

Framtida galoppanläggning i Skåne

1. Komprimerad sammanfattning

Samlokalisering av den framtida galoppverksamheten med travet på Nya Jägersro, uppfyller inte grundläggande sportsliga förutsättningar. Förslaget om lokalisering av den framtida galoppanläggningen i Skåne i Bara bör tas vidare för projektering för att fastställa utformning, kostnader och hyresvillkor.

2. Bakgrund

Jägersro Trav & Galoppanläggning upphör med sin verksamhet vid befintlig lokalisering vid utgången av 2026. Svensk Galopp (SG) studerar två olika alternativ för den fortsatta tävlings- och träningsverksamheten – fortsatt samlokalisering med travet vid Nya Jägersro alternativt en fristående galoppanläggning invid Bara. I båda fallen handlar det om att SG ingår 25-årigt hyresavtal för att bedriva sin sport.

SG har avtal med svenska staten och Svensk Travsport som syftar till att reglera och spegla ansvarsförhållandena mellan den svenska staten, förbunden och Aktiebolaget Trav och Galopp, bilaga 1. Av avtalet följer att förbunden har att verka för att trav- och galoppsporten inom landet ska kunna bedrivas på ett sådant sätt att de långsiktiga förutsättningarna för sportens utveckling och geografiska spridning tryggas. Därvid ska galoppsportens och de mindre travbanornas särskilda behov beaktas.

Vid SG:s stämma den 12 juni 2022 redovisade Skånska Fältrittklubben alternativet med en extern finansiering och ett 25-årigt hyresavtal för en anläggning vid Bara. Stämman efterfrågade en djupare analys av de två alternativen att förhålla sig till. Stämman beslutade att en arbetsgrupp senast den 27 juli 2022 ska ha lagt fram efterfrågad genomlysning/analys och arbetsgruppen slutsatser och en rekommendation.

Beslutet i utdrag från protokollet:

”En arbetsgrupp med representanter från SFK, SGS och GGS utses för att utvärdera de förslag som presenterats avseende ny galoppbana i Skåne (inklusive etablering på Jägersro i Malmö, det s k ”Travspåret”) och att arbetsgruppens förslag till alternativ att genomföras lämnas till styrelsen för SG Ideell Förening senast den 27 juli, 2022. Arbetet ska ledas av Håkan Birger som även ska vara sammankallande. Från SFK ska även Bengt Ekenstierna ingå, samt ytterligare en person från varje sällskap. I arbetet ska de punkter som framförts av SGS beaktas.”

Medlemmar i arbetsgruppen:

Håkan Birger, ordf., Skånska Fältrittklubben (SFK)

Christian Elmehagen, Stockholms Galoppsällskap (SGS)

Annette Johansson, Göteborgs Galoppsällskap (GGS)

Alexandra Granrot, SFK

Bengt Ekenstierna, utredare/sekreterare

3. Inledning

Arbetsgruppen har i enlighet med vårt uppdrag från fullmäktige beaktat de frågor som togs upp på stämman. För att uppnå en pedagogisk och transparent rapport har vi valt att dela upp frågorna i tre områden samt att vi har adderat området ”Sportsliga förutsättningar” som vi anser är viktigt. De fyra områdena blir då: Sportsliga förutsättningar, Ekonomi/avtal, Miljö och Djurhållning.

Punkter som lyftes i samband med stämman	Arbetsgruppens område
Sportsliga förutsättningar	Sportsliga förutsättningar
Ingen moderbolagsgaranti eller att binda upp kommande TPAB-medel eller utdelningar från ATG.	Ekonomi/Avtal
Det skall vara ett vanligt hyresavtal utan hyresgarantier.	Ekonomi/Avtal
SG skall inte ha några skyldigheter att köpa anläggningen men möjlighet till det.	Ekonomi/Avtal
SG skall stå helt utan ansvar för köp och/eller vidare drift av anläggningen om ägaren skulle gå i konkurs.	Ekonomi/Avtal
Beakta Nordeas negativklausul (att inte få uppta nya lån eller ställa nya säkerheter).	Ekonomi/Avtal
Kostnaden för anläggningen får ej överstiga den kostnad som presenterats för Jägersro/Skönabäck.	Ekonomi/Avtal
SG skall ha 100% miljögaranti på Bara marken gällande alla eventuella kostnader för sanering. Denna garanti skall ej vara tidsbestämd eller upphöra att gälla om fastigheten skulle byta ägare.	Miljö
Att hagar och övriga utrymmen för hästhållning är enligt vad Jordbruksverket kräver i denna fråga.	Djurhållning

Inom ramen för vårt arbete har intervjuer med intressenter inom sporten såväl som finansiärer, bildat grunden för vår analys och våra slutsatser, nedan är några av de personer vi haft dialog med:

- Kerstin Pettersson-Brodde (Ordförande STS),
- Pekka Lähdekorpi (Vice Ordförande STS, Projektledare Nya Jägersro),
- Kent Öhlander (VD STS),
- Daniel Thente (Byggadministration Harald Olsson AB, arkitekt Nya Jägersro),
- Harald Dörum (VD SG)
- David Ketteridge (Banmästare Jägersro Trav)
- Lars Sandström (Banarkitekt Trav- och Galoppbanor)
- Paul Roberts (Internationell banarkitekt (Galoppbanor) på Turnberrys)
- Jessica Long (Galopptränare)
- Jacob Johansen (Jockey)
- Johan Lundgren (Kommundirektör, Svedala Kommun)
- Per-Joel Wessman (PEAB)
- Jonas Stenberg (VD, ESS Group AB)
- Anders Nilsson (ESS Group AB)

Arbetsgruppen har utvärderat två alternativ som befinner sig i olika faser, "Nya Jägersro/Travspåret" (detta spår kommer benämnas som "Nya Jägersro" genom rapporten) där Skånska Travsällskapet (STS) under senaste åren påbörjat arbetet med att skapa ett hästsportcenter primärt för travsporten men där galoppen och hoppporten har bjudits in att medverka. STS äger sedan tidigare den mark som är tilltänkt att användas, därtill har man köpt/sålt mindre markbitar i anslutning till deras nuvarande mark.

Det andra alternativet är ett område i Bara i Svedala kommun (benämns som "Bara", "Bara-anläggningen" eller "Bara Galoppanläggning" i rapporten) denna mark ägs idag fortsatt av Svedala kommun samt några mindre markområden av Peab/Värby Fastigheter AB.

4. Sportsliga förutsättningar

Arbetsgruppen har lagt fokus på området "Sportsliga förutsättningar". Utan de rätta sportsliga förutsättningarna kommer galoppporten aldrig kunna vända den nedåtgående trenden med minskat spel, lägre antal hästar i träning och minskad publik på läktarna.

Arbetsgruppen har i detta arbete valt att titta på några av de större skandinaviska galoppbanorna (Bro Park, Övrevoll, Klampenborg, Jägersro och Göteborg) ur ett sportsligt perspektiv. Det handlar inte bara om siffrorna (radien på en kurva) utan det är även viktigt att förstå hur banorna rids i lopp?



För att hjälpa oss med detta arbete har vi konsulterat experter (jockeys, tränare, banarkitekter, veterinär och banmästare). Vi anser att de har den bästa kunskapen för att förstå det speciella med respektive bana och hur man rider loppet på respektive bana. Därefter har ställt frågor om hur Nya Jägersro och Bara Galoppbana skulle fungera utifrån ett skandinaviskt respektive ett lokalt perspektiv?

Örevoll (gräsbana) har en omkrets på ca 1560 meter och består idag av två relativt skarpa kurvor (radie 70 och 82) men båda raksträckorna är långa. Raksträckorna garanterar såväl ett säkert startmoment, där hästar och jockeys har tid att positionera sig inför kurvorna, som ett långt upplopp på cirka 600 meter, vilket innebär att jockeyerna väldigt sällan rider hästarna i maximal hastighet genom kurvorna. Örevoll är troligen annars den bana i Skandinavien som har de tuffaste slutkurvorna då hästarna är på väg att öka till maxfart, speciellt när det blött/halt underlag.

Örevoll (dirttrack) är en väldigt kort bana (1375 meter) med otroligt skarpa kurvor (radie 58), arbetsgruppen avser inte att fokusera på denna bana i rapporten då vi inte anser att det är rätt väg för galoppporten år 2022. Det rids heller inte några storlopp på denna dirttrack. Vi vet att tävlingsdagar har stoppats av jockeys sista åren på grund att banan anses vara farlig/oridbar när det är blöt/halt.

Örevoll gräsbana medger att man kan tävla på flera men lite udda distanser jämfört med övriga banor i Skandinavien (exempelvis: 1170, 1600, 1730, 1980 och 2400 meter).

Klampenborg är droppformad och mäter cirka 1800 meter i omkrets och har en skarpare kurva (radie 99), denna kurva ligger dock ca 1700 meter från mål vilket underlättar då jockeyerna bara rider den på längre distanser och kan då oftast rida kurvan med en mer måttlig hastighet. Därefter är banan lång och svepande och avslutas med ett 600 meter långt upplopp. Trots att kurvan på Klampenborg inte behöver ridas i högre hastigheter har det skett allvarliga olyckor på denna plats. Ett citat som nämndes i våra möten med de aktiva var ridordern "rid lugnt genom

svängen och vinn loppet därefter”. Vi har även förstått att den svepande långsidan erbjuder vissa svårigheter i startmomentet då det finns trängre passager, vilket gör det trångt och innebär en risk när alla ska hitta sina positioner.

Klampenborg medger att man kan tävla på flera distanser (exempelvis: 1100, 1200, 1400, 1600, 1800, 2200 och 2400 meter).

Göteborgs galoppbana påminner om Örevoll i formen och är ca 1900 meter i omkrets men kurvorna är något större (radie 87 och 97) format. I samtal med jockeys har man påtalat att den sista kurvan är skarp om man rider i högre hastigheter men då Göteborg har ett upplopp som mäter 600 meter är hastigheten sällan särskilt hög genom sista svängen. Citat ifrån en jockey: ”Med ett 600 meters upplopp går det ofta att komma sist på upploppet och ändå ha en chans att vinna”. Göteborg medger att man kan tävla på flera distanser (exempelvis: 1200, 1400, 1600, 2200 och 2400 meter). Göteborgs bana anses dock väldigt smal, speciellt i en av kurvorna: 13 respektive 19 meter.

Bro Park är den enda bana i Skandinavien som har liknande dimensioner som en europeisk bana, Bro Parks gräsbana har en omkrets som är 2035 meter. En bana med relativt långa långsidor och svepande långa svängar (radie 171 och 191). För Bro Park har de största diskussionerna senaste åren istället ofta gällt underlaget som inte varit tillräckligt bra. Bro Parks upplopp är dock inte det längsta i Skandinavien men anses tillräckligt långt 440 meter samt 30 meter bred, vilket medger att jockeys ofta kan invänta raksträckan innan man rider full finish. En bana med Bro Parks dimensioner ger ofta hästarna en ärlig chans att kunna tävla, det är en bana där hästarna kan nå höga hastigheter detta betyder dock inte att alla hästar uppskattar banan.

Bro Park har även en dirttrack bana som har en något mindre omkrets än ovanstående gräsbana. Den är ganska smal, enbart 16–18 meter bred.

Bro-Park medger att man kan tävla på flera distanser (exempelvis: 1200, 1400, 1600, 2100 och 2400m meter).

Nya Jägersro föreslås bli en päronformad bana som mäter 1407 meter i omkrets, vilket påverkar längden på banans långsidor och de relativt skarpa kurvorna (Nya Jägersros radie 97 och 112, Gamla Jägersro 112 och 112). På ”Nya Jägersro” föreslås två relativt snäva kurvor följt av ett 190 meters upplopp (idag 280 meter). Enligt samtliga jockeys och tränare vi intervjuat innebär detta att man alltid rider ”finish” (maximal fart) genom hela sista kurvan (se illustration på sida 15). Arbetsgruppen har även fått det berättat för oss att flera hästar per säsong får skador på bakbenen beroende på att hästar ”springer upp på framförvarande häst i brist på plats i svängarna, detta gäller såväl i första som sista sväng”.

