



## **Om- och tillbyggnad av Djursholms ridhus Djursholm 2:206, Gärdestorp**

### **Ärendet**

Tre alternativa förslag har varit föremål för utredning avseende om- och tillbyggnad samt nybyggnation av Djursholms ridhus. Programarbete är tidigare genomfört för alternativ 1, om- och tillbyggnad och alternativ 2, nybyggnation enligt Ågesta gårdskonceptet, ett koncept med hög automatiseringsgrad anpassat till de krav som ställs på en modern framtida ridanläggning.

Alternativ 1 har avslagits av både fastighetsnämnd och kultur- och fritidsnämnd. Fastighetsnämnden har därefter även genomfört programarbete avseende alternativ 3, om- och tillbyggnad enligt förslag från Djursholms ridklubb och Ridskolan.

Både fastighetsnämnden och kultur- och fritidsnämnden förordar alternativ 2, nybyggnation.

Kommunledningskontoret gör bedömningen att alternativ 2, nybyggnation, är det i huvudsak mest fördelaktiga och i ett längre perspektiv minst kostsamma förslaget. Bedömningen grundar sig på ett antal kriterier kommunstyrelsens arbetsutskott begärt få belysta.

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige beslutar att bevilja fastighetsnämnden investeringsanslag om X miljoner kronor för genomförande av alternativ 2, nybyggnation av Djursholms ridhus, fastigheten 2:206, Gärdestorp.

### **Bakgrund**

Tre alternativa förslag har varit föremål för utredning avseende om- och tillbyggnad samt nybyggnation av Djursholms ridhus. Alternativ 1 (om- och tillbyggnad) har avslagits både av fastighetsnämnd och kultur- och fritidsnämnd i ett tidigare skede. Programarbete var då genomfört för både alternativ 1 och 2 (nybyggnation). Därefter inkom ytterligare ett förslag, alternativ 3, framtaget av Djursholms Ridklubb och Ridskolan. Detta alternativ innebär i huvudsak en ombyggnad av nuvarande ridhus. Kommunstyrelsens



arbetsutskott har 2013-05-27, § 70 beslutat att fastighetsnämnden ska genomföra programarbete avseende alternativ 3 och därefter göra en jämförelse och prioritering mellan aktuella alternativ.

Fastighetsnämnden har genomfört ett programarbete avseende alternativ 3 och därefter gjort en jämförelse mellan alternativen 2 och 3. Nämnden har enligt beslut 2014-01-23, § 3, förordat alternativ 2 (nybyggnation).

Kultur- och fritidsnämnden har i valet av alternativ 2 och 3 enligt beslut 2014-02-04 ställt sig bakom fastighetsnämndens förslag om alternativ 2.

### **Fastighetsnämndens bedömning**

I sin bedömning har fastighetsnämnden utgått från de kriterier arbetsutskottet begärt få belysta: funktionalitet, logistik i byggprocessen, långsiktig hållbarhet, byggnadens utformning, investeringskalkyl (inkl långsiktig driftskalkyl), miljöhänsyn samt gällande lagkrav.

Skillnaden mellan alternativen är att i alternativ 2 (nybyggnation) behålls endast den stora manegen. Resten byggs om enligt Ågesta gårds-konceptet. Det är ett koncept med hög automatiseringsgrad. Ridklubbens förslag, alternativ 3, omfattar till stor del ombyggnationer och renovering av nuvarande byggnader. Samtliga byggnader utom stora manegen, entré, café och personalutrymmen rivs och ersätts med nya byggnader.

Undantag är lilla manegen som byggs om till stallplatser.

Ur ett verksamhetsperspektiv är skillnaderna mellan alternativen liten beträffande byggnadsarea och planlösning. Båda alternativen klarar krav på funktionalitet, logistik under byggprocessen samt lagkrav.

Det fastighetsnämnden lyfter fram som fördelar med alternativ 2 (nybyggnation) är följande:

- En nybyggd anläggning resulterar i längre livslängd och därmed lägre underhållsbehov. Alternativet innebär lägre energiförbrukning.
- Förslaget möjliggör en framtida utbyggnad av anläggningen.
- Förslaget innebär en säkrare trafiklösning.
- Förslaget öppnar för att kunna möta framtida förändrade lagkrav.
- Tilläggshyran är cirka 10 % lägre.
- Risken för oförutsedda händelser är mindre.
- Förslaget innebär ett minskat ingrepp i naturen.



