

Sammanfattning av Bara-projektet

Historik

Svensk Galopp genomförde en omorganisation ledd av Olof Karlander som blev klar 2009. I Svensk Galopp ideella förening (SGIF) finns fr.o.m. omorganisationen tre medlemmar; Stockholm Galoppsällskap (SGS), Skånska Fältrittklubben (SFK) och Göteborgs Galoppsällskap (GGS). Omorganisationen innebar att SFK blev tvungna att säga upp driftsavtalet med Jägersro Trav och Galopp (JTG) 2011. Uppsägningen ledde till att JTG upplöstes och medlemmarna SFK och Skånska Travsällskapet (STS) beslöt att återgå och bedriva sina verksamheter var för sig på Jägersro.

STS och SFK upprättade fr.o.m. 2013 ett hyresavtal där SFK var hyresgäst på Jägersro. Fr.o.m. 2019 överlät SFK sin egendom till SG, som därmed blev avtalspart i hyresavtalet med STS. Hyresavtalet kan tidigast upphöra den 31/12 2026 och löper med en uppsägningstid på 3 år.

STS har deklarerat att man avser upprätta en ny anläggning på Husiefältet där det i dagsläget finns träningsbanor och hagar för både trav och galopp. STS har sålt en del av sin mark till MKB Fastighets AB, idag är tävlingsbanorna för både trav och galopp belägna på nämnda mark.

Det har förts diskussioner om trav och galopp kan etablera tävlingsbanor för båda disciplinerna på Husiefältet men arbetsgruppen kan konstatera att någon genomförbar eller accepterad skiss inte har tagits fram/presenterats för parterna eller blivit godkänd av Malmö Stad. En träningsanläggning har aldrig diskuterats på Husiefältet då markens storlek inte tillåter en sådan.

Det bör noteras att Malmö Stad erbjöd att diskutera en annan plats för trav- och galoppsporten tillsammans inom Malmö kommun. STS avböjde dock erbjudandet då man anser Jägersro som plats och namn vara ett mycket starkt varumärke för travsporten i Skåne.

2012 tillsattes en arbetsgrupp som fick uppdraget att försöka finna en annan plats i Skåne för att bedriva galoppverksamhet. I arbetsgruppen deltog Dag Johansson, Peter Jarby och Benny Carlsson. Gruppen tittade på ett 10-tal olika platser i Skåne och redan då fanns Bara som ett alternativ.

2013 tog dåvarande arbetsgrupp en paus i arbetet. Sedermera återupptogs arbetet av en ny arbetsgrupp år 2016 (och i ny regi (SG)). Arbetsgruppen kallades för "*Svensk Galopps styrgrupp för ny bana i Skåne*"

Styrgruppen anlät 2017 Skånegårdar AB (Skånegårdar) för att få hjälp med att hitta lämplig mark i Skåne. Skånegårdar tog fram ett 15-tal intressanta platsobjekt. Av dessa platser sållade styrgruppen tillsammans med Skånegårdar fram 3 st platser, däribland Bara-området. Efter kontakt med kommun och fastighetsägare kom valet att bli Bara och SG tecknade år 2018 en avsiktsförklaring med Svedala kommun, PGA och Värby Fastighet AB (Värby).

Varför Bara?

Många rykten har spridits om Bara-projektet och arbetsgruppen hoppas därför nu skapa klarhet i de frågor som finns.

Arbetsgruppen har listat ett antal för- och nackdelar kopplade till Bara-området för att på ett nyanserat vis belysa valet av just Bara, se nedan.

Fördelar:

- Närhet till storstad, 10 min från Malmö och nära Köpenhamn.
- Kollektiva transportkommunikationer finns.
- Marken ägs av en juridisk person.
- Området finns med i kommunens översiktsplan (ÖP) och klassas som besök- och fritidsområde (inte bara jordbruksmark). Särskilt angeläget då Länsstyrelsen i Skåne nu skärpt reglerna ytterligare för ren jordbruksmark.
- Galoppanläggningen omnämns i översiktsplanen 2 gånger.
- Närhet till PGA:s golfanläggning, synergieffekter med restaurang och maskinpark.
- Värby planerar bygga hotell och SPA-anläggning med gångavstånd till galoppbanan.
- Närhet till flygplats och motorväg.
- Kommunen är positivt inställda till galoppverksamheten och ser gärna att galoppen etablerar sig inom deras kommun.
- Bara är en växande ort i ett naturskönt område.