Utöver det korta upploppet innebär banans storlek/utformning flera risker för jockeys då man direkt efter startmomentet på specifika distanser har en ytterst kort väg fram till första kurvan för att ta position. Att ta rätt position blir betydligt viktigare på en kort/snäv bana då du har svårare att förbättra positionen under loppet utan att rida i vida spår. Den korta sträckan fram till kurvan gör att jockeys tvingas ta risker som innebär stora risker för sin egen såväl som för hästens välfärd.

Nya Jägersro planeras även att bli smalare (15–16 meter bred), Jägersro idag är 23 meter bred. En bana som är 15–16 meter bred kommer maximalt tillåta 10–12 hästar i ett startfält, det är även så att våra standardiserade startboxar (18,5m) i Skandinavien inte kommer få plats på banan.

På Nya Jägersro medger banan att man kan tävla enbart på tre distanser (1000, 1600 och 2400 meter)

Bara galoppbana är på samma sätt som Nya Jägersro i planeringsstadiet, arbetshypotesen är i dagsläget att bygga en bana som påminner om Täby Galoppbana, dvs en 1600 meters bana med svängar med en radie på ca 135 meter. Upploppet uppskattas att bli 400 meter vilket anses vara tillräckligt. Galoppbanans bredd kommer att vara ca 20–25 meter bred. Man har pratat om ca 200 stallplatser och motsvarande antal hagar (i enlighet med Jordbruksverkets regler).

Bara Galoppbana skulle medge att man tävlade på flera distanser (exempelvis: 1000, 1200, 1400, 1600, 2200 och 2400 meter), där man bygger med startramber för att öka säkerheten.

Planen är även att anläggningen kan byggas i etapper där vi inledningsvis får prioritera sporten och kritisk infrastruktur exempelvis: Träningsbana, Tävlingsbana, Stallar, hagar och jockeyrum mm. Ovanstående bestäms under en eventuellt kommande projekteringsfas samt förhandlingar med en tilltänkt finansiär. Detta ska säkerställa att vi bygger en anläggning som möter de ekonomiska ramar som sätts upp av SG.

Därefter får man beroende på egen eller extern finansiering löpande se över möjliga utvidgningar som skulle öka attraktivitet och sportsliga möjligheter som exempelvis tävlingsstrålkastare, restaurang (kan annars lösas med Food-Trucks initialt eller catering ifrån närliggande hotell eller PGA-golfbanan), läktare, veterinärstation mm.

4.1 Nya Jägersro

Gällande Nya Jägersro har STS bjudit in SG att bli en del av hästsportcentret som ska byggas på marken som idag Jägersro Trav och Galopp (5 km ifrån centrala Malmö) använder som träningsanläggning (plus/minus lite annan mark).

Det som sportsligt erbjudits SG är att få bygga en bana invändigt om travets bana (nedan benämnt Galoppbana 1407m), nedan är delar av specifikationerna av banorna som Arbetsgruppen fått det förklarat för oss.

STS har till dagens datum inte konsulterat någon expert för byggnation av en galoppbana. Skissen som förevisats är framtagen av en ordinarie arkitektbyrå (utan specifik kunskap av hästsport & banbyggnation) för att visa vilken storlek på bana som ryms på Nya Jägersros mark/område.

Kritiska fakta och detaljer som avgör möjligheterna att bygga en fungerande bana saknas idag, exempelvis: Höjdskillnader mellan banorna, Dosering av kurvor, Säkerhetsavstånd mellan banor, Dräneringssystem och Rails mm har inte alls tagits i beaktande i skissen. Detta gör i arbetsgruppens mening skissen högst tveksam att använda för att prata om detaljer såsom

banomkrets, bredd etc. Utifrån dialoger med banarkitekter och banmästare behöver man exempelvis mycket större avstånd mellan travbanan och galoppbanan.



I brist på en mer detaljerad skiss har vi ändå använt denna för att kunna diskutera och förstå hur STS har planerat för galoppen. För galoppen planeras det för en päronformad bana med en banlängd på 1407 meter (Jägersro är idag 1460 meter) med en bredd på 15–16 meter (Jägersro är idag 20–23 meter bred), upploppet kommer då att bli cirka 190 meter (Jägersro är idag 280 meter) långt. Man kommer att minska radien i första kurvan med ca 15 meter (från 112m till 97m).

Travet har jobbat med en hypotes om att travbanan ska vara ca 1500 meter lång (idag 1000 meter lång) och 25 meter bred (23 meter bred idag) med ett upplopp på 300 meter (190 meter långt idag).

Banorna i tabellformat (de senaste formaten som har diskuterats, kan komma att ändras...)

	Jägersro (idag)	Nya Jägersro	Bara	Travbana Nya Jägersro
Omkrets	1460 meter	1407 meter (- 53m)	1600 meter (planerat)	1400 – 1609 meter (+400-609m)
Bredd	20-23 meter	15–16 meter (- 5-7m)	25 meter (planerat)	25 meter (+2m)
Upplopp	280 meter	190 meter (-90m)	ca 400 meter (planerat)	300 meter (+110m)

I dialogerna med STS framgår att man planerar en bana som egentligen är lång för att vara optimal för travet (ca 1500 meter enligt skissen). Med nuvarande skiss kommer det enbart vara 109 meter in till första sväng (dvs för kort), vilket gör att det är omöjligt att köra den klassiska distansen 1609 meters lopp (ex. Hugo Åbergs Memorial). Man är ifrån STS väldigt tydlig på att

det viktigaste för travets tränare och hästägare är att ha upploppet närmast publiken oavsett de sportsliga möjligheterna.

Utifrån våra dialoger med STS är det därför högst troligt att travet väljer att bygga en bana som mäter ca 1400 meter (precis den bana galoppen idag erbjuds) om galoppsporten inte väljer ett samgående på Nya Jägersro. Ett annat alternativ är att travet skulle titta på att bygga en ännu större bana, 1609 meter, men frågan är idag om den får plats och om det är ekonomiskt försvarbart.

STS öppnar i våra möten/dialoger med att man eventuellt kan justera omkretsen för galoppbanan så att man uppnår samma storlek som nuvarande Jägersro (+53 meter). Hur detta skall ske vet de inte i nuläget eftersom ingen expert har arbetat med helhetskonceptet och sett över detaljerna gällande trav- och galoppbanan.

Ett antal av de frågor vi ställt till STS för att förstå hur det fungerar med en galoppbana invändigt om travet (detta då vi inte lyckats hitta denna banlayout, dvs en travbana utanför galoppbanan, någonstans i världen):

1. Hur mycket högre kommer man att placera travbanan i förhållande till galoppbanan för att inte travbanan ska skymmas av galoppbanans doseringar och rails (speciellt på borte långsidan)?
Svaret: Travets bana kommer att placeras "över" galoppbanan för att ta bort skymmande effekter av galoppbanans doseringar och rails. Rails som sätts upp på galoppbanan ska vara möjliga att plocka ner för att inte skymma travloppen.
2. Med en travbana som placeras ovanför galoppbanan samt har doseringar hur ska travet hantera stora mängder regn (än mer regn än tidigare då banan dessutom breddas) då man normalt skrapar bort regnmassorna till innerplan (dvs mot galoppbanan)?
Svaret: Travet har inte tittat på hur detta skulle lösas, men självklart behöver vattnet rinna inåt då travbanan är doserad, den enda lösningen på detta skulle vara ordentligt med plats för säkerhetsspår samt ett avancerat dräneringssystem.
3. Hur mycket plats behöver man mellan galoppbanan och travbanan för att få plats för att hantera: travets säkerhetsspår/säkerhetsmark, dräneringslock/-system och rails. I dagens skiss framgår det knappt något avstånd överhuvudtaget.
Svaret: Enligt banmästare på travet uppskattar man att minimum 5–8 meter (detta inkluderar travets säkerhetsspår) mellan banorna behövs. Dock flaggar han för att man behöver konsultera en banarkitekt för att vara säker på dessa siffror. Detta behöver ritas in på nuvarande skisser för att beräkna travbanans och galoppbanans verkliga omkrets.
4. Om galoppbanan ska vara 15–16 meter bred, är det STS tanke på att galoppen enbart ska kunna tävla med 10 eller 12 hästar per lopp? Dagens startboxar som måste användas för galoppsport är 18,5 meter långa, vilket inte får plats på Nya Jägersro!
Svaret: Banornas längd och bredd är inte skrivna i sten utan man behöver se över detta tillsammans med en expert på att bygga trav- och galoppbanor. Man kan eventuellt göra travbanan något smalare alternativt bredda galoppbanan inåt men då kommer den bli kortare.

STS och SG har diskuterat en gemensam marketing- och eventgrupp för att stärka hästsporten i Skåne. Detta är väldigt positivt och säkert något som skulle kunna vara positivt för hästsporten och eventuellt även ge intäkter till trav- och galoppsporten framgent.

Skönabäck (Träningsanläggning)

Nya Jägersro är enbart en tävlingsanläggning, Arbetsgruppen har även försökt att bilda oss en uppfattning om den träningsanläggning som idag planeras att placeras vid Skönabäck, 43 kilometer ifrån centrala Malmö. Skönabäck är en del av ett blivande hotell och spa-verksamhet där man äger 420 hektar mark (varav 300 hektar är klassat som jordbruksmark och idag delvis används för hästverksamhet, hoppning och trav).

I dialoger med ESS Hotel Group (nya ägarna av Skönabäck, övertagande sker i januari 2023) har de berättat att man avser att upplåta cirka 60–80 hektar på västra sidan av vägen för galoppens träningsanläggning. ESS hänvisar idag enbart till utredningar och dokumentation som skapades av Skönabäcks tidigare ägare men man uttrycker fortsatt en stor entusiasm för att fortsätta dialogerna med SG kring en träningsanläggning.

ESS talar utifrån visioner om att samla ett hästcentrum där man tänker sig att bygga träningsmöjligheter för såväl hopp-, galopp- och travhästar.

Vad gäller träningsområdet har de tidigare dialogerna varit att bygga en anläggning enligt nedan, detta måste dock tas fram via en projektering och avtalsförhandlingar mellan ESS och SG.

Infrastruktur	Tidigare diskuterade planer:
Träningsbana	1400, 1600 eller 1800 meter (krav och kostnader styr vad som byggs)
Stallar	Planen har varit att bygga 200 – 225 boxar (flexibilitet finns)
Hagar	Inte diskuterat idag men möjligheter finns

