



Karin Larsson
046-359 95 64
karin.larsson3@lund.se

Kultur- och fritidsnämnden

Beställning av ridanläggning på Ladugårdsmarken 5:8 i Lund

Dnr KU 2017/0845

Sammanfattning

Lunds kommun har under en längre tid planerat att omlokalisera nuvarande ridanläggning i norra delen av Lund. År 2008 påbörjades utredningsarbetet och sedan dess har ett flertal utredningar gjorts och politiska beslut fattats i ärendet. År 2013 beställde kultur- och fritidsnämnden en ny detaljplan för fastigheten Ladugårdsmarken 5:8 i syfte att möjliggöra för en ny ridanläggning på platsen. Detaljplanen vann laga kraft den 18 oktober 2017.

På anläggningen ska det bedrivas föreningsverksamhet, där basverksamheten är ridskola. Anläggningen ska innehålla två ridhus, administrationsdel, omklädningsutrymmen, förvaringsutrymmen, en stalldel och ridbanor utomhus. Kostnaden för investeringen beräknas till 72,3 miljoner kronor. Kommunen för en dialog med Lunds civila ryttaförening, LCR, om att hyra den nya anläggningen för föreningsverksamhet med basverksamheten ridskola.

I kommunen finns andra ridföreningar, som alla har varierande förutsättningar såväl gällande anläggningar som behov i den nya ridanläggningen.

Nuvarande mark om cirka 38 400 kvm (3.8 hektar) kan i framtiden bli föremål för exploatering för annat ändamål och som sådan ge exploateringsintäkter till Lunds kommun.

Beslutsunderlag

Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse den 11 december 2017 (denna skrivelse)

Beställningsskrivelse avseende ridanläggning på Ladugårdsmarken 5:8, daterad den 11 december 2017

Sammanställning av ridföreningarna i Hästalliansen i Lund, daterad den 11 december 2017

Barnchecklista, daterad den 11 december 2017

Barnkonsekvensanalys

Utredning gällande beställning av en ridanläggning på Ladugårdsmarken 5:8 påverkar barns och ungdomars möjlighet till utövande av ridsport. En ny ridanläggning i Lund berör både barns och ungdomars förutsättningar för en aktiv fritid med god kvalitet. Ridsporten är den näst största ungdomsidrotten i Sverige.

Ärendet

Kultur- och fritidsförvaltningen ska beställa nybyggnation av ridanläggning på fastigheten Ladugårdsmarken 5:8 i Lund. Kommunen har en längre tid planerat för en ersättning av den kommunala ridanläggningen, idag belägen inom fastigheten Helgonagården 5:1 i Lund. Lunds civila ryttaförening (LCR) hyr anläggningen av kommunen. Ett flertal utredningar är gjorda och politiska beslut har tidigare fattats i ärendet. Nedan redogörs för en del av dessa:

- År 2004 framförde de borgerliga partierna i Lund i en skrivelse att Lunds ridhus geografiska placering inte lämpade sig för ändamålet och föreslog därför en utredning av en ny placering av ridhusverksamheten.
- Som svar på skrivelsen fattade kultur- och fritidsnämnden beslut om att ge kultur- och fritidsförvaltningen i uppdrag att inleda ett arbete med att ta fram en plan för hur stöd till ridskoleverksamhet i föreningsregi skall utformas och genomföras samt att därefter lägga fram förslag till hur framtida placering av ridhus för LCR skall kunna behandlas.
- År 2008 upprättades en utredning om förutsättningarna för den framtida placeringen av Lunds ridhus. Utredningen visade att det på sikt inte är rimligt att ha kvar nuvarande placering.
- Kultur- och fritidsnämnden beslutade den 15 mars 2008 att tillsätta en styrgrupp för utarbetande av direktiv för en handlingsplan för hästsporten i Lunds kommun.
- Kultur- och fritidsnämnden beslutade den 15 september 2008 bland annat att tillskriva byggnadsnämnden om att i arbetet med översiktsplan 2010 söka ersättningsmark enligt i tjänsteskrivelsen redovisade kriterier.
- År 2010 påbörjades, efter beslut i kultur- och fritidsnämnden, första etappen av *Plan för hästsporten i Lund*.
- I kultur- och fritidsnämndens yttrande över översiktsplan 2010 förordade nämnden en placering av nytt ridhus på Ladugårdsmarken 5:8.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 6 april 2011 att förorda Ladugårdsmarken 5:8 som placering för ny ridanläggning.
- I EVP 2011-2013 begärde kultur- och fritidsnämnden att investeringsmedel för en ny ridanläggning skulle avsättas i investeringsplanen, vilket gjordes.
- År 2014 påbörjades detaljplanarbetet för en ny ridanläggning på Ladugårdsmarken 5:8.

