



Datum

2024-04-18

Lokalnyttjare referens

Fritidsförvaltningen

Lokalförsörjare referens

Serviceförvaltningen, Stadsfastigheter, Byggprojektenheten

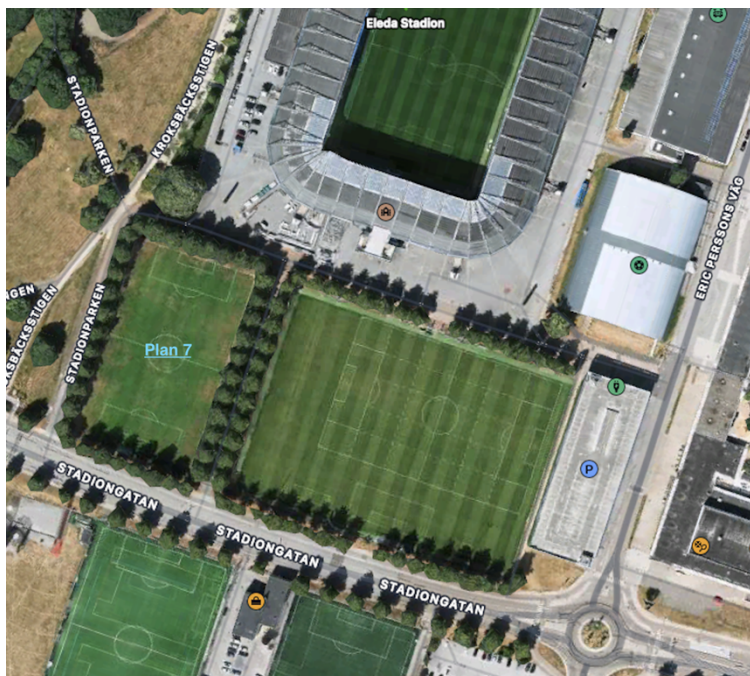
## Lokalanskaffning Investering

### **Beslut om lokalanskaffning genom investering ombyggnation gällande fotbollsplan 7 på stadionområdet inom fastigheten Innerstaden 9:173.**

#### **Behov**

Fotbollsplan 7 på Stadionområdet är idag en naturgräsfotbollsplan med spelmått 100 x 60 meter. Planen är i behov av renovering och i samband med det avser fritidsförvaltningen att i samarbete med Malmö Fotbollförening (Malmö FF) utveckla fotbollsplanen till en hybridplan med spelmått 100 x 65 meter, samt därtill hörande säkerhetsytor för spel på elitnivå. Utvecklingen sker i enlighet med den avsiktsförklaring som upprättats mellan Malmö Stad och Malmö FF.

Fotbollsplanen ligger mellan Eleda Stadion och Stadiogatan enligt nedanstående bild. Ytan ingår i detaljplan PL406.



## Behovsbeskrivning

Fotbollsplan 7 på Stadionområdet är idag en gräsfotbollsplan där den beräknade nyttjandegraden under säsong uppgår till cirka 300h / säsong. Utvecklingen av fotbollsplanen till hybridgräsplan, med planvärme och möjlighet till nyttjande av ljustriggar, beräknas ha en utökad nyttjandegrad till cirka 600-800h / säsong med möjlighet att även förlänga grässäsongen ytterligare genom tidigare start på våren och senare nyttjande under hösten. Utökandet av spelytan görs som en följd av att fotbollsplanen standardmått, sedan planen anläggande under 60-talet, utökats till 105 x65 meter, jämfört med tidigare 100 x 60 meter. Utöver utökade spelyta tillförs även kvaliteter som planvärme, automatisk bevattning samt planbelysning.

Planen nyttjas idag flitigt som gräsfotbollsplan inom Stadionområdet. I samband med rivning av Malmö Stadion försvinner en verksamhetsyta vilket medför att fotbollsplan 7 behöver kunna hantera ytterligare fler fotbollsträningar och matcher. Nyttan av att utveckla fotbollsplanen till en hybridfotbollsplan kvarstår, även när Malmö Stadion är återuppbyggd, som en förbättrad kvalitet och resurs för fotbollen inom området.

Ombyggnationen av fotbollsplan 7 görs med fördel under vinterhalvåret, cirka oktober-april, då gräsfotbollsplaner utan planvärme inte är möjliga att nyttja till följd av att gräset inte växer under denna period. För att behålla maximal kapacitet av fotbollsplaner inom området planeras därför arbetet till den period då fotbollsplanen normalt står i vintervila. Beräknat färdigställande är satt till cirka 1 maj 2025 vilket inkluderar att den insådda gräsmattan är fullt gräsbevuxen och spelklar. Beroende av väderförutsättningar under entreprenaden kan sluttiden komma att justeras.

