

# Tjänsteutlåtande

Ekonomienheten

Till Kommunfullmäktige

Datum 2017-03-17

Dnr KS 2017/0099

## Bidrag fastighetsåtgärder, ideella föreningen Skånsta ryttere

### Sammanfattning

Länsstyrelsen har lämnat besked till ideella föreningen Skånsta ryttere att de ej kommer att godkänna hästhållning i stallet om brister efter besiktning genomförd i februari 2016 ej åtgärdas. Stallet har tidigare ägts av kommunen genom Armada Fastighets AB men såldes 2005. Vissa av bristerna är omfattande samt har en hög investeringskostnad varav föreningen ansökt om bidrag på 1 818 750 kr för att åtgärda bristerna och fortsatt kunna bedriva sin verksamhet.

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Bevilja bidrag till ideella föreningen Skånsta ryttere om 1 818 750 kr för att åtgärda nedslag från Länsstyrelsen
2. Villkora bidraget med att nytt arrendavtal, som ersätter befintligt avtal, ska tecknas mellan ideella föreningen Skånsta Ryttere och Österåkers kommun där kommunen återtar del av i befintligt arrendavtal utarrenderad betesmark. Avtalet ska tecknats innan bidrag utbetalas.
3. Finansiering sker under posten Oförutsett i budgeten för 2017
4. Återredovisning av nedlagda kostnader skall ske efter färdigställda åtgärder

### Bakgrund

Ideella föreningen Skånsta ryttere fick 2016 ett nedslag från Länsstyrelsen med anledning av att föreningen uppfört boxar utan att Länsstyrelsen i förhand godkänt byggnationen. Boxar som fått nedslag är två uteboxar byggda 2015 samt två boxar i det stora stallet och sex intilliggande byggda 2011. Besiktning av hela stallet genomfördes då det ej tidigare gjorts av varken kommun eller Länsstyrelsen. Besiktningen resulterade i att stallet fick nedslag på ett antal punkter t ex till- och frånluft, brand, situationsplan och ritningar. Föreningen har under 2016 åtgärdat en del av punkterna dock kvarstår bland annat att tillskapa tillräckligt med luftintag för att alla hästar ska få tillgång till frisk luft samt dagsljus. Föreningen har tagit in offerter för olika åtgärder och beslutat att genomföra byte av ventilation och tilläggsisolering av tak i befintligt stall. Slutbesiktning av åtgärderna ska vara genomförda senast den 30 september 2017.

Utöver att bristerna i stallet behöver åtgärdas behöver även hästarnas påverkan på vattendraget intill betesmarken hanteras. Hästgödsel innehåller stora mängder kväve och fosfor och kan skapa problem genom övergödning; igenväxning, algbloomning och höga nitrathalter i grundvattnet. Införande av en skyddszon till vattendrag vid betesmark bör därför tillskapas. Kommunen behöver även återta en del av betesmarken som arrenderas för att uppföra övertryckstält för fotboll. Dessa två delar kräver omförhandling av markarrendet.

2005 fattades beslut (KF §134 2005-12-19) om att ideella föreningen Skånsta ryttere skulle köpa byggnaderna på fastigheten Sjökarby 1:77. Marken upplåts med tomträtt och har en avgäld på 9 000 kr/år, byggnaderna såldes på ofrigrund och betesmarken arrenderas för 1 000 kr/år. Föreningen

## Tjänsteutlåtande

erhåller ett årligt driftbidrag med nedtrappning från 1,1 mkr till 600 tkr. 2014 erhöll Skånsta ryttare ett bidrag för takrenovering om 300 tkr.

Ideella föreningen Skånsta Ryttare är en ren förening som bedriver verksamhet förförallt för barn och ungdomars och främst för flickor. Verksamheten är t ex undervisning, kurser och tävling. Stallet har 64 stallplatser där 45 platser är till egen verksamhet och 19 boxar hyrs ut till privata hästägare. Kultur- och fritidsnämnden fick uppdrag i budget 2017 att utvärdera Skånsta ryttares fastighet med hänsyn till KFs tidigare beslut (KF §134 2005-12-19) i samråd med KS kontor. Utredning pågår och kommer att återrapporteras under 2017.