- Parallellt med upprättande av detaljplan togs ett skissförslag och en kalkyl för anläggningen fram. Denna reviderades sedermera för att stämma överens med avsatt investeringsram.
- Den 26 april 2017 antogs detaljplanen i kommunfullmäktige. Planen vann laga kraft den 18 oktober 2017.

Nuvarande ridanläggning

Kommunens nuvarande anläggning omfattar en markyta om cirka 38 400 kvadratmeter, varav 5 736 kvadratmeter utgörs av byggnader.

Anläggningen består av två ridhus, stall för 39 medlemsägda hästar, stall för 41 föreningsägda hästar, två uteridbanor samt gräs- och grushagar av olika storlekar. Det finns även en administrationsbyggnad, som innehåller den tidigare fritidsklubbens lokaler, kontor och café.

Serviceförvaltningens skissförslag

Serviceförvaltningen tog i samband med detaljplanearbetet fram ett skissförslag avseende utformning av den nya ridanläggningen. Skissen som togs fram maximerade den byggbara yta, som detaljplanen möjliggjorde för. Det innebär inte att anläggningen slutligen kommer att uppföras i enlighet med skissen. I detaljplanearbetet var kommunens ambition att upprätta en flexibel plan för att inte från början begränsa anläggningen, utan istället möjliggöra för en framtida utveckling. En kalkylrapport presenterades i samband med skissförslaget, vilken visade på en högre investeringssumma än den i investeringsplanen avsatta. Med anledning av detta gjorde serviceförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen gemensamt vissa justeringar i skissförslaget, så att kalkylen överensstämde med avsatt belopp. Området som omfattas av detaljplanen är 14,4 hektar. Anläggningen omfattar cirka 50 000 kvadratmeter mark, varav cirka 8 500 kvadratmeter utgörs av byggnader bestående av två ridhus, lada, gödselhus, foderutrymme, administrationsbyggnad och stallbyggnader med tillhörande funktioner. Det är en så kallad lösdriftsanläggning med ligghallar. Det innebär att det i stallet inte finns en box för varje häst. I stället finns det spiltor, där man sadlar och tränar hästar före och efter lektion. För att möjliggöra för viss utvecklingspotential är anläggningen dimensionerad för 50 ridskolehästar, vilket är något fler än föreningen idag äger.

Lunds Civila Ryttarförening

LCR är med sina 831 medlemmar (2017) Skånes största ridförening sett till medlemsantal. Föreningen äger 41 ridskolehästar och bedriver verksamhet sju dagar i veckan. Ridskolan har drygt 600 ridande per vecka, varav cirka 50 är personer med funktionsnedsättning. Det finns flera etablerade samarbeten för verksamheter riktade till personer med funktionsnedsättning med Lunds kommun och Region Skåne. Samarbete sker även med Kriminalvården och den privata gymnasieskolan Real.

Utöver ridskolehästarna finns det 37 inackorderade hästar, som ägs privat av medlemmar i föreningen. Dessa medlemmar är enligt LCR viktiga som ideell arbetskraft. LCR har beräknat att de som har egen häst på anläggningen lägger ner cirka 5 000 ideella timmar per år, vilket

resulterar i ett värde på 1 250 000 kronor per år (5000 h x 250 kr/h=1 250 000 kr).

År 2015 startade LCR en ny verksamhet: Rytтарыakademin. Det är en verksamhet, som syftar till att ge ungdomar möjlighet att prova på att ansvara för en egen häst. Det innebär att föreningen äger hästen, men de som deltar i rytтарыakademin tar ett större ansvar för skötseln av hästen jämfört med dem, som deltar i ridskoleverksamheten. Deltagarna får hjälp och stöd dagligen av personalen och har möjlighet att delta på tävlingar. Idag finns det 14 elever, tre hästar och fyra ponnyer, som ingår i rytтарыakademin.

Föreningen har uppgett att omsättningen 2017 beräknas till 8,6 miljoner kronor. Ekonomiskt resultat 2017 är +230 000 kronor. Den största intäkten och utgiften genereras av ridskoleverksamheten.