Fotbollsplan 7 ingår i den avsiktsförklaring angående utveckling av Stadionområdet som finns upprättade mellan Malmö stad och Malmö Fotbollförening.

Skolor inom området bedriver all sin verksamhet på konstgräsplaner.

## Utreda alternativ till investeringen

I det aktuella fallet har inga andra alternativ utretts då behovet ifråga avser ombyggnation av en befintlig naturgräsplan till en hybridgräsplan.

## Lösningsförslag

Behovet löses genom ombyggnation av fotbollsplanen. Den befintliga fotbollsplanen är idag en naturgräsplan som tas bort, byggs om till en hybridgräsplan och breddas för att möta Malmö FF:s krav för ungdoms och elitverksamhet.

Fotbollsplanen breddas från 60 till 65 meter vilket ger ett nytt planmått på 100 x 65m. Utöver detta ska det finnas ett säkerhetsavstånd på 3 meter runt hela planen vilket gör att det nya staketet runt planen monteras med en öppen yta om 106 x 71 meter. Staketet ska vara 6 meter högt på kortsidorna och 4 meter högt på långsidorna och vara förberett för ett 2 meter högt vind-/insynsskydd. Enligt önskemål från fritidsförvaltningen ska markarbeten under gräsplanen utföras enligt Sibelco/Hortos rekommendationer då denna teknik är mer anpassad till fotbollsplaner än tidigare USGA standard. Ny dränering läggs också i samband med markarbetena. Gräsytan ska anläggas med hybridgräs som har motsvarande känsla och spelkvalitet som på Eleda stadion. På säkerhetsytan runt spelplanen läggs konstgräs för att minimera slitage från driftfordon.

För att kunna bredda planen behöver den ena trädraden i allén mellan plan 7 och plan 5-6 tas bort. Projektet har därför sökt dispens från biotopskyddsbestämmelserna för avverkning av 11 alléträd hos länsstyrelsen. Detta beviljades 2023-12-12, länsstyrelsens diarienummer 16368-2023, med villkor om återplantering av 11 träd på annan plats inom stadsfastigheters bestånd. Stadsfastigheters markförvaltare har tagit fram följande placeringar för trädkompensationen i ärendet till länsstyrelsen; 8 st nya träd kommer att planteras på Kulladals idrottsplats och 3 st nya träd planteras vid Hästhagens idrottsplats.

Ny planvärme och ett nytt automatiskt bevattningssystem kommer att installeras. Det tidigare bevattningssystemet servades från bunkern som ligger bredvid plan 5-6 men i detta utrymme finns det inte plats för den nya utökade tekniken. Därför kommer det att byggas till en våning på bunkern så att installationer för plan 5-6 är kvar nere i bunkern och installationer som servar plan 7 finns i påbyggnaden. Den befintliga betongbunkerna utgör grund för den nya påbyggnaden som utförs med paroc väggar och fasad i gallerdurk. Arkitektoniskt tas inspiration från Eleda Stadion för att den nya byggnadsdelen ska smälta in i området.



ILLUSTATION FASAD MOT NDRR

Ny planbelysning installera enligt Svenska fotbollsförbundets rekommendationer för breddfotboll där 6 st belysningsmaster installeras runt fotbollsplanen. Utöver detta ska en gradängläktare byggas för möjlighet att hantera viss stående publik, cirka 100 personer, vid ungdomsmatcher samt en plattform för möjlighet att filma matcher och träningar.

Projektet kommer att handlas upp som en utförandeentreprenad alternativt en styrd totalentreprenad vilket kommer att beslutas i början av FFU projekteringen.

## Risker

Den största risken i projektet är att man tidsmässigt styrs av fotbollssäsongen och enbart kan utföra ombyggnationen av fotbollsplanen under perioden november – maj, vilket till stor del är under den kallare delen av året då det ofta inte är fördelaktigt att utföra markarbeten.

Om ombyggnationen inte kan starta i november skjuts projekteringen fram ett år i tiden.

## Ekonomi

### Investeringsekonomi

Det totala investeringsbeloppet är beräknat till 26 100 000 kronor, vilket ger en hyreskostnad för fritidsnämnden på 1 599 000 kr år 1 baserat på internhyresmodellens självkostnadsprincip.

Hybridgräset är beräknat på en avskrivningstid om 7 år. Detta baseras på erfarenhet från plan 5 & 6 på stadionområdet där det måste bytas efter 7 år. Utveckling av tekniken kan medföra längre livstid, men beräkning görs enligt försiktighetsprincipen. Tabellen innehåller återinvestering av hybridgräs med 7-årsintervaller. Dessa investeringsbelopp ökar i takt med inflationen. Se bifogad livskostnadsanalys.

