



Datum
2024-08-21

Lokalnyttjare referens
Fritidsnämnden

Lokalförsörjare referens
Servicenämnden

Lokalanskaffning Investering

Beslut om lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av hybridgräsplan inom fastigheten Rosengård 131:25 (Rosengård Södra IP)

Inledning

Fritidsnämnden ser ett behov av att uppgradera beläggningen på fotbollsplanen inom Rosengårds Södra IP. Detta för att på både kort och lång sikt kunna tillgodose stadens behov av fotbollsplaner godkända för spel i både förbunds- och elitserier inom fotboll.

Behovsbeskrivning

Utifrån upprättad lokalbehovsplan beslutade fritidsnämnden i ett ärende 2022-01-27 (FRI-2021-2867) att

- ge förvaltningen i uppdrag att beställa en omläggning av Rosengårds Södra Idrottsplats gräsplan (A-planen) och att
- teckna riskavtal med stadsfastigheter för fortsatt projektering samt att
- ge förvaltningen i uppdrag att återkomma till nämnden med förslag till tilläggsavtal för omläggningen av A-planen.

Grunden för ärendet var att anlägga en hybridgräsplan i Malmö enligt fritidsnämndens handlingsplan för utfasning av konstgräs från 2019 där det anges att en av åtgärderna ska vara att anlägga och testa ett hybridgräs på en breddplan. Syftet var att lära sig mer om hur hybridplaner kan ersätta konstgräsplaner på sikt. Efter utredning med fotbollens samorganisation och enskilda föreningar beslutades att A-planen på Rosengårds Södra Idrottsplats var den plan som skulle läggas om till hybridgräs och utgöra testplan för hybridplaner i Malmö.

Sedan ärendet i januari 2022 har det skett en del händelser som påverkar ärendet. För att säkerställa att fortsatt utveckling av Rosengårds Södra Idrottsplats sker enligt fritidsnämndens ambitioner upprättades ett inriktningsärende som presenterades för fritidsnämnden i juni 2024. FRI-2024-1206. Inriktningsärendet innefattade en visionsbeskrivning för hela idrottsplatsen med koppling till hela Rosengårdsområdet och Amiralstadens utveckling. I inriktningsärendet redogjordes således för ett större utvecklingsarbete som inte bara omfattar hybridfotbollsplanen utan även en ny sporthall och utveckling av tillfartsvägar mm. Ärendet omfattade även en beskrivning av kopplingen till utvecklingsarbetet på stadionområdet i

Malmö med visst fokus på konsekvenser av ombyggnationen av Malmö stadion. I samband med detta har också behoven inom staden avseende olika anläggningar för elitfotbollsspel utretts, vilket också påverkar utvecklingen på Rosengårds Södra Idrottsplats.

Fritidsnämnden gav förvaltningen i uppdrag att fortsätta arbetet med utveckling av Rosengårds Södra Idrottsplats enligt vad som beskrevs i ärendet. Förvaltningen fick i uppdrag att återkomma till nämnden för beslut om anskaffning i varje enskild del. Föreliggande ärende gällande nybyggnation av hybridgräsplan är upprättade utifrån dessa förutsättningar.

Den befintliga gräs fotbollsplanen (A-planen) på Rosengård Södra IP är i nuvarande utförande ej godkänd för spel i *Ettan* (förbundsserie herr div 1). Då *FC Rosengårds* herrlag för närvarande spelar i *Ettan* och nyttjar planen på dispens är det nödvändigt att bygga om/anpassa fotbollsplanen för att uppnå en nivå som uppfyller *Svenska Fotbollsförbundets* krav. För att uppnå en godkänd plan samt säkerställa ett effektivt nyttjande utifrån antal speltimmar per år är det lämpligt att den nya planen anläggs med hybridgräs. Alternativet för att uppnå efterfrågad funktionalitet hade varit att anlägga en konstgräsplan, men det hade inte varit i linje med handlingsplanen för utfasning av konstgräsplaner.

För att uppnå ställda säkerhetsavstånd och möjliggöra för en fortsatt eftersträvad utveckling av planen/idrottsplatsen behöver planen även flyttas något i samband med omläggningen.

