

## **Förstudie**

Utökad Ridhusyta Fårdala Gård

Författare: Catharina Baraona

Datum: feb 2023

Version: 1.0

Sida: 1 (23)

---

# **Förstudie**

## **Utökad ridhusyta Fårdala Gård**

## Förstudie

Utökad Ridhusyta Fårdala Gård

Författare: Catharina Baraona

Datum: feb 2023

Version: 1.0

Sida: 2 (23)

## Version

Datum	Författare	Version	Ändring
2023-02	Catharina Baraona	1	



## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Bakgrund förstudie</b> .....	<b>4</b>
1.1	Viktiga funktioner i den nya ridhusytan .....	5
1.2	Mål .....	5
1.3	Metod .....	6
1.4	Avgränsningar och antaganden .....	7
1.5	Intressenter .....	7
<b>2</b>	<b>Placering av utökad ridhusyta</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Alternativ utökad ridhusyta</b> .....	<b>11</b>
3.1	Nyttokalkyl alternativ 1A, 1B, 1C .....	11
<b>4</b>	<b>Konsekvensanalys</b> .....	<b>15</b>
4.1	Landskap .....	15
4.2	Kulturvärden .....	15
4.3	Naturvärden .....	16
4.4	Hantering av vatten på ridanläggningen .....	16
4.5	Föreskrifter Alby naturreservat .....	17
4.6	Hållbarhet och cirkulär ekonomi .....	17
4.7	Övergripande möjligheter och risker .....	19
<b>5</b>	<b>Rekommenderad lösning</b> .....	<b>21</b>
5.1	Projektering och fortsatt arbete .....	22
5.2	Förslag till beslut .....	22
<b>6</b>	<b>Referenser och underlag</b> .....	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Bilagor</b> .....	<b>23</b>

# 1 Bakgrund förstudie

Ur förstudiebeställningen:

*Kommunstyrelsen fattat beslut att ge kommundirektören i uppdrag att i samverkan med kultur- och fritidsnämnden säkerställa behovet och lösningsförslag för Fårdala ridhus. Kultur- och fritidsnämnden har i nämndplanen för 2022 givit förvaltningen i uppdrag att utreda hur det är möjligt att utöka ridhusytan i Fårdala på ett kostnadseffektivt sätt.*

På ridanläggningen på Fårdala gård pågår just nu byggnation av ett nytt stall för säkrad hästvalfärd och kommer vara klart under 2023. Den nya stallbyggnaden är placerad mitt emot befintligt ridhus, och den gamla stallbyggnaden kommer att rivas. Placeringen av det nya stallet och att det gamla stallet ska rivas har skapat nya förutsättningar för placering av utökad ridhusyta, och är något som inte tagits i beaktning i tidigare utredningar och underlag.

Befintlig situation - Fårdala Gård



Behovsanalysen som ligger till grund för denna förstudie har fastslagit att en utökad ridhusyta behövs. Vinsterna är många då det är en sport som är mycket populär och förväntas öka mer i popularitet. Ryttare och besökare kommer kunna erbjudas fler möjligheter, på bättre villkor och i en mer värdig miljö om beslut fattas att gå vidare med projektering av den rekommenderade lösningen.

En viktig del i förstudiearbetet har varit att försöka hålla nere kostnaderna, detta har blivit än mer viktigt relaterat till de utmaningar som kommunen står inför; att med en begränsad mängd medel fullfölja sitt uppdrag som kommun mot tyresöborna. Givet allt som pågår i vår omvärld är det viktigt att göra kloka investeringar, och att satsa på hälsofrämjande aktiviteter är en åtgärd som ligger rätt i tiden. Här finns ett redan definierat och trängande behov, och ett dokumenterat "varför" kommunen bör göra denna satsning på främst flickors idrott. Ridanläggningen på Fårdala gård ligger inom Alby naturreservats gränser, och syftet med naturreservatet är bl.a. att främja folkhälsa och friluftsliv vilket den rekommenderade lösningen också ligger i linje med.

Genom att ha studerat platsens förutsättningar har förstudien landat i ett rekommenderat förslag som säkerställer att det blir ett ändamålsenligt ridhus med alla funktioner som behövs. Den rekommenderade placeringen är den placering som också tar tillvara på möjligheterna som finns på platsen, så som närhet till busshållplats och parkering och skapar en tydlig orientering till ridanläggningen som helhet.

## 1.1 Viktiga funktioner i den nya ridhusytan

Utifrån behovsanalysen och möten med verksamheten har Ryttarföreningen listat nödvändiga och önskvärda funktioner. Det har fungerat som ett funktionsprogram i skissarbetet att hitta den mest lämpliga placeringen samt utformningen. Arbetsmaterial har löpande stämts av med Ryttarföreningen för att säkerställa att det fungerar som det är tänkt. Funktionsprogrammet i sin helhet ligger inbäddat i skiss-paketet som arkitekterna tagit fram. Se bilaga 1.

