



Mårten Olsson
Tillväxtchef
marten.olsson@trelleborg.se

Kommunstyrelsen

Markavtal Idrottsstaden (fastigheterna Östervång 1:20, 1:33, 1:35, 1:36, 1:37 samt 1:47) med Trelleborgs FF, Hemsö och MACNAT (MTA)

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade, 2022-09-07 KS § 219, att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna markanvisningsavtalet

Kommunfullmäktige beslutade, 2022-09-26 § 186 att återremittera ärendet till kommunstyrelsen för en bredare politisk överenskommelse och lyssna in berörda föreningar samt en översyn av de ekonomiska förutsättningarna innan markanvisningsavtalet kan godkännas.

Sammanfattning med komplettering utifrån återremissyrkandet

Trelleborgs kommun har under många år fört dialog med Trelleborgs FF för att förverkliga en ny arena. Kommunen och föreningen tecknade en avsiktsförklaring 2020 som innebar en omstart och föreningen, efter att ha träffat och prövat flera tänkbara projektpartners, tog in MTA och Hemsö i dialogen och nya avsiktsförklaringar tecknades därför i februari 2022.

Avsiktsförklaringarna var tre till antalet och omfattade Kv Badhuset (befintligt badhus och gamla brandstationen), Vångavallen och övriga delar av idrottsområdet (Söderslättshallen, Östervångshallen mm). De två sistnämnda omfattas av kommunens vision om en Idrottsstad som ska utveckla befintliga verksamheter och tillföra nya, exempelvis ishall, badhus, ny arena, bostäder, mobilitetshus.

Arbetet med ny arena löper på enligt plan och ett behov att fördjupa samarbetet föreligger. Därför har ett markanvisningsavtal tagits fram som ersätter avsiktsförklaringen gällande Vångavallen. Övriga delar av Idrottsstaden eller kvarteret Badhuset berörs inte av detta avtal. Markanvisningsavtal ska godkännas av kommunfullmäktige och det är detta avtal som detta ärende nu hanterar.

Målsättningen med markanvisningsavtalet är att det ska leda fram till ett köpeavtal där Hemsö/TFF/MTA köper Vångavallen och bygger en ny arena. TFF blir hyresgäst i arenan och erhåller ett driftsbidrag av kommunen. De delar av arenan

och en möjlig pådockad byggnad som inte behövs för fotbollsverksamheten kan fyllas med andra verksamheter som bidrar till Idrottsstaden.

Parterna kommer att verka för att en ny arena står klar till premiären 2026. Men det kräver att befintlig detaljplan nyttjas och att arbetet löper på i övrigt enligt plan.

Komplettering efter minoritetsåterremiss

Föreningskontakter

Föreningarna som är aktiva inom området för Idrottsstaden kommer att påverkas på olika sätt. Med största sannolikhet kommer situationen för berörda föreningar att förbättras. Ett antal föreningar kommer att få oförändrade förutsättningar.

IFK Trelleborg som idag nyttjar Vångavallen för sin verksamhet kommer att påverkas genom att det är en annan part än kommunen som äger anläggningen som de nyttjar idag. Det är dock samma antal fotbollsplaner i området som idag, med en möjlighet för ytterligare en fotbollsplan. Det är således inte Idrottsstaden som direkt påverkar IFK Trelleborg.

Kostnader

Gällande det markområde som är aktuellt i markanvisningsavtalet pågår just nu framtagande av skisser/ritningar för en ny arena. Även stråk och flöden inom området (till vardags och till match) studeras. Allt detta för att området ska bli ett attraktivt idrottsområde.

Dessa övergripande ritningar beräknas vara klara under november månad. Kostnadsberäkning kan göras först därefter. När man har tagit fram dessa beräkningar så kan förhandlingar om kommande hyresavtal starta. Det är inte kommunen som ska bygga och äga arenan. De delar av arenan som avser nyttjas av Trelleborgs Fotbollsförening (TFF) ska TFF teckna ett hyresavtal för. För de delar av arenan som kommunen eventuellt kommer att bedriva verksamhet i ska kommunen teckna hyresavtal för.

Kommunen och TFF ska baserat på investeringens storlek och TFF:s hyresavtal teckna ett avtal om driftsbidrag, dvs TFF ska erhålla ett årligt driftsbidrag för den nya arenan med träningsplaner.

Kommunen har tidigare kommunicerat att ett framtida driftsbidrag kommer att baseras på en maximal investering i arenadelen om 300 mnkr.

