



Datum

2020-04-30

Vår referens

Thomas Sterner

Avdelningschef

Thomas.Sterner@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Beställning av projektering inför omläggning av plan 10 på Stadionområdet FRI-2019-2549

Sammanfattning

Ärendet beskriver en planerad utveckling och omläggning av fotbollsplan 10 på stadionområdet i Malmö genom ett samarbete med Malmö Fotbolls Förening (Malmö FF).

Förslag till beslut

1. Fritidsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att med stadsfastigheter teckna hyresavtal gällande omläggning av konstgräset på plan 10 inom stadionområdet.
2. Fritidsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna avtal med Malmö FF avseende föreningens nyttjanderätt av plan 10 på stadionområdet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse fritidsnämnden 200507

Beslutsplanering

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2019-10-01

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2019-10-29

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2019-11-07

Fritidsnämnden 2019-11-14

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2020-01-28

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2020-02-06

Fritidsnämnden 2020-02-13

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2020-02-25

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2020-03-05

Fritidsnämnden 2020-03-13

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2020-03-24

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2020-04-02

Fritidsnämnden 2020-04-08

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2020-04-21

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2020-04-29

Fritidsnämnden 2020-05-07

Beslutet skickas till

Malmö FF

Ärendet

Utveckling av plan 10 på Stadionområdet

Plan 10 på stadionområdet är en fotbollsplan som blev konstgräsbelagd 2008. Den har sedan dess använts dagligen av föreningar och skolverksamhet med en hög belägningsgrad. Under ordinarie säsong används idag plan 10 nästan uteslutande av Malmö FF. Under vintersäsongen använder planen av fler föreningar eftersom plan 10 är en av fotbollsplanerna i Malmö som har öppet året om.

Konstgräset på plan 10 är nu utslitet och ekonomiskt avskrivet sedan 2018. Spelegenskaperna är bristfälliga vilket också ökar skaderisken för spelare. Flera föreningar uppger att de inte anser planen som funktionell för deras verksamhet. Belysningen på plan 10 är undermålig och har medfört att matcher har avbrutits på grund av för dålig sikt under vinterhalvåret.

Plan 10 är i behov av omläggning, med tillhörande mark- och belysningsarbeten. Kommande upphandling avgör tiden för omläggningen. Omläggningen av konstgräs med granulat går inte i linje med fritidsnämndens beslut om utfasning av granulat. Då UEFA ställer höga krav på planer är det i det här fallet inte möjligt med annat underlag då andra alternativ saknas.

Malmö FF:s utvecklingsplaner

Malmö FF:s hemmaplan Eleda Stadion (inom stadionområdet) invigdes 2009. Stadionområdet har sedan lång tid varit Malmö FF:s hemvist. Där bedriver de idag hela sin verksamhet skola/träning/match för de allra yngsta spelarnas till sitt A-lag.

Malmö FF har som mål att:

- Vara bäst i Sverige, ledande i Norden och etablerad i Europa.
- Ha ett starkt klubb- och varumärke välkänt långt utanför fotbollsplanen.
- Vara en positiv kraft i samhället som ger människor möjlighet att växa.

Malmö FF har målsättningen att 50% av spelarna ska vara egenutvecklade och att 1–2 egenutvecklade spelare skall etablera sig i A-laget varje år. De har också en målsättning att från varje 16-års-kull skall 4 spelare vid 21 års ålder spela elitfotboll, dvs kunna försörja sig på sitt fotbollsspelande.

Malmö FF:s verksamhet för flickor

Malmö FF:s årsmöte 2019 beslutade att föreningen ska bygga upp en egen verksamhet för flickfotboll. Satsningen, som startat nu i början av 2020, innebär i första steget att bilda ett 11–12-årslag, ett 13-årslag, ett 14-årslag och ett A-lag (div 4). 2024 ska verksamheten för flickor respektive pojkar omfatta lika många lag och utövare. Malmö FF bedriver sedan tidigare verksamhet för flickor genom bl.a. sin skolverksamhet i årskurs 7–9.

Avsiktsförklaring

Fritidsförvaltningen och Malmö FF har i förberedande samtal inför utvecklingen av fotbollsplaner inom stadionområdet, inklusive plan 10, formulerat en preliminär muntlig avsiktsförklaring som innebär att båda parter är överens om att ta gemensamt ekonomiskt ansvar för utvecklingen av fotbollsplanerna inom stadionområdet, dvs plan 5–6, 7, 9, 10, stadionplanen och inomhusfotbollsplanen. Malmö FF hyr redan hybridplanen (plan 5–6) av fritidsnämnden i

ett 10-årigt avtal. En utgångspunkt i avsiktsförklaringen är Malmö FF:s ambition att samla all sin verksamhet, såväl flickor och pojkar som damer och herrar, inom stadionområdet. Vidare innebär avsiktsförklaringen att säkerställa en hög och mer flexibel nyttjande av planerna inom området.