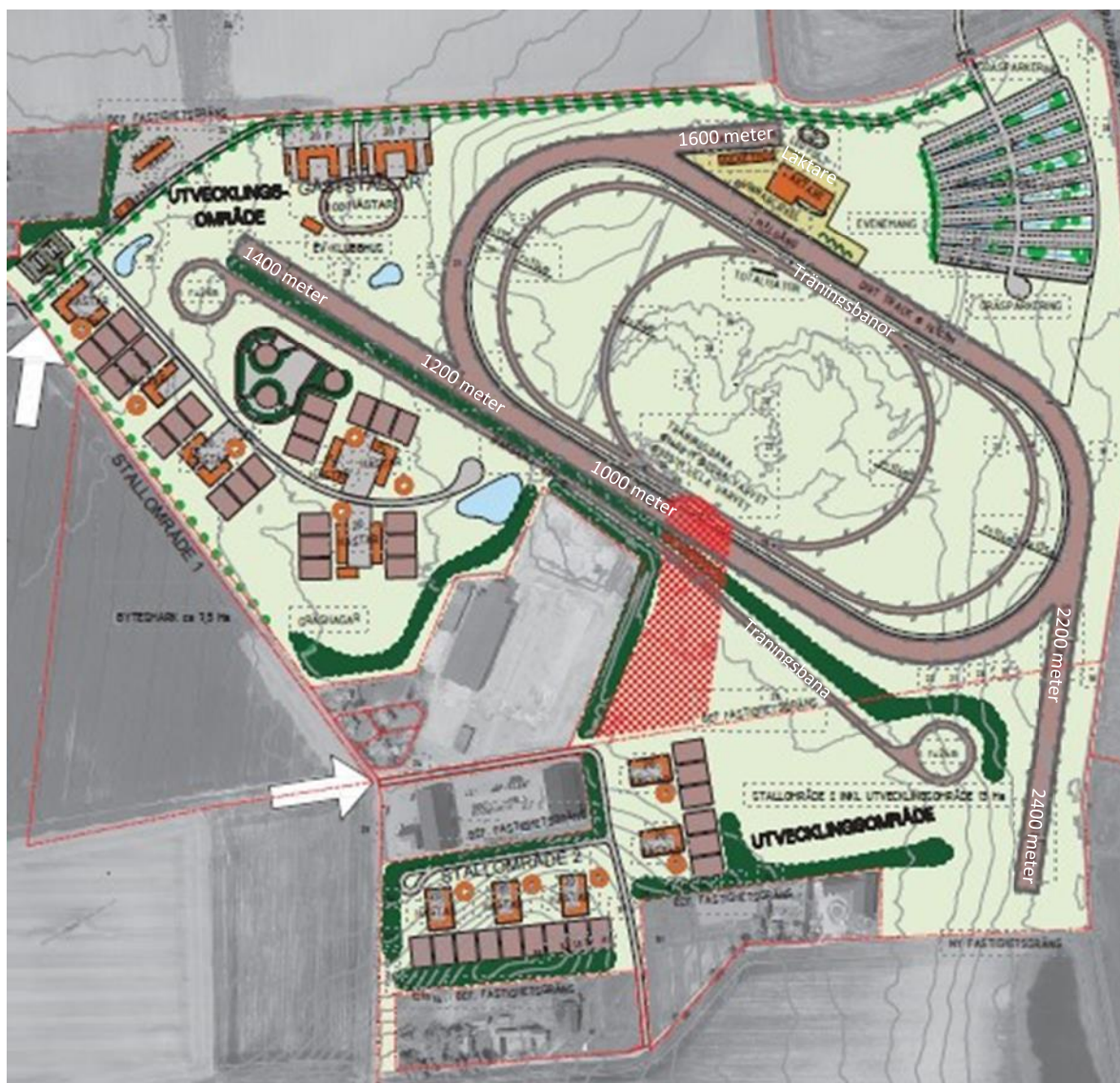
4.2 Bara Galoppanläggning

Den mark man har tittat på för galoppbanan ligger i Bara (Svedala Kommun) ca 13 kilometer från centrala Malmö.

Bara Galoppbana har i nuläget planerats mer som en ordinarie galoppbana (tror många kan se vissa likheter till Täby Galopp), 1600 meters omkrets och med ”startramper” som möjliggör säkra starter för minst sex olika distanser.

Ansatsen med Bara Galoppbana är att bygga en anläggning i etapper, detta utifrån att vi har ekonomiska ramar som måste beaktas.

Det framgår dock med tydlighet att såväl träningsbanor, stallar och hagar mm finns inritade idag och något som säkert är högt prioriterade. Sedan får vi eventuellt vara öppna för dialoger vad utöver detta som får plats, på skissen finns alltifrån läktare (med eller utan restaurang), tävlingsstrålkastare, träningsstrålkastare, parkeringsplatser mm. Detta är helt klart en fråga som måste lösas i samband med en projektering.



Bara-marken ägs idag till 90% av Svedala kommun. Därtill äger PEAB/Värby Fastigheter AB samt ett privat företag mindre markplättar intill kommunens mark (på skissen ovan utgår man enbart ifrån kommunens- samt PEAB/Värby Fastigheter AB:s marker för att bygga Bara Galoppbana). Det finns en eller par privatägda marker (gråa på skissen) som skulle vara positiva utifrån ett sportsligt perspektiv att förvärva men det blir såklart en kostnads- och tillgänglighetsfråga.

Under rapportens kapitel gällande "Miljö" finns mer kring det rödmarkerade området (deponin) och saneringsbehov etc.

Arbetsgruppen har haft möten med Svedala kommun som är väldigt intresserade av att avyttra marken till en finansiär i syfte om att bygga Bara Galoppbana. Svedala kommun har pågående byggplaner i kringområdet tillsammans med PEAB/Värby Fastigheter AB där man tidigare har byggt PGA golfbanan och nu planerar att bygga ett Spa Hotell, ett stort antal bostäder och andra sportbanor som tennis och padel mm (den gemensamma budgeten för Svedala och PEAB för hela området är 2–3 miljarder kronor).

4.3 Analys gällande de Sportsliga förutsättningarna

För summera och redovisa vår analys kring de sportsliga förutsättningarna för Nya Jägersro och Bara Galoppbana väljer vi att dela upp det i underkategorier och en slutlig analys. Vi tar i denna analys med oss fakta inhämtat från svenska och internationella banarkitekter, banmästare, jockeys och tränare som har stor erfarenhet av att bygga banor, sköta banor samt tävla/rida hästar på alla banor i Skandinavien.

4.3.1 Bara galoppanläggning

Arbetsgruppen anser att Bara-marken har alla sportsliga möjligheter att bli en utomordentlig anläggning! Likheter med Täby Galopp är stora och vi vet att Täby var en mycket uppskattad tävlingsbana. Kan vi utifrån skissen på Bara-marken komplettera denna tävlingsbana med ytterligare möjligheter kring träningsbanor, stallbacke och hagar mm så tror vi det kan bli något väldigt positivt.

Svedala kommun och PEAB har redan beslutat om att galoppbanan kommer att ligga granne med ett spahotell, sedan tidigare finns det en högklassig PGA Golfbana som granne. Planerna som PEAB och Svedala nämner är nu att man har beslutade planer om att bygga ett stort antal bostäder och idrottsarenor såsom tennis och padel mm. Detta medför att Bara galoppbana kommer hamna i en levande stadsdel, vilket kommer gynna sporten i framtiden.

Det vi vet med en galoppbana på Bara-marken är att vi kan bygga en standardiserad galoppbana utan beroenden och risker som vi idag inte har kontroll över (jämför alternativet med STS). Galoppbana ska också möta de sportsliga kraven som banmästare, tränare, jockeys, stallpersonal och hästägare ställer på en bana, arbetsgruppen har punktat upp ett antal viktiga krav som vi fått i intervjuerna:

- Tränings- och tävlingsbanorna ska inte sätta begränsningar hur fort hästen kan springa, de ska inte heller utsätta hästen för ytterligare hälsorisker.
- Tränarna ska erbjudas en anläggning som ger dem möjlighet att träna hästar på en likvärdig nivå som övriga större banor i Skandinavien (och i Europa).
- Tränings- och tävlingsanläggningen ska finnas på ett avstånd ifrån centrala Malmö som möjliggör att stallpersonal, arbetsryttare och tränare att ta sig till anläggningen med kommunala direktbussar, moped eller cykel (åtminstone merparten av årets månader). Detta är såklart även en förutsättning för att nyrekrytering av stallpersonal och arbetsryttare ska vara framgångsrik till stallarna framgent.
- Arbetsgruppen tror även att placeringen av Bara kan vara perfekt för att samla "ridsporten", SG skulle här kunna ha en möjlighet att samla hopp-, fälttävlans- och dressyrryttare och erbjuda såväl tränings- som tävlingsupplägg för samtliga grenar inom ridsporten. Detta är även en stor möjlighet för galoppen att marknadsföra sig och rekrytera arbetsryttare, stallpersonal och kanske framtida jockeys och tränare! Nya Jägersro är inte lika attraktivt för ridsporten utan galoppsporten då det är en väldigt stor skillnad på tränings- och tävlingsfaciliteter för travsportens och ridsportens krav.

Utöver ovanstående punkter är det väldigt positivt att Svedala kommun och PEAB har stora pågående byggnationer för området vilket möjliggör för en levande stadsdel!

Etableringen av galoppanläggning vid Bara och Bokskogen öppnar upp för ytterligare exploatering av frilufts- och sportverksamhet i området, som i sin förlängning skapar möjligheter för galoppanläggningen. En förstudie har visat på stora möjligheter med kringverksamhet som genererar tillkommande intäktsmöjligheter kring galoppanläggning.

Det kan också finnas en positiv sportslig aspekt med en egen träningsanläggning då samarbetet med travet inte alltid har fungerat som önskat på Jägersro. Det finns absolut många stora positiva aspekter (läs ekonomiska) med en samlokalisering där man kan dela på kostnader för drift mm. Samtidigt behöver man också förstå styrnings- och samarbetsformerna när den ena parten äger såväl mark som all infrastruktur medan den andra parten är en hyresgäst.

Om galoppen ska kunna växa i Skåne och Sverige kommande år måste man äga verktygen för att kunna driva tillväxt, här kan det finnas en positiv aspekt att hyra anläggningen genom en neutral finansör i stället för att STS ska hålla i taktpinnen?

Som vi skrev ovan finns det positiva aspekter som går ut på att dela på vissa kostnader samt göra vissa event ihop men utöver detta har travet och galoppen verkligen samma utmaningar framgent?

Tittar man på spelet, antalet hästar i träning och antalet banor i Sverige så finns det inte mycket som påminner om varandra. Ja, vi är medvetna om att både travet och galoppen tappar hästar i träning och har svårt att behålla och rekrytera nya hästägare men det är fortsatt stor skillnad ifrån vilka nivåer vi faller ifrån och var vi befinner oss idag.

Idag befinner vi oss på två diametralt olika positioner, galoppen har 1,6 % av spelet hos ATG samtidigt är travet ”marknadsledare” med ca 30 travbanor bara i Sverige och med monopol på spelformer som V75 och V86 som ensamt omsätter +100–150 miljoner kronor per vecka.

Har vi verkligen samma utmaningar och vill agera på samma sätt framgent?

Varför vägrar i så fall STS att ge galoppen en avtalsklausul om att köpa in oss som delägare eller partner på Nya Jägersro?

Arbetsgruppen tror utifrån detta att det kan finnas fördelar för galoppen att hyra av en neutral finansör och att själva äga verktygen för att vända den negativa trend som galoppen befunnit sig i Sverige och Skandinavien senaste åren. Detta betyder sedan inte att vi inte kan samarbeta med travsporten och STS om vi anser att det är fördelaktigt.

4.3.2 Nya Jägersro galoppbana i kombination med Skönabäcks träningsanläggning

Det första vi kan konstatera är att Nya Jägersro skulle bli den första bankombination i världen som har en utformning där travbanan ligger utvändigt om galoppbanan. Arbetsgruppen har därför haft långa dialoger med en banarkitekt som har lång erfarenhet av att bygga flera travbanor/galoppbanor i Sverige samt en internationell banarkitekt med erfarenhet av att bygga banor som Ascot och York i England men även banor som Saratoga i USA m.fl.

Den återkoppling arbetsgruppen fick ifrån en av banarkitekterna var:

”Du efterlyste mitt utlåtande på det senaste banförslaget på Nya Jägersro och tänker försöka uttrycka mig något så när diplomatiskt

Min bedömning är att det är usel lösning både för galoppen och travet.

Galoppbanan kan inte kompletteras med startramper så kvar blir bara ett fåtal möjliga distanser (950-1000m, 1600m och 2300m). Exempelvis kan inte 1100-1200m ridas.

Med de snäva kurvorna blir dessutom skaderiskerna för hästarna alltför stora. Radien för en galoppbana får/skall inte understiga 128m.

Optimala radier är +150m.

Förslaget till lösning skall/ kan inte godtas.”

Vi fick en liknande summering ifrån vår andra expert (banarkitekt), Nya Jägersro är inte en bana som kommer att vara positiv för vare sig:

- Hästarnas välfärd
- Galoppsporten och spelet utifrån att man enbart kommer att kunna rida ett par tre distanser, här drog han likheter med banor i Kanada där man har banor där man enbart tävlar på en eller två olika distanser som har svårt att attrahera spelare och hästägare.

I ett land som Sverige eller område som Skandinavien där galoppsporten är relativt liten får det stora konsekvenser att enbart tävla på 3 distanser. Såväl 1000 meter som 2400 meter är ”extrema” distanser och enbart ett mindre antal hästar bemästrar dessa distanser.