Behovet av en uppgradering av fotbollsplanen på Rosengård Södra IP är långsiktigt och ej endast motiverat av att *FC Rosengård* för närvarande spelar i div 1. Staden är i behov av flera fotbollsplaner som är godkända för förbundsserier (*Ettan* (tredje högsta serienivån) och uppåt) för att täcka det totala behovet av godkända planer. Planen på Rosengård södra IP kommer även att nyttjas av andra klubbar som kan behöva flyttas från ordinarie hemmaplan samt eventuellt tillkommande klubbar på elitnivå.

Den nödvändiga kapaciteteten uppnås genom att anlägga planen med hybridgräs som ger 600-800 timmars nyttjandetid per år jämfört med naturgräs som ger 300 - 400 timmar. En hybridgräsplan består av en naturgräsplan som i sin uppbyggnad under gräset har ett lager med plaststrån som stärker gräsmattan. Plasten utgör ca 8-10 procent av planens uppbyggnad och slits inte vid användning av planen då spelarna springer på själva naturgräset. En hybridgräsplan kan användas ca 9-10 månader per år, medan en gräsplan kan användas ca 6-7 månader per år (allt beroende på väderleken).

Särskild utredning pågår kring möjlighet att bygga en fullt ut elitanpassad fotbollsarena på Rosengård Södra IP, dvs godkänd som arena i Superettan (nästa högsta serienivån). Anläggning av själva hybridgräsplanen ska ses som en första etapp. Därav behöver hybridplanen anläggas med planvärme samt bevattning. Även belysningskraven för Superettan är nödvändiga att anbringa i detta skede.

För att uppnå en fullt utbyggd elitanpassad arena på Rosengård södra IP krävs även nya läktare, anpassade omklädningsrum, media- och hospitalityfunktioner mm. Detta skulle kräva ombyggnation av tillfartsvägarna till anläggningen för att uppfylla tillgänglighets- och säkerhetskrav.

Hybridgräsplanen behöver vara färdigställd till säsongen 2026. Rosengårds Södra Idrottsplats A plan har idag ingen direkt koppling till behoven av en plan för superettan under den planerade ombyggnationen av Malmö stadion (planerat till 2026-2029) eftersom lag som avancerar i divisionerna under den perioden kan spela på Eleda (MFF dam) samt Malmö IP (t ex herrlag i Malmö). Under 2024 spelar 3 herrlag från Malmö i div 1. Det är dock en klar fördel utifrån antal funktionella planer i Malmö, att Rosengårds Södra Idrottsplats A-plan läggs om till hybridplan i relation till att Malmö stadion rivs, dvs senast klar att användas under våren 2026.

En ny hybridgräsplan på Rosengård södra IP kan användas som ersättningsarena fram till dess att nya Malmö stadion står klar på stadionområdet 2029, och även fylla stadens långsiktiga behov av godkända och funktionella arenor för fotbollslag som spelar i Svenska fotbollsförbundets förbundsserier (Ettan och uppåt).

Lösningförslag

Inom Rosengård Södra IP (fastigheten Rosengård 131:25), med en någon justerad placering söderut gentemot befintlig fotbollsplan kommer Stadsfastigheter att låta anlägga en ny hybridgräsplan. Hybridgräsplanen kommer att anläggas för att uppnå testkriterierna för FIFA Quality Pro standard och ha dimensionen 105 x 65 m (spelyta) för att uppfylla Svenska fotbollsförbundets krav om storlek på spelplan vid elitspel (Superettan).