### Förvaltningens slutsatser


Det är av stor vikt för kommun att bibehålla ideella föreningar som har stor spridning inom olika segment hos våra medborgare. Föreningen Skånsta ryttare medverkar till att ett stort antal delatagartillfällen för flickor och kvinnor samt att samverkan görs med skola, nyanlända och för personer med funktionsnedsättning. Föreningen kan inte ekonomiskt åtgärda bristerna utan att begränsa den breda verksamheten, att erbjuda ridning för samtliga. Ansökan om bidrag avser 1,8 mkr där föreningen står för 500 tkr av eget kapital utöver bidraget. Offert för denna åtgärd är ej lämnad endast uppskattade av entreprenör varav redovisning av nedlagda kostnader ska göras. Genom att kommunen ger ekonomiskt bidrag för att åtgärda bristerna säkerställs att befintlig verksamhet kan fortsätta att bedrivas likt den som finns idag.

Omförhandling av arrendet måste genomföras då del av betesmarken behöver återtas för att uppföra övertryckstält i Sjökarby samt för att följa vattendirektivet. Lämpligtvis bör även det nya arrendeavtalet upprättas på marknadsmässiga villkor så som rätten till återtagande samt tidsbestämt. I och med att arrendatorn ej har rätt till återtagande bör bidraget villkoras med att omförhandling av arrendet ska ske samtidigt och därigenom lösa flera akuta frågor samtidigt både för föreningen, kommunen och miljön.

### Bilaga

1. Ansökan om bidrag från den ideella föreningen Skånsta ryttare, 2017-03-13

Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Katarina Freme  
Ekonomichef

### Expedieras

- Kultur och Fritidsförvaltningen
- Väg och Trafikenheten
- Exploateringsenheten
- Ekonomienheten
- Budget- och Kvalitetsenheten
- Kansliet



**FÖRFRÅGAN OM EKONOMISKT BIDRAG FÖR RENOVERING AV  
STALLBYGGNAD FÖR ATT FORTSATT KUNNA BEDRIVA  
RIDSKOLEVERKSAMHET**

**Skånsta Ryttare**

**13 mars 2017**

**BAKGRUND**

Skånsta Ryttare är en ideell förening i Österåkers kommun som driver en ridskola på den egna anläggningen vid Sjökarby i Åkersberga. Vi har ca 650 medlemmar och varje vecka rider ca 450 elever hos oss. Vår anläggning är öppen för alla kommuninvånare och många barn och ungdomar håller till i stallet många timmar per dag. Vi erbjuder ensamkommande flyktingbarn ridning och att vara i stallet och hjälpa till med hästarna – något som vi är stolta över och som ger dessa barn en meningsfull tillvaro. Vår sektion för personer med funktionsnedsättningar är stor och välkänd. Önskan att erbjuda fler personer möjlighet till ridning ligger föreningen varmt om hjärtat – Skånsta Ryttare är en ideell förening och ridklubb där alla välkomna! Vi är arbetsgivare åt personer med funktionsnedsättningar och vi samarbetar med skolor och andra föreningar i kommunen. Vi ser oss som en viktig del av arbets- och föreningslivet i kommunen.

Skånsta Ryttare tog över drift och ägande av stallar, kontor och ridhus från Österåkers kommun 2007. Ett nytt stall byggdes (på föreningens bekostnad), då det befintliga var direkt undermåligt. Besiktning enligt Djurskyddslagen gjordes vid denna tid av kommunerna men ansvaret flyttade därefter över till Länsstyrelsen (Lst). Av någon anledning gjorde aldrig kommunen någon slutbesiktning av vårt nya stall utan i februari 2016 kom Lst på inspektion och slutbesiktigade våra stallar. Det konstaterades bland annat att ventilation och tillufts försörjning var undermålig. Vi behöver också se till att vissa delar av stallet förses med fönster, för att ge mer ljusinsläpp till hästarna. Det har varit en ekonomisk utmaning för en ideell förening som vår, att driva hela anläggningen. Kostnaderna är högre än vad vi egentligen mår med. Att höja ridavgifterna ytterligare, för att den vägen skapa ekonomiskt utrymme till avsättning för stora renoveringar som behövs, är inte en möjlig väg då vår vision är att vara en ridskola för alla! Ytterligare banklån vill vi undvika in i det sista eftersom det är mycket ofördelaktigt för oss. Belåning av vår typ av byggnad går inte att belåna via Stadshypotek utan banken själv står risken och räntorna blir därför högre än normalt. Vår kreditvärdighet och ranking påverkas negativt i väldigt hög grad i det fall vi utökar våra lån med behövt belopp. Även existerande lånebild skulle försämrans markant och vi vill givetvis undvika att försätta föreningen i en sådan situation.