Arbetsgruppen är övertygad om att en bana med tre distanser kommer leda till färre hästar på banan då såväl tränare som hästägare inte får ut sina hästars kapacitet. Hästar som inte är snabba nog för 1000 meter men inte heller står 1600 meter, detsamma gäller hästar som inte riktigt hänger med på 1600 men inte kan konkurrera på 2400 meter.

13

Enligt artikeln i Effects of Racing Surface and Turn Radius on Fatal Limb Fractures in Thoroughbred Racehorses, finns det vissa indikationer på att en snävare sväng skulle vara mindre skadligt för hästarna. Detta gäller dock ENDAST frakturer och då endast frakturer på vänster framben i mycket snäva kurvor. Detta har man förklarat med att det i mycket snäva kurvor går betydligt långsammare. Den vanligaste skadan på en galopphest är ju inte frakturer, utan ligament- och senskador, därför har denna artikel tveksam betydelse.

Det som framkommit i diskussion med jockeys är en annan fara än just belastningsskadorna och det är att det med ett kort upplopp blir en farlig ridning, då man måste positionera sig långt innan upploppet, är då svängen dessutom både snäv och trång är det inte svårt att förstå att det blir mycket mer riskfullt för både hästar (sårskador/andra skador pga påridningar) och jockeys (risk för fall pga snabba spårbyten/påridningar mm).

Arbetsgruppen har även fört en dialog med veterinär som bekräftar att Nya Jägersro inte är att föredra utifrån djurvälfaerden. Här vill vi delge två citat

”För mig är det självklart att det är större skaderisk med en sandbana med liten kurvradie. Det finns dock en forskningsrapport från USA som VD presenterat, där inget samband kunde bevisas mellan kurvradie och allvarliga skador. Det finns dock många parametrar som inte är med i den rapporten klassen på hästar, hastigheter, underlag mm. Med samma hastighet och underlag så blir krafterna större på ben och leder vid snävare kurvor.”

”Så för mig känns det helt galet att bygga en ny bana med samma inbyggda problematik. Vi har i SG proklamerat att hästen och hästvälvärden alltid kommer i första rummet.”

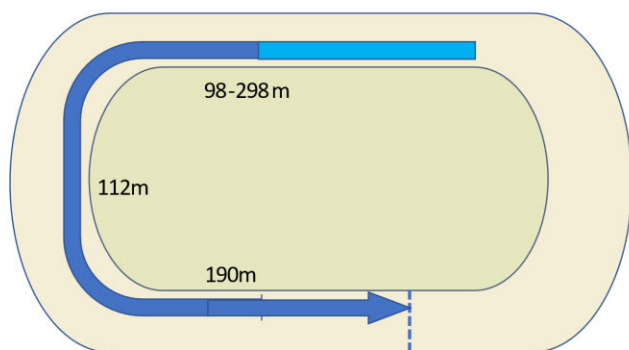
När vi i arbetsgruppen ser över riskerna med Nya Jägersros bana har vi beaktat att det aldrig tidigare har byggts en liknande bankombination i världen, ej heller har vi idag en aning om det överhuvudtaget går att bygga denna bankombination? Vi uppmärksammar även i våra dialoger med STS att dom idag heller inte vet hur detta ska lösas, inte heller har dom svaren på att lösa de frågor som arbetsgruppen har tagit upp i kapitel 3.1.

4.3.3 Sportsliga frågor gällande Nya Jägersro för hästuppfödare, hästägare och tränare

Flera tränare, hästägare och jockeys har varit tydliga med att Nya Jägersro kommer vara den ”udda” banan i Skandinavien, vilket vi också kan konstatera är korrekt med tabellen nedan. Arbetsgruppen har för ”Radie och Banbredd” använt färger baserat på rekommendationer ifrån British Horseracing Authority: Racecourse Manual (grön färg: Uppfyller rekommenderat värde, Orange: Tveksamt värde och Röd färg: Inte acceptabelt värde). För övriga värden har vi färgsatt mer utifrån den skandinaviska standarden dvs övriga banor.

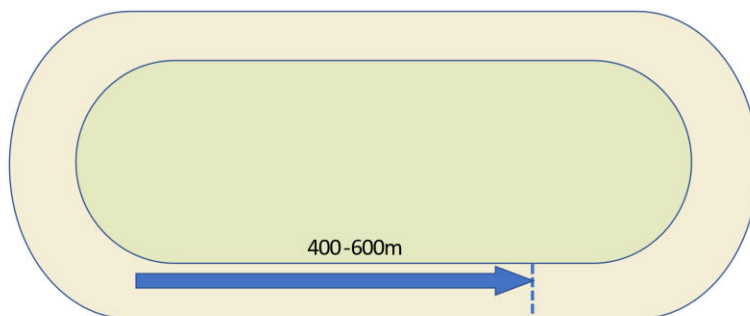
	Nya Jägersro (enbart dirt)	Bara (enbart dirt)	Bro-Park	Klampenborg (enbart gräs)	Örevoll	Göteborg (enbart gräs)
Omkrets gräs (G)	Ej relevant	Ej relevant	2035m	1800m	1560m	1900m
Omkrets dirt (D)	1407m	1600m	1915m	Ej relevant	1375m	Ej relevant
Upplopp (G)	Ej relevant	Ej relevant	440m	600m	600m	600m
Upplopp (D)	190m	400m	440m	Ej relevant	400m*	Ej relevant
Radie kurvor (+134m) (G)	Ej relevant	Ej relevant	171 – 191m	99 – 169m	70 – 82m	87 – 97m
Radie kurvor (+134m) (D)	97 – 112m	135-135m	145 – 163m	Ej relevant	58m	Ej relevant
Bredd (+22m) (G)	Ej relevant	Ej relevant	30m	20-30m*	15-22m	13-19m
Bredd (+19m) (D)	15-16m	20-25m	16-18m	Ej relevant	15-18m	Ej relevant
Distanser	3	6	6	7	5	5

*Stjärnorna ovan innebär en viss osäkerhet kring måtten som vi pga den knappa tiden inte hunnit säkra upp.



Nya Jägersro är den enda bana som kommer tvinga jockeys att rida finish (400–600 meter) med maximal fart genom hela sista kurvan

Övriga banor i Skandinavien erbjuder upplopp som är 400 meter till 600 meter långa.



Ett citat var ”Nya Jägersro riskerar att förstärka isoleringen för tränare och hästar som tränar och tävlar på en helt egen ”bantyp”. Övriga banor i Skandinavien medger för hästarna att komma upp i högre hastigheter. Hästarna på Jägersro kan/har inte möjlighet att springa/träna lika fort vilket är en nackdel för hästar på Nya Jägersro när de tävlar på andra banor”.

15

I Sverige har vi idag en sport som minskar för såväl travet som galoppsporten, antalet propositioner/lopp blir färre och färre, det blir med andra ord svårare och svårare för tränare att matcha och hitta lopp för sina hästar. Att SG då skulle välja att 2022 bygga en helt egen bantyp i Skåne?

Arbetsgruppen anser att det borde vara bättre att bygga banor i linje med övriga Skandinavien och Europa för att underlätta för tränare, hästuppfödare och hästägare. Vi behöver anpassa oss för att bli en del av galopp Europa där såväl prispengar, spel och sport är något som kan hjälpa till att lyfta galoppen i Skandinavien.

4.3.4 Geografisk placering av Nya Jägersro/Skönabäck

Placeringen av tävlingsbanan på Nya Jägersro är på många sätt perfekt utifrån ett publikperspektiv (5 km ifrån Malmö Centrum) och medger att publik kan promenera, cykla eller åka buss till tävlingsbanan.

Samtidigt bygger helheten på att träningsverksamheten måste ske på en annan plats, i detta fall på Skönabäck. Skönabäcks placering är tyvärr inte optimal, flera av galopptränarna har idag arbetsryttare och stallpersonal som är yngre än 18 år (avsaknad av körkort) alternativt är över 18 år men saknar körkort och/eller bil. Att jobba i ett stall som stallpersonal eller arbetsryttare innebär att man börjar mellan kl. 05.00 och 06.00 på morgonen, att då behöva åka kommunalt

(inkl. byten) i 4 mil är långt ifrån optimalt såväl utifrån ett tidsperspektiv och/eller kostnadsperspektiv (att jobba i ett stall är ej heller ett högavlönat jobb).

Hur ska detta attrahera nya personer att hitta galoppsporten, risken arbetsgruppen ser är snarare att befintlig stallpersonal/arbetsryttare väljer att sluta för att det är för krångligt att resa till jobbet alternativt att kostnaden för transport åter upp lönen. Problemet med att attrahera stallpersonal och arbetsryttare vet vi redan existerar på Bro-Park som ligger 4 mil utanför Stockholm med icke existerande kommunikationer (eller åtminstone komplicerade kommunikationer).

Arbetsgruppen tvekar inte på att Skönabäck sportsligt skulle kunna bli en utomordentligt bra träningsanläggning.

En delad tränings- och tävlingsanläggning kräver dock att alla starthästar transporteras 4+4 mil till och från tävlingsbanan vid varje tävlingstillfälle vilket såklart är negativt utifrån ett miljöperspektiv, kostnadsperspektiv det kan dessutom även inverka negativt på vissa hästar som upplever stress under transport och byte av miljö.

4.4 Slutsats

Arbetsgruppens slutsats är att den bana travet erbjuder galoppen - på insidan av travbanan - är inte acceptabel. Grunden för slutsatsen är en enhällig expertgrupp (Banarkitekter, Banmästare, Tränare och Jockeys) med väldigt lång erfarenhet och kunskap av att sköta och bygga tävlings- och träningsbanor samt träna och tävla,

- Nya Jägersro är utifrån de sportsliga förutsättningarna inget alternativ och arbetsgruppen avstyrker därför vidare arbete med detta alternativ.
- Arbetsgruppen förordar att SG jobbar vidare med den projektering som krävs för att skapa ett beslutsunderlag för Bara galopp-anläggning.
- Arbetsgruppen vill även vara tydliga med att vi rekommenderar att Bara-anläggningen byggs etappvis med det sportslig förutsättningarna samt de ekonomiska kostnadsramarna som tydlig utgångspunkt!

Arbetsgruppens vill lyfta fram nedan sportsliga förutsättningar som extra viktiga och en stor anledning till vår rekommendation:

- En bana som har omkrets, svängar och upplopp som tillåter fullblod att tävla på rätt villkor utan att banan förhöjer risken för skador på hästarna och jockeys. Speciellt stor vikt lägger vi på upploppets längd (400 meter, eller längre), detta då upploppets längd till stor del styr hur loppet rids och minskar risken för hög fart genom kurvorna. Då Nya Jägersro erbjuder 190 meters upplopp (eventuellt något längre) är det inte ett sportsligt gångbart alternativ. Även startmomentet utgör ett stort riskmoment på Nya Jägersro för såväl hästar som jockeys (se kapitel 3).