## 1.2 Mål

- Hålla nere kostnader genom att ta hänsyn till platsens förutsättningar med placering av ridhusyta, bygga om/till befintligt ridhus eller en separat byggnad
- Tillgänglighetsanpassat ridhus
- Fokus på flexibilitet och långsiktighet, genom att få in så många funktioner som möjligt utifrån Tyresö Ryttarförenings behov, nu och i framtiden

Ingående parametrar i vald lösning:

- Lämplig placering med rätt mått och planlösning
- Isolerad byggnad, ej uppvärmd
- Läktare längs långsidan
- Cafémöjlighet
- Tävlingsmöjligheter
- Goda drifts- och underhållsmöjligheter

### 1.3 Metod

Förstudiearbetet har bedrivits genom att insamla information om platsen och byggnaden och göra avstämningar med lämpliga representanter från förvaltningar, föreningsliv och sakkunniga på kommunen om vilka behov som finns. Ett funktionsprogram har tagits fram som bearbetats tillsammans med arkitekt och Tyresö ryttaförening för att säkerställa ändamålsenlig utformning av ytan.

Avvägningar har stämts av löpande och resulterat i ett rekommenderat förslag att gå vidare med. För att säkerställa inriktning och kvalitet har förstudiens material stämts av kontinuerligt med chef för Kultur och fritidsförvaltningen, olika intressenter, och sakkunniga inom kommunen i olika discipliner.

Arbetet har sammanställts i denna förstudierapport som ihop med kostnadsuppskattning för projektering ska ligga till grund för beslut om fortsatt projektering av rekommenderad lösning.

Översiktlig arbetsprocess:

- Förstudieplan
- Workshop med TRF
- Platsbesök med TRF, arkitekter, landskapsarkitekt och kommunekolog
- Avstämningar med beställare och intressenter
- Agil metod gällande konsulternas utredningar och avstämningar med beställare för framtagande av material för intern förankring
- Förankringsmöten med beställare
- Avstämningar med representanter för intressenter
- Förankring med styrgrupp
- Rapport med rekommenderat förslag
- Avslut och överlämning till beställare

## 1.4 Avgränsningar och antaganden

För att uppfylla det som krävs för att ridhusytan ska kunna inrymma den tänka användningen har nya mått på ridbanan tagits fram under arbetsprocessen. Det medför att byggnaden behöver ha en viss volym. Förstudien har haft som ingång att det räcker att hålla 2 meter från befintlig GC-väg norr om ridanläggningen till nytt fasadliv. Detta för att spara plats för dike med dräneringsmöjligheter, samt identifiera gränserna för tillräckligt stor byggnad invändigt för funktionsprogrammet uppfyllande.

Vid beslut om fortsatt projektering rekommenderas att studera hur den nya volymen landar på platsen mer ingående för att säkerställa god upplevd trygghet, landskapsbild och dagvattenhantering.

Då förstudiens uppdrag är att lösa utökad ridhusyta på Fårdala gård har förstudien inte studerat vilka möjligheter som finns att samordna sig kring ridhusmöjligheter med kringliggande kommuner som t.ex. Haninge. Det finns flera skäl till det; dels har Tyresö ett behov av utökad ridhusyta inom kommunen då intresset är stort och innebär en balans mellan vilka olika sportmöjligheter som erbjuds, utökad rishusyta inom Fårdala gård bidrar till social hållbarhet genom fler möjligheter till meningsfull fritid för unga och vuxna och bättre nyttjande av befintlig anläggning, och dels rimmar det inte väl med kommunens mål om miljömässig hållbarhet då det skulle generera fler resor och därmed bidra till ökade utsläpp, såväl som att en utökad ridhusyta inom Tyresö ökar kommunens attraktivitet för både barn och vuxna.

I torpet på Fårdala gård har TYDA dagverksamhet. TYDA har inte involverats i förstudieskedet till följd av att de har oförändrade förutsättningar för sin nuvarande verksamhet och fokus ligger på att skapa goda förutsättningar för ridsporten. I framtiden kan det vara aktuellt att TYDA också kan dra nytta av det rekommenderade förslaget till utökad rishusyta, om än de inte haft möjlighet att påverka utformningen.

Torpet på kulturfastigheten Fårdala gård nyttjas främst som personalutrymme av TYDA genom uppdrag av TRF, och torpet har visst underhållsbehov, men att utreda dess behov och framtid ryms ej inom denna förstudie.

