	Uppskattad investering	Årlig Driftskostnad	Avskrivningstid
Investering			
Ny anläggning (klubbhus + manege)	22 000 000	1 645 000	33 år
Inlösen ponnymanege samt stall	1 100 000	430 000	20 år
Hagar (ca 3000-4000 kvm)	400 000	26 000	20 år
	23 500 000	2 101 000	
Internhyra befintliga byggnader		294 000	
Uppskattad elkostnad		180 000	
Total driftskostnad efter byggnation		2 575 000	
Föreningens önskemål			
ordningställande av framridningsmanege	1 000 000	547 000	5 år
Övrig kostnad			
Rivning klubbhus	150 000		
Rivning manege	350 000		

Nytt klubbhus samt upprustning manege	Uppskattad investering	Årlig Driftskostnad	Avskrivningstid
Investering			
Nytt klubbhus	12 500 000	649 000	33 år
Upprustning befintlig manege	2 000 000	762 000	5 år
Inlösen ponnymanege samt stall	1 100 000	430 000	20 år
Hagar (ca 2000 kvm)	200 000	13 000	20 år
	15 800 000	1 854 000	
Internhyra befintliga byggnader		294 000	
Uppskattad elkostnad		180 000	
Total driftskostnad efter byggnation		2 328 000	
Övrig kostnad			
Rivning klubbhus	150 000		
Tillfälligt klubbhus under byggtiden	800 000		

Siffrorna ovan är kommunens beräknade bruttokostnader för investeringarna. Det åligger föreningen att för projektets räkning ansöka om bidrag för att på det sättet minska den totala investeringsvolymen.

Ale kommun måste säkerställa att det finns tillräckligt med investeringsmedel för att genomföra projektet och kan inte förlita sig på att föreningen är framgångsrik i jakten på bidrag även om det finns tydliga indikationer på detta. Det finns idag ca 18 mkr avsatt för en ny ridanläggning alternativt upprustning av befintlig ridbana samt nytt klubbhus. Om kultur- och fritidsnämnden avser att besluta om en total nybyggnation kräver detta tillskott av investeringsmedel för att genomföra projektet.

Förslaget till nämnden är följaktligen att av kommunfullmäktige begära ett tilläggsanslag på 7 mkr. Kalkylen ovan är på 23,5 och om befintlig manege skall finnas kvar kräver den en investering på uppskattningsvis 1 mkr. De sista 0,5 mkr avser att täcka eventuella oförutsedda kostnadsposter. Om ett eventuellt tilläggsanslag för investeringen får majoritet i fullmäktige kommer den totala budgeten för ridanläggningen att bli ca 25 mkr.

Barnperspektivet

Det har under tidigare besiktningar av befintlig ridanläggning på Jennylund som gjorts av svenska ridsportförbundet framkommit brister i säkerheten. En ny anläggning medför att samtliga säkerhetsaspekter som en ridanläggning kräver kommer att införlivas i projektet.

Verksamhetsplanen för 2016 slår fast att det är av stor vikt att flickor och pojkar ges jämlika villkor och att ungdomars aktiviteter stimuleras. Ur ett genusperspektiv är en satsning på Ale Jennylunds ridklubb central då 310 (96 %) av klubbens 324 bidragsberättigade medlemmar är just flickor.

Funktionshinderperspektivet

En kommunal ridanläggning skall uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet utifrån plan- och bygglagen (PBL) samt boverkets byggregler (BBR)

Kommunen och föreningen är angelägna om att anläggningen ska vara tillgänglig för alla, såväl elever på ridskolan som besökare. Det innebär att bland annat omklädningsrum, läktare och café tillgänglighetsanpassas. Föreningen erbjuder ridlektioner även för barn och ungdomar med olika former av funktionsnedsättning. Föreningen arbetar aktivt med kommunens dagliga verksamhet för funktionshindrade och de förfogar i dagsläget över ett eget rum i klubbhuset. Denna funktion fyller en viktig samhällsfunktion och därför finns motsvarande ytor med i planeringen av den nya ridanläggningen.

Sektorns bedömning

Sektor utbildning, kultur och fritid gör bedömningen att en investering gällande ridanläggningen i Jennylund bör betraktas utifrån framförallt ett hållbarhetsperspektiv men även ur jämställdhetsperspektiv. Det bör nämnas att kultur- och fritidsnämnden under de senaste åren har haft en otroligt expansiv investeringstakt vilket föranlett en ökad andel av fasta kostnader i nämndens budget vilket spåds på ytterligare med en ny ridanläggning.

Enligt Ale kommuns verksamhetsplan ses föreslagen investering som kommunövergripande med innebörden att det är en av kommunfullmäktige prioriterad investering. Detta skall medföra att kultur- och fritidsnämnden får full kompensation för kapitalkostnader samt driftkostnadskonsekvenser.

Både omsorgs- och arbetsmarknadsnämnden samt utbildningsnämnden har ett kraftigt investeringsbehov de kommande åren vilket kommer medföra betydande kostnadsökningar för Ale kommun. Det finns en farhåga i att detta kan förändra förutsättningarna för hur de framtida investeringarna kommer att kompenseras vilket då kan resultera i ett behov av att dra ner på annan verksamhet för att inrymma de ökade fasta kostnaderna.

Detta till trots anser sektorn att det klokaste att göra i frågan är att satsa på en helt ny ridanläggning. Det finns en gräns för när ett eftersatt underhåll går att åtgärda och när det är dags att riva och bygga nytt och den gränsen är definitivt nådd gällande den kommunala ridanläggningen.