- En galoppbana för framtiden ska erbjuda tävlings- och träningsmöjligheter i en hyfsad närhet till Malmö. Det ska vara möjligt för aktiva att transportera sig till jobbet med direktbussar alt cykel/moped. Detsamma gäller för publik som besöker banan på tävlingsdagar. Vi anser att Skönabäck inte uppfyller dessa kriterier utan har lite av samma position som Bro Park, som ligger cirka 4 mil utanför Stockholm och en total avsaknad av kommunikationer (tåg eller buss), vilket vi vet medför svårigheter att behålla och rekrytera stallpersonal och arbetsryttare!
- En bana i Bara kommer vara mer i linje med övriga banor i Skandinavien där vi ser att de kommer att komplettera varandra. Detta kommer lyfta och likställa förutsättningarna och möjligheterna för såväl tränare som hästägare med hemmabana i Skåne.
- Sportsligt har vi sett under de senaste decennierna att det inte är så enkelt att dela anläggning med travet. Det är ofta komplext och sällan framgångsrikt med partnerskap där ena parten är ägare och den andra parten hyresgäst, samverkans- och styrningsmodell ger nästintill alltid den ägande parten ”rätt”
- Arbetsgruppen anser att det är kritiskt för framtiden att SG äger verktygen för att utveckla de sportsliga förutsättningarna på en bana där vi fullt ut eller åtminstone har en likvärdig bestämmanderätt för de beslut som ska fattas.
- Något som tydligt motsägs genom att STS konstaterat att SG inte kommer att ha en klausul i avtalet om att köpa in oss i Nya Jägersro (för att ingå ett ”riktigt” partnerskap). Detta kan bara uppfattas som att travet fortsatt vill och kommer att hålla i taktpinnen på Nya Jägersro.
- Efter det att arbetsgruppen färdigställt rapporten har vi fått oss tillsänt ett upprop (namninsamling) där 677 namnunderskrifter (merparten aktiva hästägare, tränare och stallpersonal) motsätter sig en samlokalisering med travet på Nya Jägersro.
- Dessförinnan finns även ett stämmobeslut i SFK om att Nya Jägersro inte är ett alternativ och avvisas unisont att medlemmarna.
- De professionella tränarna på Jägersro är medvetna om riskerna att säga ”nej” till STS gällande en samlokalisering med travet på Nya Jägersro för att gå vidare med en projektering av Bara Galoppbana. I det fall Bara-anläggningen inte blir verklighet finns det en risk att man inte kommer att ha en bana klar då besittningsrätten på Jägersro upphör. Arbetsgruppen har explicit lyft denna risk i mötet med tränarna den 18 juli 2022, eventuella avvikande åsikter kommer att noteras och redovisas. Tre av de större tränarna på Jägersro var tydliga i sin återkoppling till arbetsgruppen, Nya Jägersro/Skönabäck är inte en sportslig framtid, vi är beredda och vill satsa på Bara Galoppbana och blir den inte av får vi lägga ner sporten.

5 Ekonomi

Arbetsgruppen har, inom ramen för Bara-lokaliseringen, haft bra möten med två finansiärer under vår arbetsperiod. Vi benämner dem för enkelhetens med X och Y i denna text. Några reflektioner om finansiärernas förståelse och tankar kring galoppsporten, vilket såklart är sekundärt, men vi vill ändå lyfta upp det för att bedöma deras trovärdighet för en långsiktig investering/partnerskap (20–25-årigt avtal).

Både X och Y har en lång bakgrund inom fastigheter och infrastruktur. Ingen av finansiärerna har tidigare varit involverad i att direkt finansiera en galoppbana, vilket inte är så uppseendeväckande då vi enbart har en handfull banor i Skandinavien.

Vad vi kan notera utifrån våra möten är att X besitter en viss kunskap om galoppsporten då man har underfinansiärer som på ett eller annat sätt är/varit involverade i galoppsporten. Medan Y är ett konsortium mellan ett traditionellt fastighetsföretag (publikt) som tillsammans med ett befintligt fastighetsutvecklingsföretag saknar direkt kunskap om galoppsporten men har kunskap om hästsport och event- och marknadsföringsbranschen.

Siffror som redovisas nedan är sådana som förmedlats till oss vid genomförda intervjuer och får ses som preliminära. Slutliga belopp kräver genomförda projekteringar.

5.1 Nya Jägersro + Skönabäck

Den totala investeringen i Nya Jägersro inkluderande galoppbana är enligt STS uppskattad till 850 - 900 MSEK. Harald Dörum har i samtal med arbetsgruppen uppgett att SG kan vara med upp till 750 MSEK, vilket det inte finns någon överenskommelse om Ett hyresavtal med galoppen ska basera sig på att galoppens hyreskostnad ska motsvara 27 % av den totala slutliga investeringen med en avkastning mellan 6–7 % på detta kapital. STS beräknar hyreskostnaden till 13–15 MSEK per år samt en driftskostnad på 6 MSEK. Galoppen erbjuder 30 % rabatt de tre första åren och därefter 15 % rabatt de tre följande åren, vilket ger en nersättning med 0,5 Mkr per år sett över hela hyresperioden. Galoppen ska svara för 50 % av alla driftkostnader av anläggningen.

I de fall att STS investering överskrider de nämnda 750 MSEK, är det inte utrett vad det innebär för SG:s hyreskostnad.

I tillägg kommer sedan hyra för träningsanläggning och stallar på Skönabäck. Vid samtal med den nya ägaren av Skönabäck (ESS) planerar de för en totalinvestering exklusive galopp-anläggning på 900 MSEK.

Tillkommande investeringar hänförlig till galoppens eventuella etablering hamnar på mellan 70–100 MSEK. ESS ska ha en avkastning på 12% på detta kapital vilket de angivit blir en årlig hyreskostnad på ca 8,4–12 Mkr i kallhyra.

STS och ESS uppger i dialogen med arbetsgruppen att SG måste lämna hyresgarantier för årshyrorna under hela avtalslängden. Då den galopp-anläggning som STS och ESS skulle bygga är så pass specifik och inte kommer att gå att hyra ut till någon annan part.

Det föreligger ett avtal mellan SG och STS avseende Jägersro, vilket ska fullföljas intill det att nya träningsförhållanden är upprättade alternativt till avtalet löper ut 2026-12-31.

Den totala hyreskostnaden för Nya Jägersroalternativet hamnar med dagens kunskap om investeringarnas storlek på $8,5+13$ ($12+15$) = $21,5-27$ MSEK som diskuteras (kallhyra på Skönabäck)

Det ska noteras att tillkommande kostnader och olägenheter för transporter mellan Skönabäck och Nya Jägersro samt vice versa inte är beaktade.

STS och SG har diskuterat en gemensam marketing- och eventgrupp för att stärka hästsporten i Skåne. Detta är väldigt positivt och säkert något som skulle kunna vara positivt för hästsporten och eventuellt även ge intäkter till trav- och galoppsporten framgent.

5.2 Bara galoppanläggning

Under 2021 utfördes en kostnadsberäkning för en galoppanläggning vid Bara av *Landsskapsgruppen Öresund AB*. Deras utredning hamnade på en investering kring 300-350 MSEK inklusive belysning. Vid samtal med potentiella investerare så efterfrågar de en avkastning på totala kapitalet på 6,25–7,0 %.

Det finns två finansiärer som arbetsgruppen har träffat (benämnda X och Y). Båda finansiärerna är verksamma inom fastighetsbranschen.

Finansiär X har kommit längst i sin analys och kommer att finansiera denna investering dels via en upprättad fond, dels från specifika investerare som är intresserade av den specifika galoppanläggningen.

Investerare Y är mer traditionell investerare och kommer att finansiera anläggningen likt andra fastighetsinvesteringar. Båda investerare pekar på att anläggningen är så speciell, då det inte finns andra användare att hyra ut i det fall att SG inte fullgör sina hyresåtagande, varför garantifrågan blir central.

Den totala hyreskostnaden för Bara anläggningen (enligt *Landsskapsgruppen Öresund AB*) hamnar i storleksordningen kring 22 Mkr.

5.3 Säkerheter/garantier

Nya Jägersro, ESS (Skönabäck) och investerare i Bara, efterfrågar alla säkerheter för SGs fullgörande av hyresbetalningar under avtalstiden. Det som omnämns är säkerheter i ATG och/eller TPAB-utbetalningarna alternativt Bro Park.

5.4 Möjligheter till utköp av galoppanläggning

STS har i dagsläget helt stängt alla möjligheter till att SG ska kunna köpa in sig i Nya Jägersro. Man pratar utifrån ”man vet aldrig vad som händer om 15 år, då kan det öppna sig en möjlighet att köpa in sig?”

För Bara Galoppbana har arbetsgruppen haft initiala dialoger med båda finansiärerna och rest denna fråga. Vi uppfattar att båda finansiärerna är öppna för att hitta en avtalsskrivning för detta. Sedan är det upp till en förhandling att avgöra om det skall vara en i avtalet förbestämd utköpssumma eller om det ska ske till marknadspris framgent.

5.5 Slutsatser

Baserat på nuvarande utredning, konstaterar Arbetsgruppen att:

- Bara lokaliseringen hamnar på likvärdig kostnad som Nya Jägersro + Skönabäck
- alla aktörer som investerar ”på uppdrag” av någon som förbinder sig att betala årshyra, kräver säkerhet för att SG fullgör sina förpliktelser över hela hyresperioden

6 Miljö

6.1 Sammanfattning

Arbetsgruppen bedömer att det saknas skäl av miljöhänsyn att avråda från något av de granskade alternativen.

Det är idag möjligt att göra en mer säker bedömning än tidigare av miljöfrågorna i Bara-alternativet, särskilt med ledning av Länsstyrelsens beslut av den 27 oktober 2021.

Riskbedömningen påverkas också av att det idag föreslås en annan modell för genomförandet av Bara-alternativet än tidigare. Vidare har PEAB och Svedala kommun till arbetsgruppen gjort förtydliganden om ansvarsfrågan av sådan karaktär att det påverkar bedömningen.

Även i alternativet Nya Jägersro finns markföroreningar som kommer kräva avhjälpandeåtgärder.

6.2 Utredning

Källor

Utöver de källor som redovisats ovan under avsnittet Sportsliga förutsättningar har även följande legat till grund för arbetsgruppens bedömning avseende miljöfrågor.

- Advokatfirman Hammarskiöld & Co (Hammarskiöld), ”Granskningsrapport – SG banprojekt i Skåne”, den 9 april 2021,
- Länsstyrelsens beslut av den 27 oktober 2021 ärende Dnr 505-2313-2021 angående Överklagande av beslut enligt miljöbalken på fastigheten Värby 61:528 i Svedala kommun, (bilaga 2)

- Advokatbyrån Mannheimer Swartling, ”Projekt Bara: miljörettslig riskbedömning”, den 6 april 2021 och till denna utredning kompletterande uppgifter presenterade i PowerPoint-anteckningar av den 27 april 2022 samt
- Muntliga uppgifter från Svedala kommuns kommundirektör Johan Lundgren.
- PQ Geoteknik & Miljö AB, ”UTKAST 2022-03-11, PM2 – Markmiljö. Åtgärdsutredning inklusive riskbedömning, beräkning av platsspecifika riktvärden och förslag till åtgärds mål och åtgärder.” (Avser Nya Jägersro)

Bara galoppplanläggning

Status vid tidpunkten våren 2021 avseende Bara-förslaget

Inför extra stämma i SG IF i april 2021 inhämtades ovan nämnda granskningsrapport från Hammarskiöld. De miljöfrågor som särskilt uppmärksammades i rapporten var följande.

- Att det inte kunde uteslutas att SG vid ett köp av Bara-fastigheten och om SG kom att utföra anläggningsarbeten därpå, skulle riskera att ådra sig ett avhjälpandeansvar för markföroreningar som verksamhetsutövare om förorenade jordmassor från den utfyllda lertakten skulle flyttas runt på fastigheten.
- Att det inte kunde uteslutas att SG även utan särskilda markarbeten skulle ådra sig ett ansvar som verksamhetsutövare för förvaring av skadligt material (avseende deponin).
- Att Mannheimer Swartling och Advokatfirman Åberg gjorde olika värderingar av risken för att avhjälpandeansvar skulle komma att aktualiseras och i så fall i vilken omfattning.
- Att det rådde ovisshet om omfattningen av nödvändiga avhjälpandeåtgärder och därmed kostnader för att avhjälpa markföroreningarna. Hammarskiöld framhöll vikten av att klarlägga vilka avhjälpandeåtgärder som kan bli aktuella efter den skälighetsbedömning som ska göras vid beslut om sådana åtgärder. Vid tidpunkten pågick handläggning vid Länsstyrelsen av ärendet där kommunens beslut om sanering hade överklagats av Värby Fastighet AB. Det uppmärksammades särskilt att rättslig prövning av beslut om saneringens omfattning skulle kunna komma att orsaka tidsutdräkt i projektet. Länsstyrelsen avgjorde målet med beslut i oktober 2021, se bilaga 2

Det var klarlagt att den som orsakat förorening är primärt ansvarig för nödvändig sanering. Det var också klarlagt att det fanns ansvarsåtagande från Värby Fastighet AB säkrad med moderbolagsborgen från PEAB avseende den igenfyllda lertakten samt ett ansvarsåtagande från Svedala kommun avseende deponin.

