



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-04-16

Vår referens

Thomas Sterner

Avdelningschef

Thomas.Sterner@malmo.se

Lokalanskaffning av multisportbyggnad inom stadionområdet

FRI-2025-259

Sammanfattning

Ärendet omfattar underlag för lokalanskaffning avseende en multisportbyggnad inom fastigheten Innerstaden 9:173 (stadionområdet). Byggnaden innefattar lokaler som stödjer stadionområdets verksamhetsidé; dvs ett område för idrott, utbildning och evenemang. Arbetet med att planera och projektera den aktuella byggnaden har bedrivits i bred samverkan mellan stadens förvaltningar och ett flertal berörda aktörer såväl inom som utanför stadionområdet. Fritidsförvaltningen planerar att flytta sitt huvudkontor till multisportbyggnaden för att effektivisera de förvaltningsövergripande funktionerna och möjliggöra ökad kundnytta. Multisportbyggnaden innefattar funktioner för att uppnå ett energipositivt stadionområde samt lokaler för gymnasium- och vuxenutbildningsförvaltningens utökning av idrottsklasser och platser för elever med anpassade skolgång.

Förvaltningen ställer sig bakom det upprättade lokalanskaffningsförslaget.

Förslag till beslut

1. Fritidsnämnden godkänner upprättat underlag för anskaffning av ny multisportbyggnad inom fastigheten Innerstaden 9:173.
2. Fritidsnämnden ansöker hos kommunfullmäktige om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av multisportbyggnadens kontor och idrottsdelar inom fastigheten Innerstaden 9:173 till en beräknad investeringsutgift om 653 mnkr.
3. Fritidsnämnden ansöker hos kommunfullmäktige om utökat kommunbidrag om 37,5 mnkr för att finansiera fritidsnämndens utökade driftkostnader för ny multisportbyggnad i samband med anläggningens färdigställande.
4. Fritidsnämnden ansöker hos kommunfullmäktige om utökat kommunbidrag om 700 000 kr per år under åren 2026–2029 för utökade personalkostnader för samordningen av utbyggnaden av Stadionområdet.
5. Fritidsnämnden ansöker hos kommunfullmäktige om utökad investeringsram för år 2028 och 2029 med totalt 20 mnkr för utrustning inom en ny multisportbyggnad.



Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse fritidsnämnden 250430
- Bilder multisportshall
- Multisport skiss lokalytor 20250221
- IHM Idrott 250402
- IHM Kontor 250402

Beslutsplanering

Fritidsnämnden 2025-03-26

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2025-04-07

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2025-04-24

Fritidsnämnden 2025-04-30

Beslutet skickas till

[Här skriver du vem beslutet ska skickas till efter att protokollet är justerat, ange funktion eller organisation. Uppgifterna överförs till protokoll och protokollsutdrag. I fliken expediera till, på ärendekortet, anger du fullständiga uppgifter som exempelvis e-postadress, som en information till nämndsekreteraren . Om beslutet inte ska expedieras, kan denna text och rubrik tas bort.]

Ärendet

Detta lokalanskaffningsärende vilar på det inriktningsbeslut som togs av kommunfullmäktige i mars 2022 (STK-2021-864) för en ny multisportbyggnad på Stadionområdet.

Stadionområdet är ett av Europas största stadsidrottsområden och är redan idag en regional målpunkt. En ny multisportbyggnad med funktioner för idrott, utbildning och evenemang spelar en viktig roll i att stärka områdets utbud ytterligare och därmed öka hela Malmös attraktivitet och identitet som idrottsstad.

Multisportbyggnaden

Den planerade multisportbyggnaden omfattar 29 000 kvm och innehåller flera olika funktioner som samtliga förstärker Stadionområdets inriktning på idrott, utbildning och evenemang.