Avtal som underställs godkännande i KF

Avtalet om driftsbidrag mellan kommunen och TFF:s ska innan det tecknas underställas ett godkännande i kommunfullmäktige. Eventuella hyreskontrakt där kommunens ska vara hyresgäst hanteras som en del i den ordinarie lokalförsörjningsprocessen.

Ytterligare information finns under rubriken Ärendet i kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse.

Beslutsunderlag

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse Markanvisningsavtal gällande Vångavallen i Idrottsstaden (del av fastigheten Östervång 1:47) med Trelleborgs FF, Hemsö och MACNAT (MTA), 2022-10-05, KS 2022/519

Kommunledningsförvaltningens tjänsteskrivelse Markanvisningsavtal gällande Vångavallen i Idrottsstaden (del av fastigheten Östervång 1:47) med Trelleborgs FF, Hemsö och MACNAT (MTA), 2022-06-30, KS 2022/519

Markanvisningsavtal gällande Vångavallen
Kommunfullmäktige 2022-09-26 § 186

Kommunledningsförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta att föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna markanvisningsavtalet.

Beslutet skickas till

Kommunledningsförvaltningen, Tillväxtavdelningen

Ärendet

Trelleborgs kommun har under många år fört dialog med Trelleborgs FF (TFF) om utveckling av Vångavallen. Då Vångavallen idag inte uppfyller arenakrav för svensk elitfotboll. Ett omtag inleddes i april 2020 genom att en avsiktsförklaring tecknades mellan kommunen och TFF där syftet var att utreda förutsättningarna för att kommunen skulle sälja Vångavallen inklusive träningsplaner för att TFF därefter skulle utveckla en ny anläggning för match och träning i egen regi. Avsiktsförklaringen förlängdes i två omgångar. Kommunen har drivit linjen att TFF som förening ska utöva ett större finansiellt ansvar i en ny arena. Partena kunde dock konstatera att storleken på investeringen är för stor för TFF att själv bära. Det skulle innebära en allt för stor ekonomisk risk för föreningen. I slutet av tiden för avsiktsförklaringen påbörjade därför TFF ett sökande efter en partner. I detta arbete träffade TFF och även kommunen ett flertal olika tänkbara partners.

MTA vann en markanvisningstävling gällande gamla brandstationen och planerade att bygga ett hotell och bostäder. På grund av föroreningar i byggnader och mark har det projektet försenats med flera år, vilket har gett både kommunen och MTA tid att fundera på området.

Kommunen konstaterade samtidigt att det finns ett mycket omfattande behov av investeringar i nuvarande badhus för att det över tid ska kunna drivas vidare. Främst ventilation och rening av vatten. Renoveringsbehovet bedöms till långt över 100 mkr för att bibehålla dagens badhus och funktion. De föreningar som nyttjar badhuset ser ett behov av mer bassängtider.

Sedan tidigare har Kultur- och fritidsnämnden (och is-föreningarna) påtalat ett stort behov av ytterligare en isyta. En behovsanalys finns framtagen i enlighet med ordinarie lokalförsörjningsplan.

MTA presenterade ett möjligt upplägg för en ny arena tillsammans med TFF som kommunen såg positivt på. MTA och kommunen såg en möjlighet att den äldre (bevaransvärda) delen skulle kunna bli en integrerad del av hotellet. Om ett nytt badhus byggdes på en annan plats skulle fler bostäder kunna byggas runt den gamla brandstationen och renoveringsbehovet i befintligt badhus skulle inte belasta kommunen.

Med ovan nämnda frågeställningar och utmaningar föddes idén om Idrottsstaden. Hemsö äger och förvaltar fastigheter med fokus på samhällsfastigheter och äger ett par fastigheter i Trelleborg sedan tidigare. MTA och TFF presenterade Hemsö som ytterligare en part i Idrottsstaden för att stärka kompetensen och den finansiella stabiliteten. Kommunens bedömning var att detta stärkte genomförandepotentialen i Idrottsstaden och ställde sig positiva till ett koncept om en ny idrottsstadsdel - Idrottsstaden.

Idrottsstadens bärande tanke är att utveckla befintlig idrott samt tillföra fler. Grundtanken är att fler idrotter kan samarbeta och hjälpas åt. De större delarna i Idrottsstaden är en ny arena för elitfotboll (Herr och dam), ytterligare en ishall och ett nytt badhus. Dagens parkeringsproblematik ska också hanteras.

Utöver detta ska det utredas om andra verksamheter och bostäder kan planeras in för att skapa en stadsdel som skapar liv och rörelse så många timmar som möjligt

av ett dygn. Tillkommande verksamheter förutom ytterligare idrottsföreningar kan vara vård/rehab, gym, övernattningsmöjligheter, skola, förskola mm.