Det noterades att nämnda ansvarsåtagande med moderbolagsborgen inte täcker situationen att en framtida verksamhetsutövare eller fastighetsägare ådrar sig ett ansvar vid spridning av förorenade massor inom fastigheten.

Beträffande deponin på fastigheten gjordes bedömningen att inga åtgärder krävs så länge deponin inte rivs upp och om något måste röras i deponin är det SYSAV som har ansvaret för dessa åtgärder. Svedala kommun hade i förslaget till avtal om överlåtelse av fastigheten åtagit sig ansvar för deponin för det fall SYSAV inte skulle efterfölja vad som åligger bolaget i den delen.

Nya omständigheter avseende Bara-förslaget

Den lösning som idag föreslås är i grunden förändrad jämfört med tidigare förslag. Det nu aktuella förslaget innebär att SG ska hyra en anläggning av annan part som föreslås förvärva fastigheten och uppföra en anläggning för uthyrning.

Länsstyrelsen har den 27 oktober 2021 meddelat beslut avseende behov av sanering av schaktmassorna på fastigheten. Beslutet har inte överklagats och överklagandefristen har löpt ut. Länsstyrelsen undanröjde helt Svedala kommuns beslut. Idag finns således inget beslut om det krävs saneringsåtgärder och i så fall vilka åtgärder som krävs.

Av Länsstyrelsens beslut framgår följande.

Det är markens framtida användningsområde som är avgörande för vilka saneringsåtgärder som kan krävas. Även om området ligger inom riksintresset för naturvård är det inte utrett om området hyser arter som riskerar att skadas av de aktuella föroreningsnivåerna. **Det finns inte någon omedelbar risk för människors hälsa idag. Risken för spridning via yt- och grundvatten framstår som begränsad.**

22

Vidare lämnade Länsstyrelsen den bedömningen av planerna på att anlägga galoppbana att sådan användning inte kräver sanering som uppfyller de strängare kraven som kallas känslig markanvändning, utan en sanering till den lindrigare nivån mindre känslig markanvändning i så fall skulle vara tillräcklig. Det anges också i beslutet att det framkommit i den miljögeotekniska utredning som utförts på fastigheten att vissa prover överskrider även gränsvärdet för mindre känslig markanvändning.

I samtal med kommundirektören Johan Lundgren, Svedala kommun, har framkommit att det idag inte finns tillräcklig utredning för att besvara frågan om det trots Länsstyrelsens beslut och där lämnade riktlinjer för den framtida bedömningen som ska göras av Svedala kommun kommer att krävas saneringsåtgärder om det ska uppföras en galoppanläggning på området och i så fall hur omfattande åtgärder som skulle krävas.

Under arbetsgruppens utredning har PEAB förklarat sig beredda att under ett framtida projekteringsarbete för galoppanläggning utfästa sig att inte de eller dotterbolaget Värby Fastighet AB ska begära rättslig prövning av ett kommande beslut från Svedala kommun om nödvändiga och rimliga åtgärder för sanering till nivån mindre känslig markanvändning.

Jägersro-alternativet

Det har utförts geoteknisk utredning på området där anläggningen Nya Jägersro planeras. Enligt utredningen framkommer följande.

Utredaren bedömer att det bör vara tillräckligt att gränsvåer för mindre känslig markanvändning uppnås. Sedan 50-talet har ett lågparti av området fyllts ut med fyllnadsmassor, först av Försvarsmakten och senare av Jägersro. Jordmassorna består av banmaterial och i viss mån överblivet material från tävlingar eller rivningar av byggnader i området. Vid provtagning har påträffats punkter med naturligt förhöjda halter av arsenik, ofta över gränsvärde för känslig markanvändning och bitvis även över gränsvärde för mindre känslig markanvändning. Vid de utfyllda ytorna har påträffats vissa förhöjda ämneshalter av barium, koppar, zink och antimon samt alifater C16-C35 i nivåer över gränsvärde för mindre känslig markanvändning. Även förhöjd ämnesnivå av PCB har påträffats, dock under gränsvärde för mindre känslig markanvändning. Ämnena härrör enligt utredaren troligen från kabelflis och det finns inte risk för läckage till grundvattnet. Den åtgärd som föreslås som rimlig är att täcka över områdena med högre värden med rena jordmassor. Alternativen att inte exploatera området alls, att schakta bort allt material som är förorenat eller att rena jordmassorna på plats bedöms samtliga som orimliga ur olika perspektiv.

6.3 Analys

Förändringen avseende Bara-förslaget att SG inte ska förvärva eller exploatera området – utan i stället vara framtida hyresgäst – innebär att **riskerna avseende ansvar för miljöföroreningar flyttas från SG till fastighetsägaren och verksamhetsutövaren**. Det innebär visserligen inte att frågorna förlorar sin betydelse för bedömningen av om projektet kommer gå att genomföra men det kommer att vara fastighetsförvärvaren som får bedöma riskerna och förhandla med Värby Fastighet AB, PEAB och Svedala kommun om säkerheter och miljögaranti. Frågan om hur miljöriskerna möjligen påverkar fastighetens värde blir en sak för fastighetsförvärvaren att bedöma.

Det får hållas för troligt att miljöaspekterna kommer att behövas regleras i en kommande projektering med förhandling om förvärvsavtal och överenskommelse mellan fastighetsförvärvaren kontra Värby Fastighet AB och PEAB samt SYSAB och Svedala kommun.

Vår bedömning är att den begränsning av vad som enligt Länsstyrelsen kan krävas saneringsåtgärder av de tillförda utfyllnadsmassorna, nämligen att det är framtida markanvändning som är avgörande och bedömningen att uppförande av galoppanläggning på fastigheten inte kräver sanering till nivån känslig markanvändning, innebär att omfattningen av eventuella saneringsåtgärder idag kan bedömas på ett så pass säkert och preciserat sätt att vi inte ser detta som hinder för att rekommendera att fortsätta med projektering av Bara-alternativet i den form som nu är föreslagen.

Ansvar för markföroreningar på Bara-fastigheten är klart utpekat till Värby Fastighet AB och SYSAV. Ansvar är inte tidsbegränsat. Det finns därutöver kompletterande ansvarsåtaganden från PEAB och Svedala kommun. PEABs åtagande är begränsat till år 2033, vilket kan bedömas vara tillräcklig tid för att uppföra anläggningen och utvärdera miljöeffekter av uppförandet.

Beträffande deponin på Bara-fastigheten ser vi inte skäl att göra någon annan bedömning än vad som tidigare utredare gjort, nämligen att inga åtgärder krävs så länge deponin inte rivs upp och om något måste röras i deponin är det SYSAV och Svedala kommun som har ansvaret för dessa åtgärder. Även i denna del krävs en projektering för att slutligt kunna bedöma om något behöver åtgärdas.

Beträffande alternativet Nya Jägersro gör vi den bedömningen att det även på den fastigheten finns markföroreningar som behöver åtgärdas. Ansvar för detta åvilar travsällskapet som fastighetsägare.

7 Djurhållning

Arbetsgruppen har inget skäl att tro eller misstänka att vare sig Nya Jägersro/Skönabäck eller Bara Galoppbana kommer att bygga en anläggning som strider mot gällande djurhållningslagstiftning (Jordbruksverket). Båda alternativen kommer att ha med detta som en grundförutsättning i förhandling med markägare och byggföretag.

8 Sammanfattning och rekommendation

I tabellen nedan sammanfattas slutsatserna i arbetsgruppens analys.

	Nya Jägersro	Bara Galoppbana
Sportsliga förutsättningar	Nej	Ja
Ingen moderbolagsgaranti eller att binda upp kommande TPAB-medel eller utdelningar från ATG.	Såväl STS som extern Bara finansiär kräver garanti (20–25 år), oavsett om det är ATG utdelning eller TPAB-medel.	Såväl STS som extern Bara finansiär kräver garanti (20–25 år), oavsett om det är ATG utdelning eller TPAB-medel.
Det skall vara ett vanligt hyresavtal utan hyresgarantier.	Såväl STS som en extern Bara finansiär tar investeringsrisk och kommer kräva hyresgarantier	Såväl STS som en extern Bara finansiär tar investeringsrisk och kommer kräva hyresgarantier
SG skall inte ha några skyldigheter att köpa anläggningen men möjlighet till det.	STS har kommer inte möjliggöra att SG kan köpa in sig i Nya Jägersro i ett avtal	OK
SG skall stå helt utan ansvar för köp och/eller vidare drift av anläggningen om ägaren skulle gå i konkurs.	OK	OK
Beakta Nordeas negativklausul (att inte få uppta nya lån eller ställa nya säkerheter).	OK	OK
Kostnaden för anläggningen får ej överstiga den kostnad som presenterats för Jägersro/Skönabäck.	STS uppger (13-15 mkr hyra + 8,5-12 mkr hyra (Skönabäck). Det vill säga ca 27 mkr / år	Bara galoppbana ska hålla sig inom denna kostnadsram
SG skall ha 100% miljögaranti på Bara marken gällande alla eventuella kostnader för sanering. Denna garanti skall ej vara tidsbestämd eller upphöra att gälla om fastigheten skulle byta ägare.	STS får kostnader för sanering av markföroreningar på Nya Jägersro som kan påverka den totala investeringskostnaden (och därmed en hyreskostnad)	Ansvar för markföroreningar är klart utpekade till Värby Fastighet AB och SYSAV. Ansvar är inte tidsbegränsat. Det finns därutöver kompletterande ansvarsåtaganden från PEAB och Svedala kommun.
Att hagar och övriga utrymmen för hästhållning är enligt vad Jordbruksverket kräver i denna fråga.	Ja	Ja

Arbetsgruppen gör den enhälliga bedömningen:

- att Nya Jägersro inte erbjuder grundläggande sportsliga förutsättningar för galoppsporten och är därmed inget realistiskt alternativ för att ingå avtal med för framtidens galopp i Skåne,
- att Bara-alternativet erbjuder de grundläggande sportliga förutsättningar som sporten efterfrågar,
- att det saknas avgörande ekonomiska eller avtalsvillkorsmässiga skillnader mellan Nya Jägersro (om det hade varit gångbart) och Bara lokaliseringen,
- att riskerna hänförliga till markföreningar och andra miljöhänsyn i båda alternativen (Nya Jägersro och Bara-lokaliseringen) är möjliga att bedöma till sin omfattning och svårhetsgrad på sådant sätt att det saknas skäl att avråda från något av alternativen samt
- att båda alternativen uppfyller Jordbruksverkets regelverk.

Rekommendation

Arbetsgruppen rekommenderar att Fullmäktige uppdrar till styrelsen att påbörja projektering av uppförande av galoppanläggning i Bara, Svedala kommun med inriktning att SG ska ges möjlighet att hyra anläggningen. Uppdraget ska omfatta konkretisering av hyresvillkor med potentiell exploatör och fastighetsägare. Uppdraget ska innebära att en sammanhållen projektplan kan presenteras. När ett sådant arbete är slutfört, förs frågan om Bara-alternativet till SG:s stämma för beslut att ingå sådant hyresavtal.

Arbetsgruppen rekommenderar att Fullmäktige uppdrar till styrelsen att inrätta en projekteringsgrupp med uppdrag att genomföra ovan nämnd projektering.

Arbetsgruppen rekommenderar att i projekteringsgruppen ska ingå bland annat representanter från SFK och tränare från Jägersro.

Det vidare arbetet med Bara-lokaliseringen kan visualiseras enligt nedan:



Håkan Birger

Ordförande i
arbetsgruppen HB
HB

Christian Elmhagen

SGS CE
CE

Alexandra Granrot

SFK AG
AG

Annette Johansson

GGG AJ
AJ

Bengt Ekenstierna

Utredningsassistent/sekr BE
BE



Avtal

Detta avtal har träffats mellan

- Svenska staten på ena sidan och
- Svensk Travsport och Svensk Galopp (nedan kallade förbunden) på den andra sidan.

Staten samt Svensk Travsport och Svensk Galopp kallas nedan parterna.