Inget restvärde relevant för projektet har identifierats, det räknas därför inte med vare sig restvärde eller utrangering i kalkylen.

### Följdinvesteringar

Investeringen medför följdinvesteringar i fotbollsmål. Inom Stadionområdet finns sedan tidigare en välutrustad maskinpark för drift och underhåll av fotbollsplanen. Projektet medför även investering i träd på andra platser för att kompensera för de träd som tas bort i detta projekt.

### Driftkostnad

Ombyggnation av fotbollsplanen medför ökade driftskostnader som en följd av planens utökade nyttjandeperiod. Fotbollsplanen beräknas idag till en ungefärlig driftkostnad om cirka 350 000 kr per år. Ny estimerad driftkostnad beräknas till cirka 700 000 kr per år.

Driftkostnaden fördelas enligt avtal mellan fritidsförvaltningen och Malmö FF där fritidsförvaltningen står för cirka 50%. Den utökade driftkostnaden hanteras inom tilldelad ram. Trots beräknat fördubblad driftkostnad estimeras kostnaden per nyttjandetimme sjunka, från dagens ca 1100kr/h (ca 300 nyttjandetimmar) till ca 1000 kr/h (ca 700 nyttjandetimmar).

Driftkostnad för nyttjande av planvärme och ljusrigg (för förbättrad grästillsväxt under de perioder då solen till fullo inte uppfyller denna funktion) placeras på separat mätare vilken i sin

helhet vidarefaktureras till Malmö FF i enlighet med verksamhetens eventuella önskemål om nyttjande av fotbollsplanen utanför den naturliga perioden för grässets växtperiod.

## Finansiering och budget

Malmö stad genomför investeringen genom servicenämnden gällande att anlägga hybridgräs på fotbollsplan 7 samt tillkommande delar såsom planbelysning, bevattning och liknande som bedöms nödvändigt för att bibehålla en god kvalitet på fotbollsplanen. Fritidsnämnden kommer att betala lokalhyra till servicenämnden för den ombyggda planen. Malmö FF kommer enligt överenskommelse med fritidsförvaltningen att betala cirka 30 % av fritidsnämndens lokalhyra. I överenskommelsen ingår del av ovan, samt kvaliteter utöver ovan, som tillförs fotbollsplanen. Exempelvis utökad spelyta och läktargradäng. Malmö FF betalar även den del av den årliga driften som överstiger fritidsförvaltningens beräkningar för en gräsfotbollsplan inom Stadionområdet.

Stadsfastigheter har beräknat ”uppskattad lokalkostnad år 1” till fritidsförvaltningen om 1 599 000 kr, varav cirka 30%, enligt aktuell överenskommelse, årligen finansieras av Malmö FF.

Lokalkostnaden för befintlig fotbollsplan 7 ingår i det stora markupplåtelseavtalet mellan stadsfastigheter och fritidsförvaltningen, objekt 1900, för Stadionområdet med anledning av att fotbollsplanen sedan nyanläggning under 1960-talet inte genomgått någon större ombyggnad eller renovering. I samband med ombyggnationen önskar fritidsförvaltningen att fotbollsplanen upprättas som ett eget objekt för att framöver kunna hantera fotbollsplanen som ett eget objekt.

## Jämförelser och nyckeltal

Det bedöms ej finnas applicerbara nyckeltal för hybridplaner, dels för att det finns få antal av denna typ av planer samt att de som finns utförs med olika förutsättningar.

## Tidsram

KLG 2	2024-04-29
Fritidsnämnden	2024-05-22
Kommunstyrelsen	2024-08-14
FFU projektering och bygglov	Maj-Aug 2024
Anbudsräkning	Sep-Okt 2024
Produktion	Nov 2024 – April/Maj 2025

## Arbetsmiljö och barnkonsekvensanalys

Utvecklingen av fotbollsplan 7 gynnar främst barn och ungdomar som spelar fotboll. Den gynnar både pojkar och flickor, och särskilt de som är del av eller kommer att bli en del av

Malmö FFs fotbollsverksamhet. Malmö FF bedriver idag verksamhet för både pojkar och flickor med ambitionen att uppnå fullt jämställd verksamhet inom föreningen. I framtiden kommer fotbollsplan 7 inte att användas som en fotbollsplan för spontan användning. Inom stadionområdet är fotbollsplan 9 öppen för spontan fotboll, under den tid då den inte används av föreningar.

Samverkan bedöms inte relevant utifrån aktuella förändringar av befintlig fotbollsplan.

## **Bilagor**

- Malmö stadion, Plan 7, Livscykelkostnad 10 år
- Malmö stadion, Plan 7, Komponentindelning
- Överenskommelse 1900 Malmö stadion – Plan 7
- Ritning – tillbyggnad
- Ritning – markplaneringsplan