Nackdelar:

- Vi måste ta hänsyn till en deponi.
- Fyllnadsmassor ska saneras av Värby, vilket gör att vi måste anpassa oss vid projekteringen.
- Markytan hade med fördel kunnat vara något större.

Miljö

Deponi

Det har vid ett flertal tillfällen diskuterats om den deponi som finns inom området. Deponin är förklarad av Länsstyrelsen som ett avslutat ärende efter provtagningar och utförd kontrollplan. Målsättning är att låta deponin ligga orörd och att SYSAV:s totala ansvar kvarstår enligt formuleringen i fastighetsöverlåtelseavtalet även efter att SG förvärvat marken. Arbetsgruppens uppfattning är att deponin är en mycket liten risk för SG vilket stöds av Advokatbyrån Mannheimer Swartling, se deras utlåtande (bilaga A) samt riskanalys (bilaga B).

Fyllnadsmassor

Värby ansvarar för de fyllnadsmassor som Swerock har tippat ut på Värbys fastighet. Bygg och miljönämnden i Svedala kommun har ålagt Värby att sanera massorna. Värby har överklagat till Länsstyrelsen som har en handläggningstid på ca 6 månader, beslut beräknas i juni 2021. Arbetsgruppen har tagit höjd för att Värby kommer att överklaga till mark- och miljödomstolen och

även att Värby kommer överklaga till överinstansen, d.v.s. mark- och miljööverdomstolen. Det är förvisso mindre sannolikt då det krävs prövningstillstånd i det senare fallet. Arbetsgruppen har likväl tagit höjd för scenariot samt saneringstid därefter. Åtgärderna beräknas att senast vara klara mars 2025.

Oavsett vilket förfarande Värby väljer ser arbetsgruppen ingen risk att processen ska försena projekteringen av tävlingsanläggningen, se bifogad tidplan. Träningsanläggningen berörs ej av saneringen.

Risikanalys

Arbetsgruppen har tillsammans med Mannheimer Swartling tagit fram en riskanalys för Bara-projektet, se bilagorna A och B.

Sammanfattningsvis kan konstateras att miljöriskerna är små och tillsammans med moderbolagsborgen från PEAB löper SGIF/SGAB en mycket liten risk att drabbas av något som helst miljöansvar eller kostnader kopplade till Värbys fyllnadsmassor.

Det föreligger en betydligt större risk att en oenighet inom SG försenar alternativt stoppar byggnationen av en tränings- och tävlingsanläggning (vilken måste vara klar senast årsskiftet 26/27).

En annan stor risk för projektet är oenighet kring hur SG ska uppnå en budget i balans samt upprätta en 5-årsprognos med bärighet. Om inte detta arbete genomförs kommer inte SG kunna lånefinansiera en ny bana, oavsett var i Skåne.

Kalkyler

Landskapsgruppen Öresund AB (Landskapsgruppen) har tagit fram en helhetskalkyl, se bilaga C. Kalkylen baseras bl.a. på en 1700-meter tävlingsbana (dirttrack), läktare, jockeyrum, 1400-meter träningsbana, 2 st. 700-meter rakbanor, 10 st. stall med hagar för ca 200 st. hästar och 10 st. hårdgjorda markytor för skrittmaskiner.

Landskapsgruppen har tagit fram en dispositionsskiss över galoppområdet i Bara. Skissen visar på ett effektivt nyttjande av markytan.

Arbetsgruppen har upparbetat en driftkalkyl se bilaga D, som belyser att driftkostnaderna är väl inom de kostnadsramar som driften på Jägersro har i dagsläget.

Finansiellt utrymme och finansiering

Som framgår i bilaga D förutsätter en finansieringslösning att:

- ✓ Verksamheten måste positioneras så att den blir kreditvärdig och attraktiv för potentiella långgivare.

- ✓ Ett fullödigt informationsmaterial tas fram som underlag till förfrågan som t.ex en 5-årig prognos.
- ✓ En vilja till att framgångsrikt genomföra projektet.

Arbetsgruppen anser att det finns goda möjligheter till att kunna vidta åtgärder som positionerar verksamheten för att kunna genomföra projektet.

Vidare finns förväntat starka kassaflöden över tid som möjliggör nyupptagande av lån och säkerställer amortering över en löptid på tio år.

Tidplan

Arbetsgruppen har tagit fram en tidplan för Bara-projektets fortsatta genomförande, se bilagor E + E1.