Andra ridföreningar i kommunen

I kommunen finns förutom LCR sju andra ridföreningar: Stävie rytтарыförening, Östra Torns rytтарыförening, Torns rytтарыförening, Dalby rytтарыförening, Flyinge rytтарыförening och Trällekilla ridklubb. Förvaltningen har besökt och fört en dialog med de andra föreningarna, som är medlemmar i Hästalliansen i Lund, sammanlagt fem föreningar. Lokalförutsättningarna samt hur verksamheterna drivs, skiljer sig åt mellan föreningarna, se separat sammanställning: *Sammanställning av ridföreningarna i Hästalliansen i Lunds kommun*, som finns med i beslutsunderlaget. Från föreningarna har det framkommit att det finns en oro över att genomförandet av den nya anläggningen kan påverka förutsättningar för de bidrag, som föreningarna kan söka från kommunen. Oron grundar sig på att de befärrar att det inte kommer att finnas samma ekonomiska resurser för bidragen om Lunds kommun bygger en ny anläggning. På frågan om verksamheterna kommer att hyra in sig på den nya ridanläggningen varierar behoven och svaren. Vissa av föreningarna har för stort avstånd för att använda ridanläggningen till sina ridskolor, andra har egna ridhus som bedöms tillgodose behoven för deras verksamheter. En av föreningarna, som ligger i närheten och som också hyr anläggning av kommunen, har inget ridhus. För denna förening finns det ett stort behov av att regelbundet kunna hyra in sig på anläggningen. Föreningar som av andra skäl eller där ridhusen är för små i storlek för att arrangera större tävlingar, kan också vara intresserade av att hyra den nya anläggningen vid enstaka tillfällen. Kommunen arbetar med former för uthyrning till andra föreningar. Önskemål finns hos föreningarna om att kommunen ska bestämma taxorna och vara ansvarig för uthyrningen. Hur ansvarsförhållandet ska se ut vad gäller inventarier och material i ridhuset behöver klargöras.

Juridiska förutsättningar

En kommun får bara stödja sådan verksamhet som är av allmänt intresse, har anknytning till dess område och inte ska tas hand om av någon annan. Vad som är av allmänt intresse kan sägas vara en skälighets- och rimlighetsfråga. I allmänhet anses all idrotts-, kultur- och fritidsverksamhet vara av allmänt intresse.

Att verksamheten bedrivs inom ett område, som anses vara av allmänt intresse är dock inte tillräckligt för att en kommun ska få ägna sig åt det. Kostnaderna för stödet ska stå i rimlig proportion till de förväntade effekterna. Verksamheten som får stöd får inte heller vara näringsbetonad. Kommunen ska också beakta om verksamheten bedrivs på en konkurrensutsatt marknad eller har kommersiella inslag.

Likställighetsprincipen i kommunallagen 2:2 innebär att det inte är tillåtet för kommuner och landsting att särbehandla vissa kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar annat än på objektiv grund. Under förutsättning att den förening, som anläggningen hyrs ut till är öppen för alla kommunmedlemmar och att det är möjligt för externa föreningar att hyra tid på anläggningen, så strider det tänkta upplägget inte mot likställighetsprincipen. Det är värt att notera att likställighetsprincipen gäller kommunens medlemmar, det vill säga medborgarna. Merparten av föreningarna är inte medlemmar i kommunen. Det är däremot deras medlemmar. Medlemmarna hindras dock inte att byta förening och därmed få tillgång till ridhuset, som dessutom ska vara öppet även för andra föreningar.

Sammanfattningsvis är förvaltningens bedömning att det ligger väl inom den kommunala kompetensen att bygga en ridanläggning för ridskoleverksamhet och föreningsverksamhet. Däremot bedöms det inte ligga inom den kommunala kompetensen att bygga stall för privata hästar, då detta är en konkurrensutsatt marknad och de kommersiella inslagen är alltför stora.

Hyresgäst på den nya anläggningen

Kultur- och fritidsförvaltningen för en dialog med LCR som möjlig hyresgäst, eftersom det idag är de som hyr kommunens befintliga ridanläggning och således påverkas mest om anläggningen inte ska vara kvar. I det fall beslut om beställning fattas, krävs att det upprättas en avsiktsförklaring med projektets gemensamma intentioner mellan kommunen och föreningen. När anläggningen är färdigställd är ambitionen att hyresgästen gentemot kultur- och fritidsförvaltningen ska betala en hyra och driftskostnader.

Utveckling av ny anläggning

LCR har presenterat en möjlig utveckling av föreningen i samband med en flytt. Deras bedömning är att antalet medlemmar inledningsvis inte skulle öka. Om föreningen inte bygger stallbyggnader för de privatägda hästarna menar föreningen att det är troligt att medlemsantalet istället sjunker, men att detta sannolikt kan kompenseras av en utökning av ridskolan. De beräknar dock att antalet lektionstillfällen successivt kommer att öka i den nya anläggningen i takt med en utökning av antalet ridskolehästar. Verksamheten i ryttarakademin utökas redan 2018/2019 med ytterligare 5-10 deltagare. Vilken kapacitet som ytterligare finns på den nya anläggningen är svår att uppskatta.