## 1.5 Intressenter

- Kultur och fritidsförvaltningen

## Förstudie

Utökad Ridhusyta Fårdala Gård

Författare: Catharina Baraona

Datum: feb 2023

Version: 1.0

Sida: 8 (23)

---

- Tyresö Ryttaförening
- Hembygdsföreningen
- Stadsbyggnadskontoret
- Fastighetsenheten
- SMOHF
- Länsstyrelsen
- (TYDA, de hyr inte t.ex. torpet utan har uppdrag genom TRF)



## 2 Placering av utökad ridhusyta

Förstudien har studerat olika placeringar och landat i att arbeta vidare med placering av separat ridhusyta enligt alternativ 1. För mer utförlig beskrivning av analys se bilaga 1.

Placering av ridhusbyggnad 2 m in från GC-väg för att bevara öppenhet längs stråket och stärka den upplevda tryggheten längs GC-vägen för passerande.

Utöver att det finns gott om parkering i närheten finns plats för besökande HKP inom 25 m från entré till ridhus och stall.

Ny möjlighet med skyltning på fasad för bättre orientering och välkomnande.

Närhet till entré in mot Alby naturreservat kan uppmärksammas genom tydligare orientering på platsen (genom skyltning och gestaltning) vilket ökar attraktiviteten i området. Detta i sin tur medför fler ögon på platsen som bidrar till den upplevda tryggheten och förhoppningsvis ökar besökande av Alby naturreservat.

### Analys - Potentiella placeringar



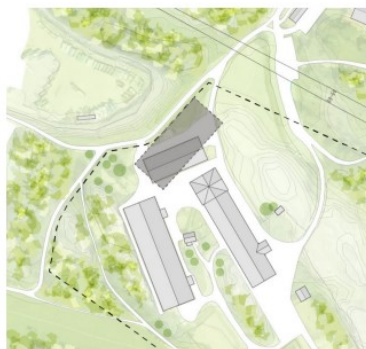
Alternativ 1



Alternativ 2



Alternativ 3



Alternativ 4



Alternativ 5

■ ■ ■ Nytt ridhus

**Alternativ 1: Separat byggnad i liv med tidigare stallbyggnad**

Lämplig. Yta som tillgodoser föreningens framtida behov av läktare, café, etc. Innebär en mindre mängd markåtgärder eftersom en häll behöver tas bort, dock tas hela hällen bort så det inte blir "sår" i landskapet. Bra med separat byggnad med ingång på två gavelsidor.

**Alternativ 2: Separat byggnad, något förskjuten för större gårdsyta**

Lämplig. Liknande situation som i alternativ 1 men denna placering möjliggör ej traktorentré på gavelsida.

**Alternativ 3: Separat byggnad, undvika sprängning**

Valts bort. Placeringen blir onaturlig. Huskroppen blockerar befintliga vägar och innebär förlorade möjligheter att nyttja gårdsyta mm. Vägen skulle behöva flyttas vilket medför onödiga kostnader.

**Alternativ 4: Ny byggnad som byggs ihop med befintligt ridhus**

Rekommenderas ej. Alternativet innebär sämre funktionalitet jämfört alternativ 1 med då ryttarföreningen behöver åtkomst från båda kortsidorna. Påbyggnad av befintligt ridhus kommer att påverka verksamheten under byggtiden och större andel av gården krävs till hästarnas rörelse.

**Alternativ 5: Förlängning av befintligt ridhus, invändig ombyggnad.**

Rekommenderas inte alls på grund av dålig slutprodukt, kostsamt och förlust av den bästa hagmiljön. Alternativet innebär att hela det befintliga ridhuset behöver omstruktureras invändigt, vilket betyder att hela konstruktionen behöver ändras för att isolera byggnaden och inrymma två ridbanor och cafémöjlighet. I detta alternativ finns inte lämpliga tävlingsmöjligheter, måtten räcker inte för att inrymma läktare längs långsidan och alternativet har generellt dåliga förutsättningar sett till markförhållanden och platsen. Utöver det skulle alternativet också medföra oönskade rörelsemönster och störningsmoment, svårare drift och förlust av den mest värdefulla hagmiljön. En sådan ombyggnation innebär att ingen verksamhet kan bedrivas under byggtiden.

### 3 Alternativ utökad ridhusyta

Förstudien har gått vidare med 3 utformningar av ridhusyta på den rekommenderade placeringen. Samtliga innebär en ny separat ridhusbyggnad som inrymmer läktare längs långsida, läktare för rörelsehindrade, möjlighet till uppsittning för rörelsehindrade inomhus genom lift (idag sker det utomhus), lyftbord till läktare, tillräckliga mått för att kunna anordna tävlingar, RWC, placering av ingång för besökare nära entré till nya stallet för att skapa en inbjudande gård som kan fungera som en mötesplats. Dessa tidiga skisser inrymmer också HKP för besökande, hög port för underhåll av manege, ingång för traktor på kortsida, isolerad byggnad och i alternativ 1A och 1B även en uppvärmd cafédel.