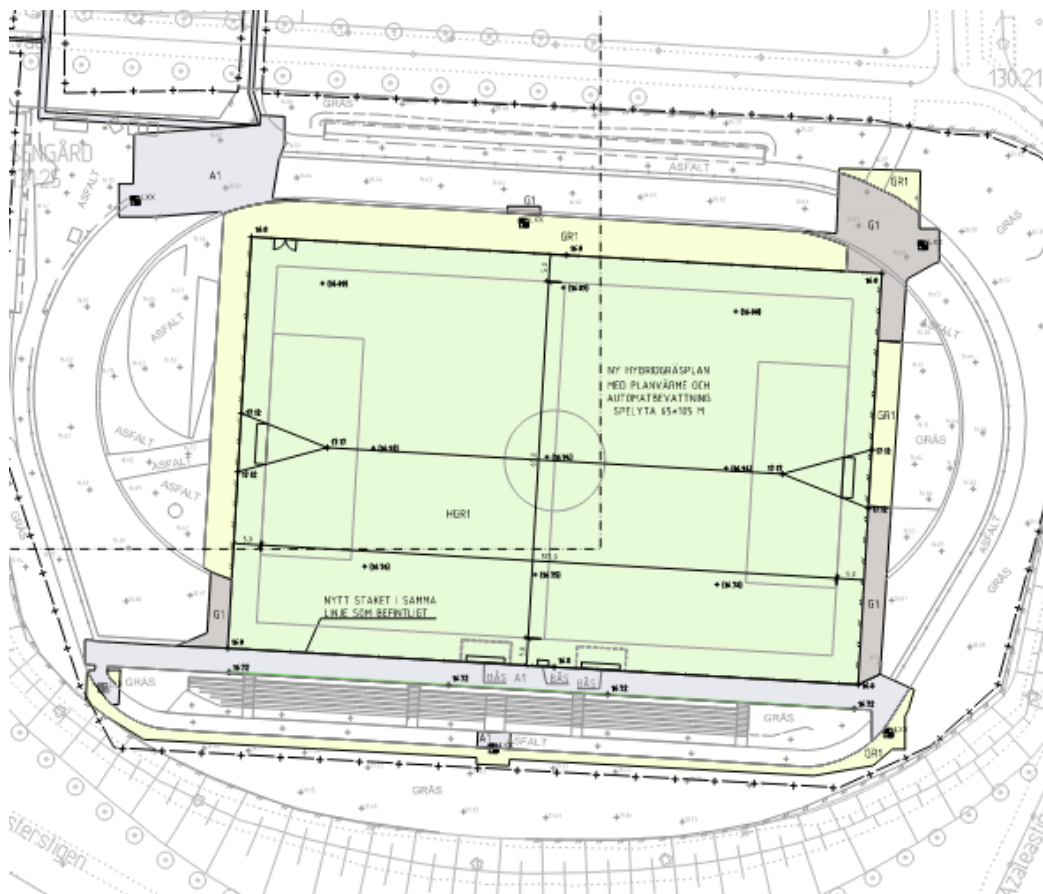


Bild 1: Hybridgräsplan, underliggande visas befintlig gräsplan.

Hybridplanen kommer att förses med ett bevattningssystem med fördröjningsmagasin för att kunna nyttja uppsamlad dagvatten vid bevattning, och även bidra till fördröjning av dagvatten inom området (då Rosengård Södra IP ligger i en lågpunkt.) Den kommer även att förses med ett planvärmesystem i form av värmeslingor. Värmen till systemet avses att i mesta möjliga mån återvinnas från kylaggregatet i Rosengårds Ishall men kommer även att kopplas till EONs fjärrvärmenät.

Planbelysning enligt Svenska Fotbollsförbundets krav kommer även att ingå i projektet, samt ett teknikhus för att samla de tekniska installationerna.

Alternativ till föreslagen lokallösning

För närvarande spelar tre lag i Malmö i Ettan, samt ett lag i Superettan. Långsiktigt är det därför viktigt att någon mer idrottsplats än Malmö Stadion och Malmö Idrottsplats har kapacitet för spel på Elit- och Superettannivå för att klara framtida avancemang. Genomförda utredningar visar att Rosengård Södra IP har bäst förutsättningar av Malmös befintliga idrottsplatser att utvecklas till en elitarena. Övriga anläggningar som idag används för spel i Ettan i Malmö är Limhamns Idrottsplats (med dispens), Lindängens idrottsplats (med dispens) och Malmö stadion.

