



Datum

2020-09-05

Vår referens

Thomas Sterner

Avdelningschef

Thomas.Sterner@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Beställning av utveckling av Malmö IP FRI-2020-2139

Sammanfattning

Malmö stad har beslutat att uppföra en förskola, en gång- och cykelbana (arbete har inletts för att den ska utgå), parkeringsplatser samt idrottsytor inom fastigheten Gamla Idrottsplatsen 1 (Malmö idrottsplats).

För att projektets tidplan gällande förskola, parkeringsplatser och idrottsytor (fotbollsplan och streetbasketplan) ska hålla behöver hyresavtal avseende fotbollsplan, streetbasketplan samt parkering tecknas för fortsatt hantering med upphandling och byggprocess.

Förslag till beslut

Fritidsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna avtal med serviceförvaltningen avseende uppförande av parkering, fotbollsplan och en streetbasketplan med tillhörande ytor på Malmö idrottsplats, enligt i ärendet redovisat förslag.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse fritidsnämnden 200917
- Illustrationsplan Malmö IP

Beslutsplanering

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2020-09-01

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2020-09-10

Fritidsnämnden 2020-09-17

Beslutet skickas till

Ola Olsson, Stadsfastigheter.

Mikael Johnson, Fritidsförvaltningen

Ärendet

Malmö stad har beslutat uppföra en ny förskola, en gång- och cykelväg, parkeringsplats samt idrottsytor inom fastigheten Gamla Idrottsplatsen 1 (Malmö idrottsplats).

Bygglov för projektet beviljades 2020-06-29.

För att projektets tidplan gällande parkeringsplatser, förskola och idrottsytor (fotbollsplan och

en streetbasketplan) i etapp 1 (norra delen) ska hålla behöver hyresavtal tecknas mellan fritidsnämnden och servicenämnden senast 1 oktober 2020.

Utvecklingen av Malmö idrottsplats planeras enligt följande:

Längs Malmö IP:s befintliga omklädningsbyggnad anläggs 69 parkeringsplatser, varav 2 handikapparkeringsplatser. Parkeringsplatserna krävs för fotbollsarenans fortsatta licens (kvalitetsnivå) enligt gällande arenakrav från Svenska Fotbollförbundet (SvFF) och Europeiska Fotbollförbundet (UEFA). Stadsfastigheter har i upprättat hyresavtal, för parkeringsplatser, beräknat en hyra om 385 000 kronor per år.

Reglering av parkeringsplatserna kommer att ske enligt befintligt ramavtal som sedan tidigare upprättats mellan Parkering Malmö (P-Malmö) och fritidsförvaltningen gällande parkeringsövervakning och fördelning av P-avgifter.

För förskolan Bollens verksamheter krävs enligt bygglovet tillgång till 14 P-platser.

Ett upplåtelseavtal har upprättats mellan fritidsförvaltningen och förskoleförvaltningen. Avtalet beviljar förskoleförvaltningen att helgfria vardagar mellan 06.00-18.30, för verksamhet kopplad till förskolan Bollen, nyttja 14 P-platser, varav en handikapparkeringsplats.

Förskoleförvaltningen debiteras av fritidsförvaltningen, baserat på förskoleförvaltningens behov och fritidsförvaltningens faktiska hyra till stadsfastigheter, en årlig hyra om 53 880 kronor.

De parkerande erlägger P-avgift enligt fastställd reglering.

Inom fastigheten ska även en fotbollsplan (sju-spelsplan), förslagsvis med granulatfritt konstgräs, samt en streetbasketplan anläggas. Stadsfastigheter har i upprättat hyresavtal, för fotbollsplanen, beräknat en hyra om 335 000 kronor per år och för streetbasketplanen är beräknad hyra 100 000 kronor per år.

I samband med den tidigare byggnationen av parkeringshus på fastigheten åtog sig P-Malmö att återställa parkeringsytan till en fullstor grusfotbollsplan, då de avvecklade garage och p-plats. Då en sådan återställning inte längre är möjlig när en förskola istället etableras på en stor del av den gamla fotbollsplanen har ett avtal upprättats där P-Malmö istället medfinansierar den nya fotbollsplanen med 1 000 000 kronor.