Se bilaga 1 för utförlig beskrivning av alternativen. Alternativ 1A och 1B är lika bortsett från att byggnaden i 1B har ett avskuret hörn för att skapa en trevligare och inbjudande siktlinje och gård, samt variera fasadsidan på ridhuset. Alternativ 1C har tagits fram för att studera om det finns några åtgärder i själva utformningen som kan hålla nere investeringskostnaden, och den enda funktion som eventuellt skulle kunna lyftas ut utan att förstöra funktionaliteten av ett ridhus är cafédelen.

#### 3.1 Nyttokalkyl alternativ 1A, 1B, 1C

Tabell nyttokalkyl i Bilaga:

*Investeringsärenden där vi ska göra upphandling är sekretess. Samma tabell med siffror i bilaga.*

Ingår i kalkyl	Alternativ 1A	Alternativ 1B	Alternativ 1C
	Komplett ridhus	Komplett ridhus m avskuret hörn	(Ridhus utan cafédel)
Investering	A kr	A kr	B kr
Drift och underhåll	X	X	X-y (mindre del att förvalta då cafédel inte ingår)
Hyra	Uppskattad ny hyra hela Fårdala ridanläggning X + Y kr	Uppskattad ny hyra hela Fårdala ridanläggning X + Y kr för (både	Uppskattad ny hyra Fårdala ridanläggning (X-y) + Y(- y som är

**Förstudie**

Utökad Ridhusyta Fårdala Gård

Författare: Catharina Baraona

Datum: feb 2023

Version: 1.0

Sida: 12 (23)

	för (både kapitalkostnader och drift, baserat på investering enl. kalkyl tidigt skede)	kapitalkostnader och drift, baserat på investering enl. kalkyl tidigt skede)	uppvärmd cafédel) kr för (både kapitalkostnader och drift, baserat på investering enl. kalkyl tidigt skede)
Verksamhetsnytta	<p>Öppnar upp för fler att nyttja ridanläggningen på fler tider, möta intresset hos kommuninvånarna</p> <p>Rörelsehindrad anpassning sitt upp och tillgänglighet</p> <p>Förråd</p> <p>Läktare långsida</p> <p>Isolerat</p> <p>Fönster</p> <p>Lampor behöver ej vara tända dagtid då insläpp av norrljus är maximerat</p> <p>Bra driftmöjlighet med dörr utifrån</p> <p>Möjligt med solceller</p> <p>Förråd och förvaring av hinder</p> <p><b>Service tack vare cafédel/uppvärmd yta</b></p> <p><b>Tävlingsmöjligheter</b></p>	<p>Öppnar upp för fler att nyttja ridanläggningen på fler tider, möta intresset hos kommuninvånarna</p> <p>Rörelsehindrad anpassning sitt upp och tillgänglighet</p> <p>Förråd</p> <p>Läktare långsida</p> <p>Isolerat</p> <p>Fönster</p> <p>Lampor behöver ej vara tända dagtid då insläpp av norrljus är maximerat</p> <p>Bra driftmöjlighet med dörr utifrån</p> <p>Möjligt med solceller</p> <p>Förråd och förvaring av hinder</p> <p><b>Service tack vare cafédel/ uppvärmd yta</b></p> <p><b>Tävlingsmöjligheter</b></p>	<p>Öppnar upp för fler att nyttja ridanläggningen på fler tider, möta intresset hos kommuninvånarna</p> <p>Rörelsehindrad anpassning sitt upp och tillgänglighet</p> <p>Förråd</p> <p>Läktare långsida</p> <p>Isolerat</p> <p>Fönster</p> <p>Lampor behöver ej vara tända dagtid då insläpp av norrljus är maximerat</p> <p>Bra driftmöjlighet med dörr utifrån</p> <p>Möjligt med solceller</p> <p>Förråd och förvaring av hinder</p> <p><b>Färre kvm</b></p> <p><b>Inte lika inbjudande</b></p> <p><b>Tävlingsmöjlighet</b></p>