- Idrottslokaler med stödfunktioner:
 - o Fullstor inomhusfotbollsplan med konstgräs med fast läktare med ca 1000 platser samt vid omställning till andra idrotter och evenemang möjlighet för tillfälliga läktare för ytterligare ca 4000 personer



- Lokaler för dopingkontroll, media och säkerhet vid genomförande av evenemang
- En baskethall med trägolv
- Omklädningsrum samt tvättrum med tillhörande förvaring och föreningsrum
- Lokaler för service- och driftpersonal
- Reception för multisportbyggnaden inklusive gymnasiet och för Stadionområdet som helhet.
- Evenemangsförråd och inlastning till fotbollshall, inklusive ytor för maskiner och förvaring
- Kontor:
 - Huvudkontor för fritidsförvaltningens personal, ca 100 arbetsplatser.
 - Kontor för extern hyresgäst inom idrottssektorn, ca 80-90 arbetsplatser.
 - Möteslokaler med tillhörande samlings- och serveringslokaler.
- Lokaler för gymnasieskola och anpassad gymnasieskola med idrottsinriktning:
 - 620 elever totalt.
 - Personalutrymme för sammantaget cirka 100 personer.
- Skolrestaurang
 - Tillagningskök dimensionerat för 800 - 1000 portioner inklusive de elever som går i Idrottsgymnasiets lokaler på Eleda Stadion
- Skyddsrum
 - Ersätter skyddsrum på Annebergskolan, 240 platser.
- Café
 - Lokal och ytor för försäljning och servering av enklare mat och förtäring

I ärendets bilagor redovisas olika utredningsperspektiv som bland annat förklarar konsekvenser vid att bygga respektive att inte bygga den planerade anläggningen. Vidare beskrivs behov och nyttor med koppling till skolverksamheten, föreningsverksamheten och evenemangsverksamheten.

En avgörande förutsättning för uppförandet av multisportbyggnaden har varit att aktivera byggnadens kortsidor med lokaler, och inte bara idrottsdelarnas fasad. Lokaler för olika funktioner har utretts. I tidigare faser fanns t ex ett boende för elever, funktionärer, aktiva mm inritad i multisportbyggnadens västra delar. I en senare fas kom en beställning av lokaler för gymnasieskola in i planeringsarbetet. Först på en egen tomt på stadionområdets norra delar, sedan helt införlivad i den planerade



multisportshallens östra delar. I den slutliga planeringen har fritidsnämndens kontor ritats in i den västra delen och ersatt det tidigare planerade boendet för olika grupper. Boendet har i stället beslutats att tillföras på området av extern part på en annan byggrätt. Kontoren i den västra delen byggs i fler plan än vad fritidsnämnden har beställt, men i ärendet har risken för de lokaler som i dagsläget inte har en planerad hyresgäst, lagts hos fritidsnämnden. De outhyrda lokalerna utgör ca 600 kvm vilket motsvarar en hyresnivå om ca 1,8 mnkr per år.

Ekonomi

Byggnaden ska samfinansieras av fritidsnämnden, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden samt servicenämnden.

Multisportbyggnadens investeringskostnad är beräknade enligt följande:

	Kostnad	BTA	Kr/BTA
Skola	327 047 980 kr	9 640	33 926 kr
Idrott	488 638 944 kr	15 097	32 367 kr
Kontor	164 162 152 kr	3 978	41 268 kr
Storkök	17 586 000 kr	314	56 006 kr
	997 435 075 kr	29 029 kvm BTA	

Fritidsnämndens delar (idrott och kontor) beräknas till en sammanlagd investeringskostnad om ca 653 mnkr.

Fritidsnämndens demografikompensatoriska ekonomiska utrymme omfattar inte utveckling av större idrottsanläggningar. Fritidsnämnden beräknas behöva en utökning av befintlig ram från 2028/2029 med totalt 37,5 mnkr. Denna summa fördelar sig på utökning av kommunbidrag för:

- de delar som rör kontor; 4,4 mnkr,
- de delar som rör idrottslokaler; 28,7 mnkr, samt
- personal inom driftverksamheten; 4,4 mnkr.

Utöver detta bedöms ett behov av tillfällig personalutökning med 700 tkr per år under perioden 2026–2029, för att förstärka samordnings- och kommunikationsfunktionen, och därigenom underlätta genomförandet av byggnation av multisportbyggnaden (och Malmö stadion) samt alla tillkommande byggprojekt kopplat till nya anläggningar, VA-arbeten, vägar och övrig infrastruktur.