Malmö FF är beredda att betala för de delar som föreningen tilldelas utöver det som fritidsnämnden i normalfallet tillhandahåller föreningarna enligt fastställd prislista och fördelningsprinciper samt ordinarie planerad lokalutveckling. Malmö FF önskar ökad kvalitet på planerna, mer tillgång till träningstider, möjlighet att själv sköta schemaläggning, säkerställa att de kan ha all sin verksamhet på samma ställe.

Samarbete med Malmö FF för utveckling av plan 10

Underlag för beställning av projektering av plan 10 har tagits fram tillsammans med Malmö FF. I underlaget finns beskrivet att beställningen avser konstgräs med EPDM naturgummi som ska uppfylla kraven enligt FIFA Quality Pro (samma som på Malmö IP). Bevattning ska installeras genom bevattningsposter. Sarg ska installeras runt planen och filter ska installeras i brunnar för att förhindra att granulat lämnar området. Planen ska förses med staket med grindar, för att kunna stänga och låsa planen, då den inte är tänkt som spontanyta.

Vid själva byggandet av plan 10 beräknas de kvalitativa delarna. I den kvalitativa delen fördelas de olika delarna vid byggandet av planen beroende på vem som har beställt vad. Malmö stad bekostar till exempel anläggandet av en konstgräsplan med belysning inklusive dränering och brunnar. Malmö FF betalar för till exempel ökad kvalitet på konstgräset, staketarbeten, bevattning med mera. Malmö FF:s hyra kan beräknas utifrån olika komponenters avskrivningstid. Konstgräset planeras att skrivas av på 3–5 år medan andra komponenter skrivs av på 10 till 30 år.

Utöver den kvalitativa delen kommer Malmö FF att betala för vissa delar att hänföra till prislista och fördelningsprinciper. Dessa områden ingår i ett mer kvantitativt perspektiv. Denna del beräknas utefter förutsättningen att Malmö FF själv fördelar tider på planen till sina lag och att de själv bokar in sina matcher. Malmö FF avser att generellt gå från 3 träningspass (enligt fördelningsprinciperna) till 4 pass per vecka för sina lag. De extra träningspassen beräknas ha ett värde jämförbart med prisgrupp 1. Utöver det kvalitativa och det kvantitativa perspektivet tillkommer värdet av ensamrätt och flexibilitet (egen schemaläggning).

Genusperspektivet

Fotboll är populärt i Malmö. Dock är det framförallt pojkar och män som utövar idrotten, konstgräsplaner nyttjas till 81 % av pojkar och män. Utifrån Malmö FF:s satsning på att utveckla verksamhet för flickor i samma omfattning som pojkarnas verksamhet ska nyttjandegraden vid en omläggning av plan 10 vara jämställt fördelad mellan kvinnor och män samt mellan flickor och pojkar. Det inkluderar en jämställd fördelning av attraktiva tider. Därtill ska tider fördelas på lika villkor till både elitverksamhet samt till barn- och ungdomsverksamhet.

Avtal

Fritidsförvaltningen har ett hyresavtal med stadsfastigheter gällande alla markytor, fotbollsplaner och stadiontorget. Till varje fotbollsplan finns tilläggsavtal för de investeringar som är gjorda, som konstgräsplaner, hybridplan, belysning och liknande. Vad gäller plan 10 finns ett tilläggsavtal från 2008 gällande det tidigare konstgräset, belysningsstolpar samt dräneringsarbete.

För detta tilläggsavtal är nu konstgräset och belysningen avskrivet.

Samarbete med Malmö FF regleras i nyttjanderättsavtal som upprättas mellan föreningen och Malmö stad.

Ekonomi

Stadsfastigheter har gjort klart en kostnadskalkyl för projektet och ett förslag till tilläggsavtal gällande den nya planen är framtaget. Kalkylen visar på ett investeringsbehov på ca 10 miljoner kronor. Markarbete, dränering, bevattning, konstgräs mm kostar ca 6 mkr och ny belysning med stolpar, armaturer (LED) och kabeldragnig beräknas till ca 1,6 mkr. Övriga kostnader är relaterade till projektering och byggherrekostnader.

Den årliga kostnaden för de arbeten som beskrivits ovan beräknas till ca 950 tkr per år. Den årliga driftkostnaden för stadsfastigheter beräknas till ca 50 tkr per år, vilket skulle innebära en utökad årshyra på ca 1 miljon kronor.

Beroende på avtalets längd, avskrivningstider och kvaliteter blir en uppskattad årshyra för Malmö FF ca 470 tkr (i 7 år). Avskrivningstiderna och därmed årshyran kan ändras.

Fritidsförvaltningens nettokostnader för det nya projektet, ca 500 tkr per år, kommer att hanteras inom förvaltningens ram, till viss del inom det ekonomiska utrymmet som uppstått till följd av att den gamla konstgräsplanen är avskriven. Driften av den nya planen innebär inget utökat personalbehov inom stadionområdet.

Ansvariga

[Här kommer namnet på de chefer som i systemet har godkänt ärendet inför nämnd att hämtas in automatiskt. Du behöver bara skriva något under denna rubrik om du INTE kommer att få ärendet godkänt digitalt.]