Projektkostnaden beräknas bli 3 % högre i alternativ 2. Ställt mot en lägre underhållskostnad gör nämnden bedömningen att detta alternativ långsiktigt är det mest lönsamma.

### **Kultur- och fritidsnämndens bedömning**

Nämnden har i sitt tidigare remissvar till kommunstyrelsens arbetsutskott redovisar för – och nackdelar med alternativen 2 och 3. Det som talade för alternativ 2 var lägre driftskostnader och möjlighet till framtida utveckling av fastigheten.

Fördelar med alternativ 3 var en bättre logistik under byggtiden och att nuvarande arkitektoniska utformning kunde behållas. Denna problematik är enligt fastighetsnämndens bedömning undanröjd. Motsvarande arkitektoniska utformning som idag går att få även i en nybyggnation.

I sitt yttrande 2014-02-04, § 13, kvarstår nämnden med sitt ställningstagande att förordna alternativ 2. Att alternativet är 3 % dyrare bedöms som marginellt i sammanhanget då underhållsbehovet under en tioårsperiod beräknas till cirka 3 miljoner kronor. En nybyggnation beräknas ge lägre underhålls- och energikostnader.

### **Kommunledningskontorets yttrande**

Kommunledningskontoret bedömer att ridhusprojektet är väl genomlyst. Det har dock skett vissa förändringar i omfattning sedan projektet startade. Alternativ 2 har kompletterats med ett antal delar/funktioner jämfört med det tidigare förslaget på om- och tillbyggnad, alternativ 1. Alternativ 2 och 3 betraktas därmed som jämförbara. Till kompletteringarna hör länk mellan manegen och ridstallet, traktorgarage samt utökad parkering. Båda alternativen är projekteringsklara.

Fastighetsnämnden har belyst ridklubbens önskemål då programarbete är genomfört även utifrån klubbens förslag. Tidigare problem med logistik under byggprocessen är lösta i båda alternativen. Dessa påpekades framför allt av ridklubben som även framförde önskan om att den arkitektoniska utformningen skulle behållas. Enligt tekniska kontoret kan en nybyggd anläggning idag i hög grad utformas efter beställarens önskemål.

Förutom fastighetsnämndens analys där fördelarna överväger i alternativ 2, kan kommunledningskontoret tillägga att kostnaden per kvadratmeter och därmed tilläggshyran blir lägre i detta alternativ. I alternativ 3 befars även en ökad underhållskostnad om cirka 3 miljoner kronor inom de närmaste tio åren, en kostnad som kommer belasta fastighetsnämndens budget.

I kultur- och fritidsnämndens preliminära ramar för 2015 och framåt är inte den ökade hyran med anledning av investeringen i ny ridhusanläggning beaktad. En bedömning som görs i samband med budgetarbetet inför 2015 år budget.



Kommunledningskontoret gör bedömningen att alternativ 2, nybyggnation, är det i huvudsak mest fördelaktiga och i ett längre perspektiv minst kostsamma förslaget. Det följer Ågesta-gårds-konceptet, ett koncept med hög automatiseringsgrad anpassat till de krav som ställs på en modern framtida ridanläggning.

Den nya ridanläggningen är en för kommunen mycket stor investering varför det är önskvärt att skapa handlingsfrihet gällande framtida drift av ridskolan. Av denna anledning bör hyresavtalet tecknas utan besittningsrätt.

Åsa Heribertson  
Kommundirektör

Cecilia von Sydow  
Ekonomichef

Bilagor:

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott, protokoll 2013-05-27, § 70
2. Fastighetsnämndens protokoll 2014-01-23, § 3, inkl tjänsteutlåtande daterat 2014-01-08
3. Fastighetsnämndens kalkyl alternativ 2 och alternativ 3 samt kommunledningskontorets kalkylsammanställning (**sekretess enligt 19 kap 3 § OSL (2009:400) , skickas endast ut till KS ledamöter och ersättare**)
4. Kultur- och fritidsnämndens protokoll 2014-02-04, § 13, inkl tjänsteutlåtande daterat 2014-01-27

Exp: Fastighetsnämnden, Kultur- och fritidsnämnden