	<b>Möjlighet att äta lunch och mellis vid lägerverksamhet</b>	<b>Möjlighet att äta lunch och mellis vid lägerverksamhet</b> <b>Bättre gård</b> <b>Tydligare siktlinjer</b> <b>Mer bearbetad gestaltning</b>	<b>Mer gårdsyta</b>
Verksamhetseffekt	<p>En för verksamheten anpassat ridhus som har tillräckliga mått för att både utöka ridhusytan och utveckla ridsporten i Tyresö</p> <p>Bättre tillgänglighet, inne och ute</p> <p>Läktare långsida drar publik och intresse att stanna kvar och titta</p> <p>Ökad ungdomssatsning då dubbla antalet lektioner möjliggörs</p> <p>Bättre nyttja kapaciteten hos antalet hästar och investering i hela anläggningen så som nya stallet, ridhuset etc.</p> <p>Ökat användande av ridanläggningen Fårdala gård</p> <p>Intäktsmöjligheter</p>	<p>En för verksamheten anpassat ridhus som har tillräckliga mått för att både utöka ridhusytan och utveckla ridsporten i Tyresö</p> <p>Bättre tillgänglighet, inne och ute</p> <p>Läktare långsida drar publik och intresse att stanna kvar och titta</p> <p>Ökad ungdomssatsning då dubbla antalet lektioner möjliggörs</p> <p>Bättre nyttja kapaciteten hos antalet hästar och investering i hela anläggningen så som nya stallet, ridhuset etc.</p> <p>Ökat användande av ridanläggningen Fårdala gård</p> <p>Intäktsmöjligheter</p>	<p>En för verksamheten anpassat ridhus som har tillräckliga mått för att både utöka ridhusytan och utveckla ridsporten i Tyresö</p> <p>Bättre tillgänglighet, inne och ute</p> <p>Läktare långsida drar publik och intresse att stanna kvar och titta</p> <p>Ökad ungdomssatsning då dubbla antalet lektioner möjliggörs</p> <p>Bättre nyttja kapaciteten hos antalet hästar och investering i hela anläggningen så som nya stallet, ridhuset etc.</p> <p>Ökat användande av ridanläggningen Fårdala gård</p> <p>Intäktsmöjligheter</p>

## Förstudie

Utökad Ridhusyta Fårdala Gård

Författare: Catharina Baraona

Datum: feb 2023

Version: 1.0

Sida: 14 (23)

	<p>Avkastning på investering med lång avskrivning</p> <p>Underlättar drift med utvändig dörr direkt till teknikutrymme</p> <p>Komplett byggnad som har samtliga funktioner som en byggnad i denna storlek bör ha.</p> <p>Kompletterar platsen med funktioner som inte finns idag</p> <p>Cafedel kan låsas/ hyras ut om önskvärt</p> <p>Högre engagemang hos föräldrar då de stannar kvar under lektioner om det finns inbjudande ytor så som cafémöjlighet/uppvärmd yta</p> <p>Kanske TYDA vill driva café?</p> <p>Social hållbarhet genom värdig miljö för unga i Tyresö</p>	<p>Avkastning på investering med lång avskrivning</p> <p>Underlättar drift med utvändig dörr direkt till teknikutrymme</p> <p>Komplett byggnad som har samtliga funktioner som en byggnad i denna storlek bör ha.</p> <p>Kompletterar platsen med funktioner som inte finns idag</p> <p>Cafedel kan låsas/ hyras ut om önskvärt</p> <p>Högre engagemang hos föräldrar då de stannar kvar under lektioner om det finns inbjudande ytor så som cafémöjlighet/uppvärmd yta</p> <p>Kanske TYDA vill driva café?</p> <p>Social hållbarhet genom värdig miljö för unga i Tyresö</p>	<p>Avkastning på investering med lång avskrivning</p> <p>Underlättar drift med utvändig dörr direkt till teknikutrymme</p> <p>Bra ridhusyta om än många viktiga värden går förlorade genom ingen uppvärmd cafédel</p>
--	---	---	---

## 4 Konsekvensanalys

### 4.1 Landskap

Själva utformningen av ridhusbyggnaden är väldigt viktig för helheten och för att byggnaden ska landa rätt i landskapet. Det påverkar diket och mötet med gångbanan samt hur entréytorna kan gestaltas. Inne på gården bör man ta tillvara de kulturhistoriska värdena runt torpet och om möjligt återskapa förlorade värden. Detta kan göras till exempel genom att plantera kulturväxter.

### 4.2 Kulturvärden

Ridanläggningen på Fårdala gård ligger inom Alby naturreservats gränser och är inte reglerat i detaljplan utan råder under naturreservatsföreskrifter. I kommunens antikvariska inventering från 1967 har torpet på Fårdala inte några betydande kulturvärden, om än torpet är klassat som intressant. I närområdet finns Öringe busshållplats, gång- och cykelvägar från centrum och gott om parkering. Intill ridanläggningen finns en entré in till Alby naturreservat.



Torpet Fårdala 2020. Foto: Lena Guthe

Ridanläggningens nuvarande byggnader så som stall och ridhus omgärdar torpet. Det finns kulturmiljöer och tidstypisk plantering av t.ex. syren. Landskapet bär också historia i form av olika hållar och berg i dagen. Antikvarisk förundersökning har inte gjorts inom denna förstudie.



