



Kontaktperson Fastighetskontoret
Henrik Schmitterlöw
Fastighetstavdelningen
Telefon: 08-508 270 44
henrik.schmitterlow@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2009-02-03

Ombyggnad av häststall och ridhus samt installation av biobränslepanna på Ågesta gård. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att uppdra åt fastighetskontoret att genomföra en ombyggnad av häststall och ridhus samt uppföra en biobränslepanna på Ågesta gård till en kostnad av 40 mnkr.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

Sammanfattning

Häststallet och ridhuset på Ågesta gård är ca 60 år gamla. Häststallet lever idag ej upp till dagens myndighetskrav och för närvarande bedrivs djurhållning av hästar på dispens. För att ridskoleverksamheten ska få fortsätta krävs en omfattande ombyggnation. Nytt häststall och ridhus kommer att byggas och äldre stall och ridhus rivs. I samband med bygget av stall och ridhus kommer en ny biobränslepanna uppföras som ska förse stall, del av ridhus, bostadsbyggnader och ekonomibyggnader med värme. Biobränslepannan kommer att ersätta de befintliga systemen med olja och direktverkande el som är äldre och förbrukade.

Fastighetskontoret har tagit fram programhandlingar för ombyggnaden och kostnaden för ombyggnaden är beräknad till 40 mnkr.

Utlåtande

Bakgrund

Häststallet på Ågesta gård är utdömt i enlighet med nya djurskyddsbestämmelser. Föreläggandet är ej verkställt av Huddinge kommun då diskussion förts mellan fastighetskontoret och arrendator om att hitta en lösning. Ponnyridhuset anses inte uppfylla dagens mått och behov och är i sämre skick. Byggnaderna är ca 100 år gamla och är en f.d. ladugård för mjölkkor och loge som under de senaste 60 åren använts som häststall och ridhus.



Stall och ridvolt idag.

På Ågesta gård drivs en av de större ridskoleverksamheterna i stockholmsområdet och ridskolan har ca 900 elever i veckan. Ridskolan har satsat på handikappridning och Stockholms Handikappridklubb disponerar ca 40 platser i veckan på Ågesta. Häststallet har ca 80 platser varav merparten är spiltor som med dagens mått är för små och där gångarna är för smala. Arbetsmiljön och djurmiljön är dålig i stallet.

Fatighetskontoret har med arrendatorn tittat på flera sätt för att finna en lösning för ridskolans framtid på Ågesta och kommit fram till att bygga nytt är den bästa lösningen för att uppnå dagens normer och myndighetskrav.



Inifrån stall, spiltor

Häststallet är planerat för en god och lättarbetad arbetsmiljö samt att tillgodose hästarnas behov. Häststallet kommer även att innehålla omklädningsrum, kontor, foderlada m.m. Ridhuset kommer att innehålla cafeteria och läktare samt på gaveln kommer ett karantänstall för nya och sjuka hästar att byggas.

Inom Ågesta gård finns flertalet byggnader som förbrukar stora mängder energi för att värma upp dessa. Idag kommer den energin från olja och el och förbrukas i äldre system som måste bytas ut. I samband med byggnationen av häststall och ridhus som också kommer att förbruka energi till uppvärmning byggs en biobränslepanna som ska förse samtliga byggnader på Ågesta gård med värme. Biobränslepannan som eldas med förnyelsebar energi kommer att ersätta de befintliga systemen med olja och direktverkande el.



Ridhus idag



Ridvolt, stall och ridhus i bakgrunden

Miljökonsekvenser

Ombyggnationen medför att miljön för djur och arbetsmiljön blir betydligt bättre och samtidigt lever upp till dagens normer och regler. Gödselhantering blir även bättre och minskar riskerna för att lakvatten ska rinna ut i naturen. Konvertering till en biobränslepanna från äldre uppvärmningssystem bidrar till positiva miljökonsekvenser i form av att olja och el ersätts av förnyelsebara bränslen. I den fortsatta projekterings- och ombyggnadsfasen kommer miljöhänsyn att tas för att uppnå stadens miljöprogram och miljöpolicy.

Tidplan

Projektet beräknas vara slutfört till sommaren 2010. Nedan redovisas en överskådlig tidplan för projektet.

Översiktlig tidplan

- | | |
|----------------------------|---------------|
| 1. Genomförandebeslut | Feb 2009 |
| 2. Bygglov upphandling | Våren 2009 |
| 3. Byggstart ridhus | Maj 2009 |
| 4. Rivning gammal ridhuset | Vinter 2009 |
| 5. Byggstart häststall | Vinter 2009 |
| 6. Rivning gamla stallet | Sommaren 2010 |
| 7. Invigning | Sommaren 2010 |

Ekonomi

Fastighetskontoret redovisar här de bedömda ekonomiska förutsättningarna för projektet samt vilka ekonomiska konsekvenser projektet medför för nämnden.

Ekonomisk påverkan på fastighetskontorets ekonomi - hyra, drift, investering

Det förslag som tagit fram har beräknats kosta totalt ca 40 mnkr. Ombyggnationen medför att arrendenivån ökar med 350 tkr per år. Investeringsutgiften beräknas att inrymma inom fastighetsförvaltningens budget. Driftskostnaderna kommer inte öka för fastighetsförvaltningen. Med anledning av de kapitalkostnader som investeringen innebär kommer det att uppstå ett underskott för förvaltningen med ca 2 mnkr årligen under ett antal år framöver. Positivt kassaflöde beräknas år 2058.

Byggherre/ Projektering

Projektering intern	500 000 kr
Projektering extern	450 000 kr
VVS projektör	250 000 kr
El projektör	200 000 kr
Kalkyl	100 000 kr
Besiktning	100 000 kr
Konstnärlig utsmyckning	200 000 kr
Summa	1 800 000 kr

Produktion

Ridhus	13 000 000 kr
Stall	15 600 000 kr
Uteridvolt	1 500 000 kr
Rivning stall och ridhus	2 000 000 kr
Utvändigt markarbete	1 500 000 kr
Ny biobränslepanna	5 000 000 kr
SUMMA	38 100 000 kr

Total summa **39 900 000 kr**

Organisation

Kontorets förvaltare av Ågesta gård och en projektledare på kontoret.

Samråd och information

Samråd kommer att ske med arrendatorerna på Ågesta gård och berörda myndigheter och organisationer.

Plan för uppföljning

En slutrapport kommer att upprättas efter projektets färdigställande.

Slut