Föreningen har varit tydlig med att stall för de inackorderade hästarna, som ägs av medlemmar i föreningen är av stor vikt för verksamheten och

utvecklingen av denna. Man har tillsatt en grupp som arbetar med frågan. Målsättningen är att hitta externa aktörer/sponsorer, som kan hjälpa föreningen att finansiera byggandet av stall för de privatägda hästarna. Dessa stall kommer att byggas och ägas av föreningen.

Ekonomi och tidplan

Ridanläggningen är upptagen i Lunds kommuns investeringsplan. Projektet är beräknat till 72,3 miljoner kronor, vilket resulterar i en preliminär hyreskostnad på 5,6 mnkr/år, från serviceförvaltningen till kultur- och fritidsförvaltningen. Den preliminära hyran grundar sig på att serviceförvaltningen står för projektinvesteringen avseende byggnader och markarbeten. Serviceförvaltningen står därefter för det yttre underhållet av byggnaderna och för de fastighetsanknutna installationerna. Kultur- och fritidsförvaltningen står gentemot serviceförvaltningen för det inre underhållet, underhåll av markanläggning inklusive utvändigt belysning som inte sitter på fasad, verksamhetsanknutna installationer och för kostnader för media. Kultur- och fritidsförvaltningen beräknar investera 1,5 miljoner kronor i inventarier till den nya anläggningen. Det gäller inventarier, som andra föreningar kan nyttja.

Driftskostnaderna för vatten och avlopp, el, sophämtning, del av underhåll ridbanor, brandlarm och gödselhantering kan belasta föreningen och är preliminärt beräknade till 550 000 kronor per år. Utöver detta beräknas kultur- och fritidsnämnden ha driftskostnader för del av underhåll för ridbanor, brandlarm, tillsyn och skötsel samt kapitaltjänstkostnader för solceller och inventarier. Att förvaltningen beräknas ta del av kostnaden för underhåll av ridbanor och inventarier är för att andra föreningar ska ha tillgång till anläggningen. Förvaltningens driftskostnader för nuvarande anläggning är 620 000 kronor per år. Driftskostnaderna i den nya anläggningen beräknas resultera i ett behov av ett tillskott i kultur- och fritidsnämndens driftsram om cirka 180 000 kronor per år.

Utöver investeringen begär servicenämnden driftsmedel för rivning och eventuell sanering av nuvarande ridanläggning på Norra Fäladen.

Enligt preliminär tidplan ska anläggningen vara klar att tas i bruk den 1 juni 2020.

Sammanfattande resonemang och överväganden

Att ärendet har pågått under lång tid har försvårat processen, då förutsättningar, såsom lagstiftning och behov har förändrats. Den mest komplicerade frågan har varit hur de stallar, där de medlemsägda hästarna idag har sin hemvist ska hanteras. Efter ett omfattande analysarbete och noggranna överväganden har förvaltningen kommit fram till att Lunds kommun vare sig bör eller kan bygga stallar till hästar, som inte ägs av föreningen. Däremot är det möjligt att upplåta mark till en förening, som själv bekostar en sådan byggnation.

Det bedöms ligga inom den kommunala kompetensen att bygga en ridanläggning för föreningsverksamhet och ridskola för kommunens

medlemmar. Kultur- och fritidsförvaltningen för en dialog med LCR som tilltänkt hyresgäst. I det fall beslut om beställning fattas, föreslås att en avsiktsförklaring ska skrivas mellan kommunen och LCR. Förutsättningar ska ges, så att andra föreningar kan hyra anläggningen.

Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till beslut

- att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att beställa en ridanläggning på Ladugårdsmarken 5:8
- att i processen med ekonomi- och verksamhetsplan 2020-2022 ta hänsyn till behovet av att reservera medel hos kommunstyrelsen för utökade kostnader till följd av investeringen
- att ge kultur- och fritidsförvaltningen i uppdrag att teckna en avsiktsförklaring med Lunds civila ryttarförening, som gäller under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget
- att ge kultur- och fritidsförvaltningen i uppdrag att teckna markupplåtelseavtal med Lunds civila ryttarförening under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med förslaget

Urban Olsson
kultur- och fritidsdirektör

Dan Kanter
idrotts- och fritidschef

Beslut expedieras till:
Kommunstyrelsen
Akten