## ANSÖKAN OM EKONOMISKT BIDRAG

Vi står inför en stor utmaning nu – vi behöver åtgärda bristerna i våra stallar med slutbesiktning **före den 30 september 2017**. Om så inte sker stänger Lst vårt stall och vi förbjuds att hålla hästnäring. Vi har inte ekonomisk möjlighet att bekosta hela den insats som behövs, men styrelsen har fattat beslut om att ta av vår reserv för driftsstopp för att lägga in en egen insats.

Åtgärderna som krävs för att undvika förbud enligt Djurskyddslagen kostar 1 855 000 exkl moms. I offerten ligger också ett arbete med att isolera stalltaket – något som är nödvändigt för att undvika kondens och fuktskador som går ner i stallväggarna. Ventilationen kommer inte att fungera tillfredställande om inte taket är isolerat så för att få en helt fungerande ventilation med rätt inomhusklimat för hästarna måste taket isoleras också. Lst kan komma att påpeka detta vid en ombesiktning varför vi vill göra hela arbetet vid samma tillfälle. För en ideell förening blir moms en reell kostnad eftersom vi inte kan göra avdrag för denna. Vi anhåller om ekonomiskt bidrag från kommunen för att kunna behålla vår ridskola.

### BERÄKNING

Total kostnad inkl moms	2 318 750 kr
Skånsta Ryttare	500 000 kr
<b>Bidrag</b>	<b>1 818 750 kr</b>

Vi har diskuterat olika alternativa ombyggnationer med vår underleverantör, därav specifikation i den initiala offerten som inte stämmer riktigt med hur vi kommer att bygga. Kostnadsbilden ser dock likadan ut och vi bifogar det första anbudet samt den förändrade specifikationen. Vår underleverantör SveaByggteknng AB (som också är välrenommerade hos Lst) är beredda att påbörja arbetet vecka 25 då hästarna kan vara utomhus dygnet runt. Detta är en förutsättning för att hålla den tidsram som Lst har bestämt.

Skånsta Ryttare föreslår att utgifterna redovisas genom att fakturor från underleverantör skickas för verifiering till Österåkers kommun som därefter betalar ut bidrag.

Med vänlig hälsning



Liselott Enström

Ordförande Skånsta Ryttare

**ANBUD – Ombyggnad av Häststall,  
Skånsta Ryttareförening. Åkersberga**

Härmed erbjuder vi oss att utföra ombyggnad häststall Skånsta Ryttareförening enligt förfrågan Prakttek dat. 2016-09-11 och vår entreprenadbeskrivning dat. 161201 samt förutsättningar nedan mot en sammanlagd ersättning av

**Enmiljonåttahundrafemtiofemtusen kronor ( 1.855.000), exkl mervärdeskatt**

**Förtydligande och komplettering av ingående omfattning**

Byggnadens befintliga stomme samt grund förutsätts att vara dimensionerad att klara tillkommande yttertakslaster.

Brandbeklädnad av stallets båda gavlar till EI60 ingår. Övrig ev. brandskyddsåtgärder av befintliga delar ingår ej.

**Företagets organisation för projektet.**

Arbetschef: Thomas Arping

Platschef: Sören Jansson

Kvalitetsansvarig: Patrik Roslund

Miljöansvarig: Patrik Roslund

Arbetsmiljö: Meti Xhafa

**Kvalitet och Miljö**

Beskrivning av företagets kvalitets- och miljöledningssystem redovisas på anfordran.

**Kostnadsreglering vid ändrings- och tillägsarbeten**

Entreprenörsarvode enl. ABT-06 6 § 9 mom 8 inkl arbetsledning enligt AFD.611  
10%

**Timpriser för berörda yrkeskategorier**

Timpriser för berörda yrkeskategorier lämnas på anfordran.

Forts.