### 4.3 Naturvärden

Ett nytt ridhus på Fårdala ska byggas, på samma plats som ett gammalt utdömt stall. Det gamla ridhuset intill saknar såväl uppvärmning som omklädningsrum och en ordentlig läktare, och fyller inte sitt syfte. Det kommer att krävas en större yta för den nya byggnaden än vad stallet upptar. Hela ridanläggningen ligger inom Alby naturreservat, där det är förbjudet att uppföra ny byggnad mm utan dispens från reservatsföreskrifterna. Syftet med Alby naturreservat är att bevara och utveckla naturmiljön samt tillvarata området möjligheter till friluftsliv, rekreation och utbildning. Platsbesök gjordes den 16 januari 2023 för att bedöma bland annat naturvärdena på platsen.

Den tillkommande ytan som tas i anspråk för nytt ridhus utgörs idag av dels en grusad gårdsplan, dels naturmark. Naturmarken består av en gles aspdunge kring en låg klipphäll samt en öppen grus- /gräsyta som används som upplag eller andra tillfälliga åtgärder. Alla aspar utom en är unga och utan särskilt naturvärde. Den äldre är inte särskilt grov eller hög men hyser tickor och skulle kunna utgöra ett substrat för andra vedlevande svampar och insekter på sikt. Sammantaget bedöms inte naturmiljön på platsen ha något särskilt bevarandevärde, och är heller inte tillgänglig eller attraktiv för det rörliga friluftslivet. Den äldre aspen bedöms ha visst naturvärde men inte så stort att bevarandevärdet överskuggar behovet av ett ändamålsenligt ridhus.

### 4.4 Hantering av vatten på ridanläggningen

Tyresö Ryttarförening (TRF) hyr hela ridanläggningen av Kultur och fritidsförvaltningen. I samtal med TRF har det lyfts upp att bl.a. dräneringen behöver förnyas då delar av hästhagarna blir dränkta vid regn. Det är något som inte ligger inom detta uppdrag men likväl en viktig aspekt inför kommande projektering att ur kommunens perspektiv säkerställa ett system som fungerar för hela ridanläggningsområdet. I dagsläget leds dagvatten ut till det kommunala ledningsnätet vidare ner mot Kolardammarna. För att kommunen ska göra en bra investering i ridanläggningen på Fårdala gård är det viktigt att utreda hur vatten ska hanteras, inte bara dagvatten (i fråga om rening och omhändertagande) utan även ur skyfallsperspektiv och dricksvatten.

Idag finns på området en intern dagvattenledning som behöver dras om då den ligger mitt under det gamla stallet. Här behövs en helhetssyn för att få ledningarna där vi vill ha dem så kommunen som fastighetsägare kan förvalta anläggningen på ett bra sätt.



## 4.5 Föreskrifter Alby naturreservat

Då Fårdala Ridanläggning ligger i Alby Naturreservat finns det föreskrifter som reglerar ut- och tillbyggnader (A11). Beslut om dispens för en ny byggnad tas i Kommunstyrelsen i en separat tjänsteskrivelse.

## 4.6 Hållbarhet och cirkulär ekonomi

### *Återanvändning av befintligt material*

Förstudien har undersökt möjligheten att återanvända den gamla stallbyggnaden i sin helhet eller delvis för att nyttja de material vi redan har. Dessvärre så är det inte möjligt då stora delar av materialet är uttjänt samt att måtten på ridhusytan behöver vara nära dubbelt så stor. Det kräver en annan konstruktion och placering för att ta hänsyn till platsens förutsättningar och framtida användning. Dock har projektgruppen inom uppdraget att demontera (riva) den gamla stallbyggnaden hittat möjligheter att återanvända delar av byggnadens material i t.ex. hagmiljöer samt att Tyresö Ryttarförening hittat återbruksmöjligheter i så hög utsträckning som möjligt.

### *Cirkulär ekonomi genom ökad nyttjandegrad av befintliga resurser*

Genom att utöka ridhusytan med ett ändamålsenligt separat ridhus tillskapas fler möjligheter att erbjuda ridning på mer attraktiva tider och i högre omfattning än idag vilket i sig innebär bättre nyttjande av resurser då hela ridanläggningen med dess antal hästar, nya stall mm kommer fler invånare till gagn. En utökad ridhusyta tar också i högre utsträckning höjd för kommande möjligheter och behov som följer av ökad befolkning och förtätning.

### *Social hållbarhet*

Den sociala hållbarheten i Tyresö i sig blir bättre eftersom;

- Lektioner kan erbjudas på bättre tider
- Bättre arbetsmiljö för ridlärare
- Cafédel som kan nyttjas för ridlägerverksamhet alla lov och helger, samt vid tävling och samnyttjas med andra föreningar
- Mer värdig miljö för utövarna i en av kommunens största idrotter
- Mindre tidspressat schema
- Lugnare och mer avskild ridmiljö

- Bättre hästvelfärd, ökar kontakt mellan människa och djur
- Än mer tillgänglighetsanpassat, ökade möjligheter för rörelsehindrade att t.ex. sitta upp inomhus
- Utvändigt lyfter fram arkitektoniska värden för att framhäva dess särart och anknytning och kontext till Fårdala gård.