Ekonomi

Investeringsekonomi

År	2024	2025	2026
Investeringsens utfall	2 Mkr	13,9 Mkr	18 Mkr

Totalt investeringsbelopp är beräknat till 33,9 miljoner kronor, till detta tillkommer eventuella kostnader för sanering av mark. Markmiljöprovtagning är ännu ej utförd så kostnad för eventuell sanering är ej fastlagd. Sanering av mark ingår ej i hyresgrundande belopp. Investeringskostnaden är högre än liknande projekt då detta innefattar mer avancerade tekniska installationer (fördröjning, värme, belysningsnivå).

Hyreskostnaden för fritidsnämnden är 2 960 tkr år 1 baserat på internhyresmodellens självkostnadsprincip.

Följdinvesteringar

Projektet kan komma att generera ytterligare kostnader för Fritidsnämnden i form av utrustning, och maskiner, men bedöms inte medföra följdinvesteringar i övriga nämnder.

Driftkostnader och finansiering

Fritidsförvaltningen kommer i och med ny hybridgräsplan att få en ökad driftskostnad då ny hybridgräsplan förses med utökade funktioner i form av bevattnings- och uppvärmningssystem (gentemot befintlig gräsplan.) Det ökade antal timmar som planen kan användas beräknas medföra ökade personalkostnader inom driftverksamheten. Projektet avses att finansieras genom viss utökning av kommunbidrag samt befintligt utrymme.

Livscykelkostnadsanalys beskrivs i bilaga nr 3. Hyra år 1 beräknas till 2,9 mnkr. Total kostnad fram till 2054 (30 år) beräknas bli ca 47,8 mnkr.

Jämförelser och nyckeltal

Jämförelseobjekt*

Objekt	Byggherre	År	Utgift (tkr)	m ²	kr/m ²	Övrigt
Plan 7	SF Malmö	2024	20 018 584	6834	2929	Pågår
Plan 5-6**	SF Malmö	2025	6 180 000	14 140	437	Pågår
Rosengård Södra IP	SF Malmö	2026	28 000 000	8625	3246	Inkl. fördröjningsmagasin, värmeslingor mfl komponenter

*Jämförelse endast mellan produktionskalkyler, **byggherrekostnader ej inkl.**

**Enbart utbyte av hybridgräs

Vid upprättandet av kalkyl för Rosengårds Södra IP har stadsfastigheter arbetat tillsammans med en kalkylator som upprättar kalkyler för konst- och hybridgräsplaner som byggs i hela Sverige. Å-priser i kalkyl bygger alltså på nationella erfarenhetsvärde. Kostnad för hybridgräs är även avstämd mot plan 5-6 inom stadionområdet där ett anbud från entreprenör har inkommit, och ligger i nivå med denna.

Tidplan

Projektering Systemhandling (FFU)	nov 2024 – maj 2025
Markmiljöundersökningar	nov 2024-
Upphandling TE	maj – sept 2025
Produktion	okt 2025 – maj 2026
Tillträde plan	maj 2026

Produktionstid i denna tidplan är anpassad efter seriespelets uppehåll och är mycket komprimerad. Identifierade risker i aktuell tidplan är väderförhållande, likväl som resultat av markmiljöundersökning.

Barnkonsekvensanalys

En fördjupad barnkonsekvensanalys kommer att göras utifrån beslut om fortsatt inriktning av Rosengårds Södra Idrottsplats. Analysen kommer att göras innan ärendet skickas till fritidsnämnden för beslut. I grova drag innebär en utveckling av idrottsplatsen att områdets barn och unga utifrån ett generellt perspektiv får förbättrade möjligheter till rörelse och aktivitet, samt att kunna uppleva idrottsevenemang i moderna anläggningar. Ett fortsatt utvecklingsarbete kan också innefatta en fördjupad dialog med barn och unga i området.

Bilagor

- Bilaga 1: Bild på lokalisering
- Bilaga 2: Ritningar enligt Ritningsförteckning Programhandling, dat 2024-06-28
- Bilaga 3: Livskostnadsanalys

- Visionsbeskrivning

Bilaga 1: Bild på lokaliseringen (Rosengårds Södra IP, Rosengård 131:25)