Forts ANBUD – Ombyggnad av Häststall. Skånsta Ryttareförening

**För entreprenaden gäller vidare:**

att ABT 06 gäller utan ändringar och tillägg.

att Inbrott, Passage, Brand, Utrymningslarm ej ingår.

att serviceledningar Rör, El är dimensionerad för om och tillbyggnaderna.

att ev. smuts, röt eller mögelskador i befintliga väggar eller u-tak ej ingår att åtgärda.

att el och vatten erhålles fritt utan kostnad.

att åskskydd/överspänningsskydd ej ingår.

att kostnader för bygglov, bygganmälan, myndighetsavgifter eller andra berörda byggherrekostnader ej ingår.

att muntlig framställan och genomgång av omfattning får göras före en beställning.

att vi reserverar oss för mellankommande order.

att övriga uppgifter och förtydliganden lämnas på anfordran.

**Färdigställandetid:**

Arbetena kan påbörjas och färdigställas på tid enligt senare överenskommelse.

**Anbudets giltighetstid**

Anbudet är giltigt 30 dagar från anbudsdatum.

**Förfrågningar om anbudet**

Förfrågningar besvaras av undertecknad på telefon

0581-101 33 eller 070-528 66 56.

Vänliga hälsningar

**Svea Byggteknik AB**



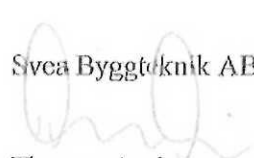
**Thomas Arping**

## Entreprenadbeskrivning Ombyggnad häststall. Skånsta Ryttareförening. Åkersberga

- Mark/ Grund: Tillbyggnad spolspiltor 6,2 x 3,2m:  
Schakt och uppackning för grund.  
Albabalk med förhöjd sockel 100mm.  
Isolerad 200mm, armerad betongplatta 100mm C28/35.  
Nya boxplatser:  
Renovering betonggolvet i nya hästboxar.  
Befintliga golvbrunnar övertäcks.
- Stomme: Nya hästboxar:  
Vfz- stålstolpar med bärlina av limträ i framkant av hästboxar för upplag till servicedel på övervåning.
- Ytterväggar: Isolerade 170mm träväggar med windyduk, utvändigt träpanel 22x145mm som färdigmålas Falu röd.
- Brandväggar: Gavlar i häststall utföres brandklassade EI60.
- Bjälklag: Isolerat 45x220mm träbjälklag över sadelkammare.  
22mm spånskivegolv.
- Yttertak stall: Utv. Beklädnad av trapetsprofilerad TP-20 svart lackerad stålplåt.  
Isolering 100mm cellplast + diffspärr + 50mm stenull.  
Hängrännor, stuprör samt övrig plåtomfattning av svart lackerad stålplåt.  
Snörasskydd L.4m över portar i svart kulör.  
Tillbyggnad spolspiltor:  
Isolerat 220mm parallelltak med ut och inv. Tp-20 plåt.

- U-tak: Spolspiltor, sadelkammare:  
Tp-20 vit.
- Innerväggar: Isolerade 120 träregelväggar med fukttålig visafarmskiva.  
Betongsockel H.100mm.
- Inredning: Befintlig inredning demonteras och återmonteras.  
Ev. komplettering ingår ej.
- Fönster /  
Dörrar: 3st Stålfönster i stall EW30.  
Ytterdörrar av trä till spolplatser.  
Ståldörrar i brandcellsgränser.
- Låssystem. Ingår ej
- EL: 2st aerotemperar (4,5kw/fläkt) i stall.  
El golvvärme i tillbyggnad spolspiltor.  
1st Elradiator i sadelkammare
- Rör: Tillbyggnad av spolspiltor:  
Framdragning K.V/VV, 3st blandare med komplett hästdusch  
samt avloppsränna i bakkant.
- Vent: Stallventilation enligt beskrivning Praktek. Dat. 160911.  
Spolspiltor: Mekanisk frånluft / tilluft med självdrag.  
Självdragsventilation i sadelkammare.  
Övrig ventilation ingår ej.

Svea Byggt teknik AB

  
Thomas Arping

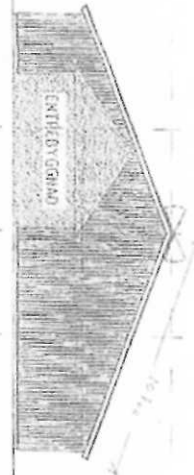
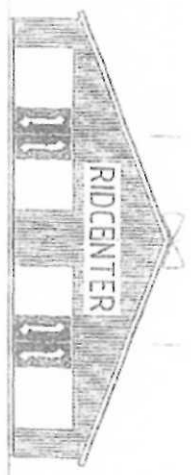