Det finns sedan 2020 ett nytt uppdaterat fastighetsöverlåtelseavtal mellan parterna Svedala kommun och SG. Senast till årsstämman måste fullmäktige ta beslut om att ge styrelsen mandat att underteckna fastighetsöverlåtelseavtalet.

Arbetsgruppen kan konstatera att med nödvändiga myndighetstillstånd bör man ta höjd för en tidsperiod på ca 3 år innan någon form av byggnation kan påbörjas, oavsett överklagan från Värby eller ej. Träningsanläggningen berörs inte av någon sanering av fyllnadsmassor, varför byggnationen av denna skyndsamt bör påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Tävlingsanläggningen påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft men en viss hänsyn måste tas vid projekteringen för det fall att Värby överklagar till överdomstolen.

Arbetsgruppens uppfattning är att om en träning- och tävlingsbana ska vara klar senast årsskiftet 26/27 måste arbete med detaljplanen för galoppområdet i Bara omgående påbörjas.

Löpande kommunikation mellan STS och SG är viktig för att säkerställa att träningsförhållanden på Jägersö kvarstår under en övergångsperiod fram till t.o.m. 2026.

Konsekvensanalys

Arbetsgruppen har på eget initiativ skickat ut en enkät med frågor till en konsekvensanalys. Svaren har sedan analyserats och sammanställts av Advokatbyrån Mannheimer Swartling, se bilaga F. För gruppen är det viktigt att få kännedom om hur de aktiva, vilka är direkt berörda, tycker och tänker i denna oerhört viktiga fråga.

En kort sammanfattning från en klar majoritet är:

- Det krävs en **gemensam** träning- och tävlingsanläggning även efter 2026.
- De aktiva behöver få svar **NU** på hur deras framtid kommer se ut efter 2026. Många hästägare avvaktar med att återinvestera så länge denna ovisshet får råda.

- Viktigt att anläggningen ligger ***nära en storstad*** och för många är det Malmö, bra kommunikation, synergieffekter med närliggande aktörer. Många aktiva i Skåne ser positivt på Bara.
- De aktiva är ***inte*** villiga att flytta till annan anläggning i Sverige, en klar majoritet avser sluta, någon kan tänka sig flytta till Danmark alternativt till annat europeiskt land.

Varför gemensam träning- och tävlingsanläggning?

För icke-aktiva kanske rubrikfrågan kan verka befogad, emellertid finns stor förståelse hos de flesta aktiva för varför det är viktigt med en gemensam anläggning för både träning- och tävling, se bilaga G från SSGTF.

Arbetsgruppen anser att det finns 3 skäl för en gemensam anläggning:

1. Galopphästar kräver ***större och därmed dyrare*** banor att träna på jämfört med travhästar. En galopphäst behöver betydligt mycket mer yta och material att springa på. Vintertid fryser en galoppbana om den inte saltas och körs dygnet runt.
2. Galoppsporten är så pass liten i Sverige att ***förtjänstmöjligheterna är för små*** för att tränarna själva ska kunna finansiera en dyr galoppanläggning för träning. Därför behöver de aktiva samlas på en och samma plats för att kunna dela på driftkostnaderna.
3. ***Hästens välfärd och miljöaspekten*** är väldigt viktiga parametrar. Alla galopphästar behöver komma till tävlingsbanan minst 1-2 ggr innan säsongstart och för de yngre hästarna krävs betydligt många fler träningspass på tävlingsbanan innan de är startklara.

Varje gång en häst transporteras utsätts hästen för stresspåslag och smittorisk. Det är därför väsentligt att vi inom organisationen sätter hästens välfärd i fokus. På Jägersro står idag ca 200 st. galopphästar. Om alla dessa hästar i stället stod uppstallade på en från tävlingsbanan separat träningsanläggning skulle detta medföra ett stort antal transporter varje år, med den miljöpåverkan det innebär. För tränare, hästägare och personal innebär en sådan situation både större tidsåtgång, högre kostnader och större risker för hästens hälsa.

De 3 ovannämnda skälen ger förklaring till varför Jägersros stallbacke idag inhyser 80% galopphästar och 20% travhästar. Jfr faktumet att de flesta professionella tränarna inom Stockholmsregionen idag finns på Bro Park och 1-2 st. tränare finns på Angarns gemensamma träningsanläggning. En av de två tränarna på Angarn flyttade från Bro Park p.g.a. att miljön i stallet gav hästarna halsproblem.

Ett 4:e skäl som inte tidigare nämnts är att Svedala kommun förutsätter att SG bygger en träning- och tävlingsanläggning såsom det står i Avsiktsförklaringen och i Samverkansavtalet.