I ärendet beskrivs förväntade intäktsnivåer samt avgående hyreskostnader.

Intäktsnivåerna har fått beräknas utifrån antagande om kommande hyresnivå för användande av idrottsdelarna inklusive inomhusfotbollsplanen. Dessa nivåer kommer att beslutas av fritidsnämnden i senare skede.



Fritidsnämnden ges i uppdrag att hyra samtliga kontorslokaler av servicenämnden, med uppdraget att hyra ut de lokaler fritidsnämnden inte själva behöver till externa hyresgäster. Avsiktsförklaring gällande uthyrning av kontorslokalerna har tecknats med en hyresgäst inom riksidsrottsförbundet. I skrivande stund saknar fritidsnämnden hyresgäster avseende ca 600 kvm kontorsyta. Dessa lokaler måste byggas för att uppfylla byggnadens övriga hållfasthet och arkitektoniska uttryck och påverkar hyresnivån. Uthyrningen av delar av kontorslokaler till externa aktörer utgör en ekonomisk risk.

I kommunfullmäktiges inriktningsärende gällande multisportbyggnaden beslutades att ”multihallen på Stadionområdets norra del ska uppföras till en maximal årlig driftkostnad på 25 mnkr i 2022-års prisnivå för Malmö stad”. Enligt nuvarande beräkning hamnar denna summa på 28,7 mnkr för idrottsdelarna. Skillnaden förklaras framförallt med att byggpriserna har gått upp med ca 25% sedan 2022 och att den beräknade summan på 28,7 mnkr är beräknad i 2029 års prisläge.

I underlaget redovisas en del siffror i 2025 års prisläge, t ex befintliga hyresnivåer för olika lokaler. Detta medför att dessa siffror kan komma att justeras innan ärendet går vidare till Kommunstyrelsen för beslut. Det kan minska fritidsnämndens samlade behov av utökad kommunbidragsram med ca 2 mnkr (till 35,7 mnkr).

I ärendet anges också att mötes- och konferensdelen i kontorslokalerna enbart ska belasta kontorshyran. I själva verket kommer dessa mötes och konferenslokaler också att användas till verksamhet med koppling till idrottsdelarna. Vid en beräkning av kontorslokalernas samlade ekonomi bör ca 800 tkr per år i årshyra i stället belasta idrottslokalerna. I en samlad beräkning, med ovan gjorda antaganden, kommer kostnad per person i kontorslokalerna att minska jämfört med dagens kostnader för fritidsförvaltningens kontorslokaler (baserat på nettohyra).

Förvaltningens bedömning

Arbetet med att utreda och projektera multisportbyggnaden har bedrivits i ett flertal år i bred samverkan mellan ett flertal förvaltningar i Malmö stad samt olika aktörer inom och utanför stadionområdet. Det har inneburit att det underlag som nu presenteras i detta ärende är omfattande och välanalyserat. Multisportbyggnaden utgör en viktig del i att fortsatt utveckla stadionområdet som ett stadsidrottsområde med höga kvaliteter. I byggnaden samlas idrott, skola och evenemang. Detta ställer krav på en flexibel anläggning som klarar av snabba omställningar och flera användare samtidigt. Evenemangen kräver även en hög nivå på teknisk utrustning och funktioner. Byggnaden och dess funktioner bidrar med sin storlek på ett bra sätt till stadens övriga evenemangsanläggningar.



Förvaltningen kan genom uppförandet av multisportbyggnaden flytta sitt huvudkontor från nuvarande plats (med en mindre modern planlösning) till moderna lokaler som möjliggör ett mer nutidsanpassat arbetssätt i kontorsmiljö. Tillhörande konferenslokaler kan användas flexibelt av såväl förvaltningens personal som föreningar och andra hyresgäster i byggnaden vilket medför en hög nyttjandegrad och en god effektivitet.

Förvaltningens bedömning är att den planerade byggnaden väl uppfyller de funktionskrav som föreningar, personal, arrangörer och samarbetsparter ställer, och ställer sig därmed bakom upprättat förslag.

Övrigt

Barnkonsekvensanalys finns i bifogat lokalanskaffningsunderlag.

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.]