Avsiktsförklaringar

3 avsiktsförklaringar tecknades i februari 2022 för att ta sikte på att förverkliga Idrottsstaden.

Den första avsiktsförklaringen tecknades mellan kommunen och MTA och avsåg kvarteret Badhuset (gamla brandstationen/badhuset). Syftet med denna är att MTA ska förvärva nuvarande badhus och integrera det med ett nytt hotell. MTA ska riva den nyare delen av badhuset och istället bygga bostäder. Rivning får dock inte ske förrän ett nytt badhus finns på plats i Trelleborg. Det blir alltså en utökning av den markanvisning som MTA sedan tidigare vunnit.

Den andra avsiktsförklaringen tecknades mellan kommunen, Hemsö, TFF och MTA och omfattar Vångavallen inklusive träningsplaner. Syftet med denna var att utreda förutsättningarna för en ny arena där kommunen säljer marken till Hemsö/TFF/MTA med motkravet att en ny arena för elitfotboll byggs.

Den tredje avsiktsförklaringen tecknades mellan kommunen, Hemsö och MTA och omfattar resterande delar av Idrottsområdet (Söderslättshallen, Östervångsstadion, parkeringsytor mm). Syftet med denna var att utreda förutsättningarna för att skapa Idrottsstaden och att bolagen ska bygga badhus, ishall och mobilitetshus. Möjligheterna för bostäder i området skulle också studeras.

Nya avtal

Den första avsiktsförklaringen kvarstår fortsatt utan ändringar.

Arbetet kopplat till de andra två avsiktsförklaringarna löper på bra och börjar konkretiseras mer och mer. Det föranleder ett behov att parterna knyter varandra närmare genom att nya och något skarpare avtal tecknas. Dessa avtal är helt i linje med kommunens normala avtalstrappa för exploateringsprojekt.

Avsiktsförklaringen gällande ishall, badhus, mobilitetshus, bostäder mm föreslås gälla fortsatt men kompletteras med ett Markreservationsavtal (förhandlingsoption). Markreservationsavtal tecknas av Kommundirektören eller Tillväxtchefen på delegation från kommunstyrelsen och omfattas därför inte av beslut enligt denna tjänsteskrivelse. Markreservationsavtalet innehåller ett förtydligande om vad som ska utredas under reservationstiden.

Avsiktsförklaringen gällande ny arena ersätts med ett markanvisningsavtal (Köption). Avsiktsförklaringen slutar att gälla. Markanvisningsavtal ska godkännas av kommunfullmäktige och det är detta avtal som detta ärende hanterar.

Markanvisningsavtalet tydliggör vad som ska ske i projektet för att MTA/TFF/Hemsö ska få köpa marken av kommunen. Markanvisningstiden är som längst 31/12 2023. Avtalet anger målet att en ny arena ska stå klar till vårpmiären 2026, samma år som TFF fyller 100 år. Detta är möjligt men det finns inte utrymme för särskilt många motgångar. Den nya arenan ska byggas med gällande detaljplan för att kunna klara tidsplanen. För att Idrottsstaden ska bli just en idrottsstad ska parterna också utreda om det är möjligt att nyttja delar av ytorna under läktarna och en framtida tilldockad byggnad till annan verksamhet. För detta

kan ny detaljplan behövas. Utbyggnad och markförsäljning kan därför behöva ske i 2 etapper.

Det är MTA/TFF/Hemsö som ska äga marken och bygga anläggningarna. För de lokalytor och verksamhetsytor som krävs för TFFs verksamhet ska TFF vara hyresgäst i och för detta ska TFF erhålla ett årligt driftsbidrag från kommunen. För övriga ytor utgår inget driftsbidrag. Driftsbidragets storlek ska bestämmas senare utifrån verklig investeringskostnad/hyreskostnad samt TFFs driftskostnader. Utöver det finns ett krav för att erhålla driftsbidrag att TFF bedriver verksamhet för flickor/damer och pojkar/herrar på lika villkor.

Kostnader för utredningar under markanvisningstiden belastar MTA/TFF/Hemsö.

Parterna är vidare överens om att hela eller delar av projektet kan innebära upphandlingsplikt enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling och kommer därför att vidta de åtgärder som erfordras för att samtliga delar av projektet ska anses förenligt med lagen.

Kommunledningsförvaltningen avser att kommunfullmäktige bör godkänna markanvisningsavtalet.