Etablering och byggnation av etapp 1 kommer att pågå under minst 2 års tid, vilket medför att de befintliga verksamheterna inom området kommer att störas. Fotbollsverksamheten inom arenan måste kunna bedrivas utan avbrott i nuvarande omfattning under hela byggperioden. Detsamma gäller för driftverksamheten och övriga funktioner som krävs för att bedriva fotbollsverksamhet och elitfotboll.

Beachvolleyplanerna kommer störas och kan därför behöva etableras på annan plats (tillfälligt eller permanent) till följd av byggprocesserna i området. Två beachvolleyplaner kommer stängas i september 2020 till följd av marksaneringsarbeten inför byggnation av förskolan, och kommer att vara stängda i minst två år om de inte etableras på annan plats. Utredning pågår om att anlägga beachvolleyplaner på Hästhagens Idrottsplats.

Den planerade gång- och cykelvägen som skär genom idrottsplatsen ser i dagsläget ut att, helt eller delvis, utgå. Fastighets- och gatukontoret har påbörjat ett arbete om att lyfta ut gång- och cykelvägen från den beslutade detaljplanen Dp5531. Denna förändring har en betydande påverkan på utvecklingen av idrottsytorna, tidplanplanen och inte minst finansieringen av etapp 2 som i dagsläget är väldigt osäker.

Förvaltningen återkommer med beslutsärende angående det fortsatta arbetet med etapp 2, gällande etablering av beachvolleyplaner samt ytterligare streetbasketplaner, inom den södra delen av området.

Finansiering

I befintligt ramavtal mellan fritidsförvaltningen och P-Malmö, där parkeringsplatserna kommer att ingå, tillfaller 70% av erlagda P-avgifter fritidsförvaltningen. Under första halvåret 2020 har 183 817 kronor, av erlagda P-avgifter på befintlig parkeringsplats Malmö IP, tillfallit fritidsförvaltningen. Summan anses rimlig att anta även för de framtida parkeringsplatserna och medför i ett sådant fall en årlig intäkt om cirka 350 000 kronor. Inklusivt upplåtelseavtalet med förskoleförvaltningen om 53 880 kronor årligen beräknas investeringen för parkeringsplatser bära sig själv.

Idrottsytorna beräknas till en årlig hyra om 435 000 kronor. Upprättat avtal med P-Malmö tillstyrker medfinansiering av fotbollsplanen med 1 000 000 kronor vilket sänker hyran för fotbollsplanen med cirka 100 000kr om året. Idrottsytorna beräknas därmed till en årlig hyra om cirka 335 000 kronor. Därutöver finansieras idrottsytorna med demografikompensationsmedel.

Samtal med berörda förvaltningar om ekonomisk kompensation för den del av befintlig idrottsplats som övergår till förskoleförvaltningen kommer föras inom projektet.

Förvaltningens bedömning

Det är olyckligt att aktivitetsytor för fysisk aktivitet försvinner i centrala Malmö. Under förutsättning att detta dock ska ske så bedömer förvaltningen att framtaget förslag är väl genomarbetat och möjliggörande för fysisk aktivitet för framförallt barn och unga på Malmö idrottsplats. Om förskolan inte hade byggts hade fotbollsplanen kunnat göras större men inte lika stor som den tidigare grusplanen eftersom parkeringsytorna till viss del hade behövts behållas för att uppfylla arenakraven för fotbollsspel på europanivå. Beachvolleybollen hade kunnat vara kvar utan förändring. Det är positivt att den tidigare planerade cykelbanan är under ny utredning för att eventuellt tas bort i detaljplanen.

Tillkommande kostnader kan hanteras inom det demografikompensatoriska utrymmet.

Utifrån dessa förutsättningar menar förvaltningen att upprättade hyresavtalsförslag för utvecklingen av idrottsplatsen är bra och att förvaltningen bör ges i uppdrag att underteckna dessa.

Ansvariga

Johan Hermansson Direktör