#### *Ekologisk hållbarhet*

Den rekommenderade lösningen i detta uppdrag förväntas inte försämra den ekologiska hållbarheten på platsen. Eftersom det idag redan står en byggnad som har en plan yta i anslutning innebär byggnation av nytt ridhus en relativt liten påverkan på kringliggande miljö, naturvärden och landskapsbild. Placeringen innebär endast lite sprängning vilket är positivt eftersom större markarbeten genererar mer utsläpp och avfall.

Då hästar producerar gödsel finns risk att föroreningar transporteras via dagvattnet till kringliggande känsliga vattendrag. Det är dock inte fråga om fler hästar på Fårdala gård än idag, varpå ett nytt ridhus inte påverkar föroreningar i den bemärkelsen. I nästa skede kommer en dagvattenutredning att göras eftersom volymen av det nya ridhuset kommer vara större, och då kommer vid behov även förslag på lämpliga åtgärder för hantering och rening av dagvatten.

#### *Ekonomisk hållbarhet*

Placeringen av den nya ridhusytan är vald med hänsyn taget till kostnadsdrivande faktorer så som åtgärder på befintliga byggnader och markarbeten. Den rekommenderade placeringen innebär minst mängd sprängning och markarbete vilket håller kostnaderna nere. Konstruktionen på ridhusbyggnaden föreslås vara i trä, vilket går att underhålla och är ett förnybart material vilket bidrar till ekonomisk hållbarhet.

Utformningen på ridhuset i det rekommenderade alternativet bidrar till ekonomisk hållbarhet. Energikostnader kan hållas nere genom ridhusets placering utifrån dagsljus, då "takfönstren" kan ta in maximalt med norrljus vilket innebär att ridning kan ske dagtid utan att behöva tända lamporna. Möjligheter finns att placera solceller på tak.

Den ekonomiska hållbarheten tas även i beaktande eftersom ridhusets utformning inkluderar flera funktioner och möjligheter; fler antal sittplatser på läktare, måttet på ridbana och byggnad skapar tävlingsmöjligheter vilket skapar fler intäktsmöjligheter för Tyresö ryttaförening som hyr anläggningen.

## 4.7 Övergripande möjligheter och risker

### Möjligheter:

- Cafédelen, den behövs. Vilka behov och möjligheter finns för samnyttjande inom kommunen?
- Ny möjlighet med skyltning på fasad för bättre orientering och välkomnande.
- Förbättrad tillgänglighet
- Anordna tävlingar inom ridsport
- Mer värdiga omständigheter för ridskolans dagliga verksamhet och lägerverksamhet
- Erbjuder fler invånare en meningsfull fritid
- Förbättrad jämlikhet mellan kommunens sporter
- Återställa och framhäva torpets kulturvärden genom plantering av tidsenliga växter så som äppelträd, syren mm. Arbeta med plantering anslutning till gårdsytan och torpet.
- Genom gestaltning av nytt ridhus knyta ihop de olika arkitektoniska uttrycken och framhäva platsens historia.

### Risker:

- Risk att behöva flytta GC-vägen för att få plats med alla funktioner som behövs så som dike, vägar, passager, siktlinjer, eventuellt bygga stödmur osv. vilket kan påverka slutkostnaden.
- Då Fårdala Ridanläggning ligger i Alby Naturreservat finns det föreskrifter som reglerar ut- och tillbyggnader (A11). Beslut om dispens för en ny byggnad tas i Kommunstyrelsen i en separat tjänsteskrivelse, vilket krävs för att genomföra projektet.
- Fönsterpartierna i det nya ridhuset behöver stärkas upp mot vandalism då underlaget i manegen behöver bytas ut om det faller in krossat glas, vilket är mycket kostsamt
- Säkerställa att en lastbil kan köra in i ridhuset (händer ca var 3:e år), ridhuset ska kunna driftas både av kommunens förvaltare och Ryttaföreningens dagliga verksamhet.