§ 1

Avtalets syfte är att reglera och spegla ansvarsförhållandena mellan den svenska staten, förbunden och Aktiebolaget Trav och Galopp. Förbunden sörjer för såväl tävlingsverksamheten och de sportsliga värdena i verksamheten som för trav- och galoppsportens utveckling i övrigt. Aktiebolaget Trav och Galopp ansvarar för spelverksamheten och att ekonomiska resurser ställs till hästsportens förfogande för att säkerställa en långsiktig och positiv utveckling. Staten ansvarar för regleringen av spelmarknaden.

§ 2

Förbunden har tidigare bildat ett bolag, Aktiebolaget Trav och Galopp (ATG, nedan kallat bolaget). Aktierna i bolaget ägs av förbunden.

Bolagets styrelse består av elva ledamöter, varav svenska staten utser sex ledamöter, däribland ordföranden som har utslagsröst.

Bolagsordningen för bolaget har godkänts av regeringen och får inte ändras utan regeringens tillstånd. Förbunden förbinder sig att inte överlåta aktier i bolaget till någon som inte förut är aktieägare i bolaget utan regeringens tillstånd.

§ 3

Förbunden har att verka för att trav- och galoppsporten inom landet ska kunna bedrivas på ett sådant sätt att de långsiktiga förutsättningarna för sportens utveckling och geografiska spridning tryggas. Därvid ska galopp-sportens och de mindre travbanornas särskilda behov beaktas.

§ 4

Förbunden ska upprätthålla ett djurskydd som är minst i nivå med djurskyddslagstiftningen i de verksamheter förbunden ansvarar för och har kontroll över.

Förbunden ska verka för att bolaget, som ett led i dess sociala ansvars-tagande, i marknadsföringen av sin verksamhet har en måttfull och ansvarsfull inriktning.

§ 5

Utdelning och övriga medel från bolaget ska användas för att främja trav- och galoppsporten.

Under avtalsperioden ska 55 (femtiofem) miljoner kronor årligen särskilt avsättas av förbunden för övergripande insatser av riksintresse för hästsektorn i Sverige. Dessa medel ska avsättas till Hästnäringens Nationella Stiftelse (HNS). Medlen ska fördelas enligt följande:

1. 6 (sex) miljoner kronor ska avse särskilda satsningar på barn- och ungdomsverksamhet inom hästsektorn,
2. 6 (sex) miljoner kronor ska avse särskilda satsningar på utvecklingsprojekt inom hästsektorn, varav 2 (två) miljoner kronor ska avse främjande av avel och uppfödning,

3. 34 (trettiofyra) miljoner kronor ska avse utbildningsverksamhet inklusive hästsportens ansvar för delfinansiering av hippologutbildningen och hovslagarutbildningen,

4. 4 (fyra) miljoner kronor ska avse en del av hästnäringens finansiering avseende forskningsprojekt som årligen utlyses via Stiftelsen Hästforskning,

5. 5 (fem) miljoner kronor ska avse säkerställande av verksamheterna vid anläggningarna Wången, Strömsholm och Flyinge.

Av dessa medel får högst 6 (sex) miljoner kronor årligen användas för stiftelsens administration och förvaltning av medlen. De administrativa kostnaderna ska belasta samtliga utgiftsposter. I övrigt ska medlen oavkortat användas för sitt nämnda ändamål och fördelas allsidigt inom sektorn.

Förbunden utser, via formellt beslut i bolaget enligt stiftelseurkund och stadgar, ledamöter till HNS:s styrelse. Förbunden är, via dessa företrädare, ansvariga för att en strategiplan och en årlig verksamhetsplan upprättas för kommande satsningar.

Förbunden ansvarar för att regeringen årligen erhåller en redogörelse för hur medlen använts tillsammans med en beskrivning över det kommande årets satsningar.

§ 6

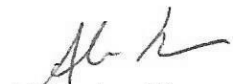
Detta avtal gäller från och med den 1 januari till och med den 31 december 2019. Avtalet förlängs årligen med ytterligare ett år om ingen part sagt upp avtalet för omförhandling senast den sista september det aktuella året.

§ 7

Detta avtal blir gällande endast under förutsättning av regeringens och förbundens godkännande.

Stockholm den 29 november 2018

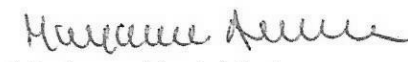
För svenska staten



Alejandro Firpo

Statssekreterare

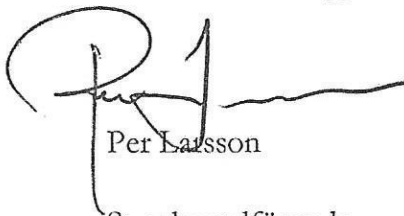
För Svensk Travsport



Marjaana Alaviuhkola

Styrelseordförande

För Svensk Galopp



Per Larsson

Styrelseordförande



Kontakt
Rättsenheten
010-224 16 60 (exp)

Värby Fastighets AB
Ombud: Magnus berg, Nordic Law
Skeppsbron 11
211 20 Malmö

Överklagande av beslut enligt miljöbalken på fastigheten Värby 61:528 i Svedala kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.

Redogörelse för ärendet

Tidigare handläggning

Den 12 januari 2007 gjorde fastighetsägaren till dåvarande fastighet Tjustorp 12:40 en anmälan till Länsstyrelsen Skåne ("Länsstyrelsen") om samråd enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken avseende utfyllnad av nivåskillnader från tidigare lertäkt på fastigheten. Beslut i ärendet, med diarienummer 525-2500-2007 fattades den 26 februari 2007. Beslutet förenades med vissa försiktighetsmått för att verksamheten skulle tillåtas. Ett av dessa försiktighetsmått var att massorna för utfyllnaden skulle uppfylla kraven för känslig markanvändning (KM).

Den 28 juli 2014 överlämnade Svedala kommun handlingar från utförda tillsynsinsatser avseende utfyllnadsåtgärder på Värby 61:528 (tidigare Tjustorp 12:40) till Länsstyrelsen (dnr 555-19417-2014) med anledning av inkommet klagomål. Den 18 oktober 2016 beslutade Länsstyrelsen att förelägga verksamhetsutövaren att redovisa att föreläggandet i samrådsbeslut efterlevts. Det framkom då att ingen verifikation över utförd provtagning av tillförda massor kunde uppvisas. Ett tillsynsärende med diarienummer 575-33764-2017 initierades och den 9 mars 2018 förelade Länsstyrelsen Värby fastighets AB (Bolaget) att redovisa en provtagningsplan för utfyllnaden, i syfte att få till stånd en undersökning för att visa om riktvärden för känslig markanvändning innehållits. Den 22 februari 2019



redovisades resultaten från utförd undersökning och av resultaten framgick att flertalet av analyserade samlingsprover översteg riktvärden för KM. Länsstyrelsen avslutade ärendet och lämnade över det till Svedala kommun för vidare handläggning den 11 april 2019.

Bygg- och miljönämnden i Svedala kommun (nämnden) beslutade den 16 april 2020 (§ 51) att upphäva beslutet om föreläggande om att utföra avhjälpandeåtgärder fattat 20 februari 2020, samt att med stöd av 2 kap. 2-3 och 7 §§ miljöbalken och 26 kap. 9 § miljöbalken förelägga Bolaget att i det utfyllda området på fastigheten Värby 61:528 bl.a. utföra avhjälpandeåtgärder för hela jordprofilen så att inga föroreningar i halter överstigande riktvärdena för KM förekommer i utfyllnaden. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som upphävde beslutet och visade ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning.

Aktuellt ärende

Efter att beslutet hade upphävts och återförvisats beslutade nämnden den 21 december 2020, § 166, att förelägga Bolaget att vidta avhjälpandeåtgärder i det utfyllda området fastigheten Värby 61:528 med följande försiktighetsmått:

1. Avhjälpandeåtgärden ska genomföras så att den kvarlämnade jorden, mätt i schaktväggar och schaktbotten, inom det utfyllda området, underskrider nedan angivna värden, i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.

Ämne	Riktvärde KM (mg/kg TS)
Bly	50
Kviksilver	0,25
PCB-7	0,008
PAH-M	3,5
PAH-H	1

2. Schaktning och hantering av den förorenade jorden ska utföras på ett sådant sätt att damning förhindras, och att inte människors hälsa eller miljö riskerar att skadas.
3. Tillfällig lagring av uppschaktat material ska ske på ett sådant sätt att föroreningar inte riskerar att spridas.
4. Massor som grävs upp och vars föroreningsinnehåll överskrider angivna riktvärden enligt punkt 1 ska transporteras av godkänd transportör och omhändertas av godkänd mottagningsanläggning.



5. Föroreningsinnehållet i de bortgrävda massorna ska kontrolleras i enhetsvolymen på maximalt 50 m³.
6. Avhjälpandeåtgärden ska ha utförts senast 12 månader efter att beslutet har vunnit laga kraft.
7. Återfyllnad får endast ske med massor vars föroreningsinnehåll underskrider de generella riktvärdena för KM, känslig markanvändning, enligt Naturvårdsverkets rapport 5976- "Riktvärden för förorenad mark", september 2009. Återfyllnadsmassornas föroreningsinnehåll ska dokumenteras.
8. Avhjälpandeåtgärden ska kontrolleras enligt ett av Bygg och miljö godkänt kontrollprogram. Kontrollprogrammet ska innehålla uppgifter om hur bolaget avser att kontrollera att kraven i detta beslut uppnås. Mätmetoder, mätfrekvenser, utvärderingsmetoder och form för rapportering till Bygg och miljö ska anges. Metod för dokumentation av eventuella återfyllnadsmassors kvalitet ska anges.
9. Slutrapport angående avhjälpandeåtgärden ska skriftligt redovisas till Bygg och miljö senast tre månader efter att åtgärden avslutats. Rapporten ska innehålla minst följande:
 - Redogörelse för genomförd avhjälpandeåtgärd.
 - Karta som visar det område som efterbehandlats.
 - Redogörelse för miljökontrollen under genomförandeskedet.
 - Redogörelse för borttransportering av förorenade massor inklusive uppgifter om mängder, transportörer och mottagningsanläggningar.
 - Redogörelse för undersökning och dokumentation av eventuella återfyllnadsmassor, mängd samt dess kvalitet.

Beslutet ersätter bygg- och miljönämndens beslut som fattades den 10 december 2020, paragraf nr 152.

Bolaget har överklagat beslutet och yrkar att det undanröjs i dess helhet. Nämnden har yttrat sig med anledning av överklagandet och vidhåller sitt beslut.

Skäl för beslutet

Av 2 kap. 1 § miljöbalken (1998:808), MB, framgår att när frågor prövas om bl.a. tillsyn enligt miljöbalken är alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skyldiga att visa att de förpliktelser som följer av detta kapitel iakttas. Detta gäller även den som har bedrivit verksamhet som kan antas ha orsakat



skada eller olägenhet för miljön.

Av 2 kap. 2 § MB framgår att alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.

Av 2 kap. 3 § MB framgår att alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Av 2 kap. 7 § MB framgår att kraven i 2 kap. MB gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem. Vid denna bedömning ska särskilt beaktas nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder.

Av 2 kap. 8 § MB framgår att alla som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som medfört skada eller olägenhet för miljön ansvarar till dess skadan eller olägenheten har upphört för att denna avhjälps i den omfattning det kan anses skäligt enligt 10 kap.

Av 10 kap. 1 § MB framgår bl.a. att med föroreningskada avses i detta kapitel en miljöskada som genom förorening av ett mark- eller vattenområde, grundvatten, en byggnad eller en anläggning kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Av 10 kap 2 § MB framgår bl.a. att den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som har bidragit till en föroreningskada eller allvarlig miljöskada (verksamhetsutövaren) är ansvarig för det avhjälpande som ska ske enligt bestämmelserna i detta kapitel.

Av 10 kap. 4 § MB framgår bl.a. att den som är ansvarig för att avhjälpa en föroreningskada ska i skälig omfattning utföra eller bekosta det avhjälpande som på grund av föroreningen behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön.

I 26 kap. 9 § MB stadgas att en tillsynsmyndighet får meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att denna balk samt föreskrifter, domar och



andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska efterlevas. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas.