## Entreprenadbeskrivning Ombyggnad häststall. Skånsta Ryttareförening. Åkersberga

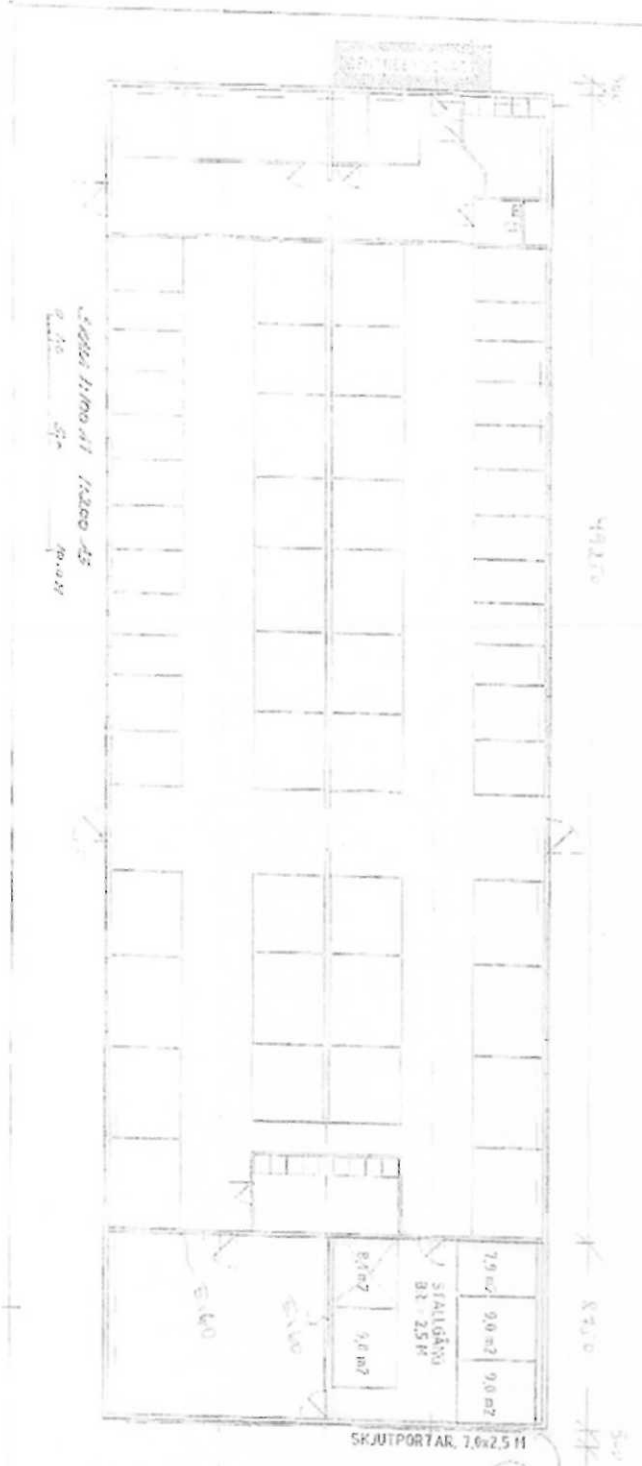
- Brandväggar: Foderutrymme i häststall utföres brandklassad EI60.
- Innerväggar: Rivning av väggar samt nya ytskikt med Visafarmskiva i spolspiltor.  
Betongsockel uppgjutes H.100mm.
- Fönster /  
Dörrar Fönster som ljusinsläpp i ponnystall  
Ingår ej.
- EL: Installation av ventilation samt demontering och återmontering i spolplatser
- Rör: Demontering och återmontering i spolplatser
- Vent: Stallventilation enligt beskrivning Praktek. Dat. I60911.  
inkl ponnystall.  
Spolspiltor: Mekanisk frånluft / tilluft med självdrag.  
Övrig ventilation ingår ej.

Svea Byggteknik AB

Thomas Arping



TVÄRSKEDJAN (PRINCIP)



STÅLBEAMNAD  
9,60 9,00

*DYKALÖSHÄLLNING*  
*SÄKERHETSKONSTRUKTION*  
*BEHÖRIGHET FÖR ÅRSBERÄKNING*  
*OMLÄGGNING*  
*PLAN - RÖKSLÄCK*  
  
*KURSER: BOLL, RING, S*  
*TEL. 070 600 1700*