- För att inrymma en utökad ridhusyta behöver en del sprängning genomföras vilket medför en risk om fördyring. Risken har minimerats i den mån det går eftersom den rekommenderade placeringen är det alternativ som innebär minst kostnadsdrivande faktorer i form av sprängning och markåtgärder.
- Risk för omtag i projektering då byggnaden kommer ligga i princip dikt an tomtgräns och behöver hålla minst 4 meter från allmänna dagvattenledningar
- Ridhuset måste ha ett visst invändigt mått, och inre funktioner avgör byggnadens storlek. Risk att volymen inte ryms inom "tomten".
- Naturvärden, kulturvärden och landskapsrelaterade värden kan gå förlorade om inte dessa bevakas specifikt i nästa skede.
- Risk för ökade kostnader. Då mer hårdgjord yta minskar platsens infiltrationsförmåga behövs en dagvatten- och skyfallsutredning för att säkerställa bra hantering och rening vilket kan innebära extra åtgärder på platsen.
- Risk att SMOFH har synpunkter på dispensärendet i Alby naturreservat eftersom viss sprängning förekommer.
- Risk att om ventilationen inte är tillräckligt bra kommer byggnaden att mögla sönder.
- Risk att eventuellt behöver starta en process för fastighetsreglering för att hantera dagvatten, då kommunen ansvarar för drift av både ridanläggning och dagvattendamm som ligger inom naturreservatets gränser.

## 5 Rekommenderad lösning

Förstudien har prövat olika sätt att hålla nere kostnaderna, och därför skissat på ett förslag som inte inkluderar en uppvärmd cafédel. Dock rekommenderas inte detta alternativ, eftersom den uppvärmda delen med cafémöjlighet gör att satsningen på flickors idrott blir mer värdig. En byggnad i den här storleken bör ha många olika funktioner i sig, och då ingår funktionen av en uppvärmd yta för att göra det trevligt att vistas som besökare i ridhuset året runt. Ridläger hålls alla lov och cafédelen ger ryttarföreningens deltagare möjlighet att sitta inomhus vid ett bord och äta mellanmål och luncher tillsammans. Idag finns inte den möjligheten utan deltagare får sprida ut sig. Cafédelen ger också möjlighet att ha en trevlig miljö att servera fika, vilket i dagsläget görs genom ett fönster på det lilla torpet i mitten av Fårdala gård. Själva torpet har underhållsbehov. En möjlighet är t.ex. servera mellanmål på eftermiddagarna eftersom barnen ofta kommer direkt från skolan, och då nyttjas ytan i stort sett hela året. Den uppvärmda cafédelen kan även utformas för samnyttjande, t.ex. som en bokningsbar lokal för tyresöborna och föreningsliv. Sammanfattningsvis står den potentiella besparingen i investering inte i paritet med de mervärden den ytan faktiskt genererar, och därför rekommenderas inte Alternativ 1C.

Alternativ 1A och 1B har samma invändiga funktionalitet. Ridhusbyggnaden är utvändigt en stor byggnad varpå det är viktigt att fasaden bearbetas så byggnaden och platsen upplevs inbjudande. Alternativ 1B med sitt avskurna hörn upplevs inte som en lika massiv väggyta då fasaden blir bruten samt att en naturlig mötesplats bildas mellan nya stallet och nya ridhuset.

Ur landskapsperspektiv är det viktigt att tänka på hur GC-vägen norr om ridanläggningen möter upp ridhusets långsida. Om än förstudien har hållit sig minst 2 m från GC-vägen för att det inte ska upplevas för trångt, behöver ridhusets fasad gestaltas (med t.ex. snickerier) för att upplevas trygg och inbjudande dygnet runt.

Sammantaget rekommenderas Alternativ 1B, framför Alternativ 1A.

Förstudien rekommenderar Alternativ 1B.

## 5.1 Projektering och fortsatt arbete

SBK har uppskattat en kostnad för systemhandlingsprojektering om X kr. Budgeten innefattar kostnader för interntid, projektering och utredningar (geoteknik, dagvatten, brand).

I projekteringskedet behövs en dagvattenutredning, skyfallsutredning och utredning för att hantera de interna vattenfrågorna för tomten. Kommunen behöver samråda med SMOHF och söka dispens naturreservatsföreskrifter.

Utifrån systemhandlingen kan en kalkyl tas fram som underlag till beslut om investering.

I övrigt krävs planering av transporter under byggskedet, kompetenser inom landskap och kulturvärden konsulteras och Ryttaföreningen involveras i nästa skede för att säkerställa en bra slutprodukt.

## 5.2 Förslag till beslut

- Beslut om att tillskjuta medel om X kr för fortsatt projektering av Alternativ 1B för utökad ridhusyta på Fårdala gård

## 6 Referenser och underlag

- Behovsanalys Utöka rishusytan Fårdala gård, Kultur och fritidsförvaltningen, Författare: Roila Jonsson, Karin Sundström, 2022-08-23
- Workshops med Tyresö Ryttnäring
- Strategi för kommunägda kulturfastigheter
- Referensprojekt ridanläggning i Äppelviken

## 7 Bilagor

1. Skisspaket 2023-02-27\_MARGE\_ridhus Tyresö
2. SBK:s kostnadsuppskattning för fortsatt projektering, februari 2023