SFK/SFKAB

En fråga som har lyfts är: Om SFK bildar ett dotterbolag, ex. SFKAB och SFKAB driver verksamheten och är ägare till Bara-fastigheten, blir då SGIF/SGAB helt fria från risken för eventuellt miljöansvar?

Svaret på ovanstående fråga är med stor sannolikhet JA, (se bilaga A med utlåtande från Advokatbyrån Mannheimer Swartling) och förutsätter att ägarstrukturen övergår till SFKAB, som även blir verksamhetsutövare och är ett helägt dotterbolag till SFK. SFK får därvid upprätta ett samarbetsavtal med SG. Avtalet ska bl.a. reglera den årliga utdelningen från ATG för löpande driftkostnader. SFK skickar sedan årligen koncernbidrag till SFKAB.

Det upprättades ett verksamhetsöverlåtelseavtal per den 31/12 2018 mellan SG och SFK, där SG övertog all egendom av SFK och SG blev därmed verksamhetsutövare på Jägersro och hyresgäst hos STS. I avtalet står bl.a. att SFK äger rätt att återköpa av vad som överlåtits i det fall ingen galoppplanläggning byggs i Bara.

En fråga många säkert ställer är: Hur ska SFKAB kunna finansiera en galoppplanläggning i Bara? Arbetsgruppen har tillsammans med några styrelseledamöter från SFK:s styrelse lyft frågan och börjat arbeta med vissa möjliga strategier. Det är fortfarande för tidigt att ta fram ett komplett upplägg men det ska ses som ett alternativ B om SG:s fullmäktige säger NEJ till Bara.

SFK äger de facto sin rätt att återköpa av vad som överlåtits och bör skäligen få möjligheten att arbeta med alternativ B om utfallet från fullmäktige blir NEJ till Bara.

Slutsats

Arbetsgruppen gör följande ställningstaganden och drar följande slutsatser för Bara-projektet.

Efter många års (ca 10 år) sökning efter lämplig plats i Skåne finns nu en utsedd plats sedan 3 år tillbaka vilket är ett område i Bara söder.

Miljöriskerna inom detta område är så pass små att det inte ska/bör vara en anledning till att inte fortsätta med Bara-projektet. Tidplan och driftkalkyl visar att projektet är fullt möjligt att genomföra och att projektet hinner bli klart i tid.

Arbetsgruppen anser att finansieringsfrågan kan och måste lösas och egenintressen måste sättas åt sidan.

Det är väsentligt att en gemensam tävling- och träningsanläggning byggs i Skåne. För att möjliggöra att en byggnation ska hinna bli klar innan årsskiftet 26/27 måste fullmäktige säga JA till galoppområdet i Bara. I det fall fullmäktige beslutar att säga NEJ till Bara kommer ingen ny anläggning hinna bli klar förrän tidigast 3-5 år efter 2026. SFK måste då få möjlighet att själva driva Bara-projektet, som ett alternativ B. Ett samarbetsavtal måste vid alternativ B upprättas mellan SG och SFK.

I det ingångna avtalet mellan trav- och galoppsporten och staten förbinder sig parterna att verka för att sporterna ges förutsättningar för att den geografiska spridningen tryggas. Det måste då anses som att ATG och galoppsporten bryter mot det ingångna avtalet i det fall ingen galoppanläggning etableras i Skåne.

Arbetsgruppen menar att det kan få förödande konsekvenser för såväl skånsk-, svensk- som skandinavisk galoppsport ifall det blir flera års uppehåll alternativt ingen bana alls i Skåne. Konsekvenserna kan bli irreparabla och en mer än 150-årig tradition med galoppsport i Skåne kan gå förlorad.

Med ovannämnda sagt rekommenderar arbetsgruppen fullmäktige att gå vidare med Bara-projektet och ge SG:s styrelse mandat att skyndsamt utse en projektledare samt underteckna det nu uppdaterade fastighetsöverlåtelseavtal som finns mellan parterna Svedala kommun och SG. Arbetet med detaljplan behöver omgående påbörjas. Vidare måste SG:s styrelse tillse att ett fullständigt informationsmaterial tas fram som underlag till en finansieringsförfrågan.

Skanör, Göteborg och Höör den 4 april 2021

Svensk Galopps arbetsgrupp för Bara-projektet och styrelseledamöter i Svensk Galopp

Bo Jacobsson, Roland Johansson och Jacqueline Henriksson