Länsstyrelsen gör följande bedömning.

Bolaget har tillfört fastigheten massor i syfte att fylla igen en tidigare lertäkt och göra marken mer användbar. I det samrådsbeslut som föregick utfyllnaden föreskrev Länsstyrelsen som villkor bl.a. att de massor som används för utfyllnaden måste vara rena nog för att uppfylla kraven för känslig markanvändning.

Av den utredning som skett efter utfyllnaden framgår att villkoret om massornas renhetsgrad inte har följts. I den översiktliga miljögeotekniska markundersökning som är daterad den 12 december 2018 framgår bl.a. följande. Fyllnadsmassornas mäktighet i det utfyllda området varierar mellan 1 - 4 meter. Byggnadsmaterial i form av tegel, betong och trä återfanns i mindre mängder på hela området. Asfalt återfanns på några områden. En liten del metallskrot och plast hittades över hela området. Utfyllnaden består av heterogena massor och provtagningarna visar på förhöjda halter av PAH-H i samtliga delområden. Medelhalterna av PAH-H varierar mellan 1,7 och 3,7 ggr riktvärdet för känslig markanvändning i den översta metern av utfyllnaden. Högre halter (över riktvärdet för mindre känslig markanvändning) påträffades i enstaka prover. Även i de undre lagren fanns delområden där förhöjda halter påträffades. Riktvärdena för känslig markanvändning överskreds även i vissa prover för PAH-M, kvicksilver, PCB och bly. Slutsatsen av den översiktliga riskbedömningen var att negativ påverkan på markmiljön och människors hälsa inte kan uteslutas vid framtida användning av området.

De tillförda massorna innehåller alltså föroreningar som utan sanering eller skyddsåtgärder begränsar den framtida användningen av marken och som skulle kunna innebära negativ påverkan på markmiljön och människors hälsa. Länsstyrelsen bedömer därför att en föroreningsskada i den mening som avses i 10 kap. 1 § MB inträffat i och med att de förorenade massornas tillfördes platsen. Annat har inte framkommit (och det har inte ifrågasatts) att det är Bolaget som genomfört utfyllnaden och som varit ansvarigt för att följa de villkor om massornas renhetsgrad som Länsstyrelsen föreskrivit. Länsstyrelsen bedömer att Bolaget som verksamhetsutövare enligt 10 kap. 2 § MB är ansvarig för avhjälpandet av den inträffade föroreningsskadan.

Av 10 kap. 4 § MB följer att den som är ansvarig för att avhjälpa en föroreningsskada i skäligen omfattning ska utföra eller bekosta det avhjälpande som på grund av föroreningen behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön. När ansvarets omfattning bestäms ska det beaktas hur lång tid som har förflutit sedan föroreningen ägde rum,



vilken skyldighet den ansvarige hade att förhindra framtida skadeverkningar och omständigheterna i övrigt.

Den aktuella föroreningsskadan har inträffat relativt nyligen och Bolaget har haft både möjlighet och skyldighet att förhindra att platsen förorenades. Det finns enligt Länsstyrelsens bedömning ingen anledning att begränsa omfattningen av avhjälpandeansvaret enligt 10 kap. 4 § MB.

Avhjälpandeansvaret omfattar emellertid bara de åtgärder som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa och miljön. Denna bedömning förutsätter att den framtida markanvändningen av området bör vara tillräckligt klarlagd.

Länsstyrelsen konstaterar att den aktuella platsen utgörs av ett gammalt lertag. Det finns en hushållsdeponi i närheten och platsen ligger inte inom bebyggt område. Även om platsen ligger inom riksintresset för naturvård så är det inte närmare utrett om området hyser arter som riskerar att skadas av de aktuella föroreningsnivåerna. Det finns inte heller något som indikerar att området idag nyttjas för friluftslivet eller att det av någon annan anledning skulle föreligga någon omedelbar risk för människors hälsa. När det gäller spridningsrisken via yt- eller grundvatten så har utredningen vissa brister. Den naturliga jordarten i området är emellertid relativt tät och PAH-H:er inte särskilda spridningsbenägna. De närmsta brunnarna återfinns ca 400 meter från området och närmsta ytvattendrag ligger ca 200 från området. Länsstyrelsen delar slutsatsen i det PM från Deka Enviro AB som Bolaget åberopat att spridningsrisken via grund- eller ytvatten framstår som begränsad.

Sammantaget drar Länsstyrelsen slutsatsen att behovet av sanering – i ljuset av nuvarande utredning – främst är kopplat till områdets framtida användningsområde.

Bolaget har anfört att det finns långt gångna planer på att använda marken till en galoppbana – vilket utgör mindre känslig markanvändning – medan nämnden å sin sida anfört att framtida markanvändning inte är fastställd och även kommande generationers användning av marken ska beaktas. Bolaget har gjort gällande att kostnaden för en fullständig sanering enligt nämndens föreläggande skulle vara omfattande. Nämnden menar å sin sida att kostnaden kan reduceras om massorna återanvänds på ett område där markanvändningen inte är känslig samt att nämndens beslut inte nödvändigtvis innebär att all jord behöver schaktsaneras och att det finns alternativ för avhjälpande av föroreningar i jord såsom jordtvätt med mobil anläggning.

Med hänsyn till vad parterna anfört och utredningen i övrigt bedömer Länsstyrelsen att frågan om vad som utgör en lämplig och skälig avhjälpandeåtgärd är för tidigt väckt. Om marken – som Bolaget hävdar – kommer att användas som galoppbana



(eller annan mindre känslig markanvändning) framstår det som sannolikt att en total schaktsanering i enlighet med det överklagade föreläggandet inte är nödvändig för att förhindra risk för skada på miljön eller människors hälsa. Med beaktande av de betydande kostnader föreläggandet skulle medföra för Bolaget framstår det för Länsstyrelsen inte som proportionerligt att ställa detta krav innan det är klarlagt att den framtida markanvändningen på platsen motiverar en fullständig sanering. Därtill kan det med hänsyn till de olika alternativ till sanering som nämnden hänvisat till under ärendets gång inte heller anses vara utrett om en tillfredställande sanering kan ske på ett för bolaget mindre kostsamt sätt än vad som angetts i förläggandet. Vidare finner Länsstyrelsen att utrymmet för att en sanering ska kunna genomföras på annat sätt än genom en fullständig schaktsanering, mot bakgrund av hur föreläggandet utformats (jfr t.ex. punkten 4), framstår som begränsat.

Med hänsyn till det anförda finner Länsstyrelsen sammantaget att det överklagade beslutet ska upphävas. Länsstyrelsen erinrar dock om att nämnden är oförhindrad att återkomma i frågan om krav på sanering när markanvändningen klargjorts eller om framtida utredningar skulle visa att de befintliga föroreningarna riskerar att spridas på ett sätt som innebär risk för människors hälsa och miljön.

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt, se nedan.

Beslutet har fattats av länsassessor Emanuel Beyer med länsassessor John Andric som föredragande, båda rättsenheten. Vid den slutliga handläggningen har även miljöhandläggare Erik Eneroth, enheten för förorenade områden och avfallstransporter, medverkat.

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Expedition till:

Svedala kommun, bygg- och miljönämnden



HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om ni vill överklaga Länsstyrelsens beslut ska ni skriva till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt. Överklagandet ska dock skickas till skane@lansstyrelsen.se eller till Länsstyrelsen Skåne, Rättsenheten, 205 15 Malmö.

Av överklagandet ska framgå vilket beslut ni överklagar (ange diarienummer) och hur ni vill att beslutet ska ändras. Ni bör också tala om varför ni anser att beslutet ska ändras. Uppge namn, adress, telefonnummer och eventuell e-postadress. Om ni har handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning bör ni skicka med detta.

Länsstyrelsen måste ha fått ert överklagande inom tre veckor från den dag ni fick del av beslutet. Överklagande från part som företräder det allmänna ska ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Annars kan överklagandet inte tas upp till prövning. Om förenklad delgivning tillämpas gäller istället de regler som informerats om i samband med bekräftelsen på överklagandet.

Behöver ni veta mer om hur ni ska göra kan ni kontakta Länsstyrelsen, tfn 010-224 16 60 (exp.).

För information om hur Länsstyrelsen Skåne behandlar personuppgifter, se www.lansstyrelsen.se/dataskydd

Signatur: Annette Johansson
Annette Johansson (20 jul 2022 16:58 GMT+2)

E-post: info@scandinavianracehorses.com

Signatur: Håkan Birger
Håkan Birger (20 jul 2022 18:46 GMT+2)

E-post: hakanbirger55@gmail.com

Signatur: Christian Elmehagen
Christian Elmehagen (20 jul 2022 17:00 GMT+2)

E-post: christian@wingcap.se

Signatur: Alexandra Granrot
Alexandra Granrot (20 jul 2022 17:38 GMT+2)

E-post: alexandra@gomedracing.se

Signatur: Bengt Ekenstierna
Bengt Ekenstierna (20 jul 2022 17:02 GMT+2)

E-post: bengt.ekenstierna@beken.se

Utredning Galoppanläggning i Skåne - slutversion

Slutgiltig revideringsrapport

2022-07-20

Skapad:	2022-07-20
Av:	Annette Johansson (aj@advokatannettejohansson.se)
Status:	Signerat
Transaktions-ID:	CBJCHBCAABAAbjyc_9yle7n9sn6OtTBm5hfZaEdrboG

"Utredning Galoppanläggning i Skåne - slutversion" – historik

-  Dokumentet skapades av Annette Johansson (aj@advokatannettejohansson.se)
2022-07-20 - 14:44:01 GMT – IP-adress: 79.138.229.208
-  Dokumentet skickades med e-post till info@scandinavianracehorses.com för signering
2022-07-20 - 14:56:47 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till hakanbirger55@gmail.com för signering
2022-07-20 - 14:56:48 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till Christian Elmehagen (christian@wingcap.se) för signering
2022-07-20 - 14:56:48 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till alexandra@gomedracing.se för signering
2022-07-20 - 14:56:48 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till Bengt Ekenstierna (bengt.ekenstierna@beken.se) för signering
2022-07-20 - 14:56:49 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av info@scandinavianracehorses.com
2022-07-20 - 14:57:21 GMT – IP-adress: 66.102.9.147
-  E-postmeddelandet har visats av Christian Elmehagen (christian@wingcap.se)
2022-07-20 - 14:57:25 GMT – IP-adress: 104.28.60.197
-  Dokumentet har e-signerats av Annette Johansson (info@scandinavianracehorses.com)
Signaturdatum: 2022-07-20 - 14:58:33 GMT – Tidskälla: server – IP-adress: 79.138.229.208
-  E-postmeddelandet har visats av Bengt Ekenstierna (bengt.ekenstierna@beken.se)
2022-07-20 - 14:59:50 GMT – IP-adress: 81.236.183.106



Adobe Acrobat Sign



Dokumentet har e-signerats av Christian Elmehagen (christian@wingcap.se)

Signaturdatum: 2022-07-20 - 15:00:02 GMT – Tidskälla: server– IP-adress: 95.193.66.53



E-postmeddelandet har visats av hakanbirger55@gmail.com

2022-07-20 - 15:00:52 GMT– IP-adress: 66.102.9.145



Dokumentet har e-signerats av Bengt Ekenstierna (bengt.ekenstierna@beken.se)

Signaturdatum: 2022-07-20 - 15:02:12 GMT – Tidskälla: server– IP-adress: 81.236.183.106



E-postmeddelandet har visats av alexandra@gomedracing.se

2022-07-20 - 15:35:52 GMT– IP-adress: 104.28.45.53



Dokumentet har e-signerats av Alexandra Granrot (alexandra@gomedracing.se)

Signaturdatum: 2022-07-20 - 15:38:08 GMT – Tidskälla: server– IP-adress: 85.30.167.140



Dokumentet har e-signerats av Håkan Birger (hakanbirger55@gmail.com)

Signaturdatum: 2022-07-20 - 16:46:53 GMT – Tidskälla: server– IP-adress: 94.191.153.132



Avtal har slutförts.

2022-07-20 - 16:46:53 GMT



Adobe Acrobat Sign