



Datum

03-04-2025

Lokalnyttjare referens

Fritidsnämnden, Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden,

Servicenämnden

Lokalförsörjare referens

Servicenämnden

Lokalanskaffning Investering

Beslut om lokalanskaffning genom investering nybyggnad gällande multisportbyggnad inom fastigheten Innerstaden 9:173

Bakgrund

Syfte med detta ärende

Stadionområdet är ett unikt stadsidrottsområde i hjärtat av Malmö som erbjuder idrott, utbildning och evenemang på en och samma plats. Stadionområdet är ett av Europas största stadsidrottsområden som redan idag är en regional målpunkt. Stadionområdet är en plats för möten och aktivitet, en plats där idrottare utmanas och tar steg mot nya mål och förverkligar drömmar och där arrangörer skapar upplevelser för Malmöbor och andra.

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. Syftet med detta lokalanskaffningsärende är att tydliggöra behovet av en multisportbyggnad med inomhusfotbollsplan, basketplan, omklädningsrum, serviceutrymmen, utbildningslokaler för Malmö Idrottsgymnasium, kontor, skolrestaurang samt reception och skyddsrum och möjliggöra för uppförandet av denna.

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

Politiska beslut

Den 10 september 2012 gav kommunstyrelsen fritidsnämnden i uppdrag att genomföra en utredning för hela Stadionområdets framtida disposition och inriktning. Utredningen gjordes med input från stadsfastigheter och utgick ifrån alternativen om Malmö Stadions (byggnadsår 1958) bevarande eller rivning, helt eller delvis. Den utredning som fritidsnämndens därefter presenterade markerade inledningsvis att Stadionområdet också fortsatt ska vara det mest centrala och betydelsefulla idrottsområdet i Malmö och inrymma en mångfald av olika idrottsanläggningar för såväl barn- och ungdomsverksamhet som elitidrott. Vidare konstaterades även i utredningen att ingen ytterligare exploatering av området kommer kunna ske utöver redan fastlagd planering av tävlingsbad (ersättning för Simhallsbadet) och en grundskola om kommunen skulle välja att behålla Malmö Stadion. Emellertid fastslog

utredningen att det vid ett beslut om rivning, helt eller delvis, skulle uppstå stora utvecklingsmöjligheter för hela området. Kommunstyrelsen godkände i januari 2014 fritidsnämndens utredning som en utgångspunkt för det fortsatta utredningsarbetet.

Stadsbyggnadsnämnden fick 2015 i uppdrag att ta fram ett planprogram för Stadionområdet med inriktning att Malmö Stadion rivs.

År 2019 godkände kommunfullmäktige ett planprogram (Pp 6048) för området och gav berörda nämnder fortsatta utredningsuppdrag med koppling till hela områdets utveckling. I planprogrammet framgår det att i det fortsatta arbetet med områdets utveckling är förutsättningen att Malmö Stadion rivs och att en ny Malmö Stadion kommer att byggas.

Den 31 mars 2022 tog kommunfullmäktige beslut (STK-2021-864) att

1. Kommunfullmäktige beslutar att multihallen på Stadionområdets norra del ska uppföras till en maximal årlig driftkostnad på 25 mnkr i 2022-års prisnivå för Malmö stad.
2. Kommunfullmäktige ger stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för etapp 2, Stadionområdets norra del, utifrån de inriktningar som anges i ärendet.
3. Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden i uppdrag att genomföra exploateringsprojekt för etapp 2, Stadionområdets norra del, utifrån de inriktningar som anges i ärendet.
4. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att inrätta en organisation för långsiktig konceptutveckling för hela Stadionområdet där berörda nämnder och externa aktörer ingår.
5. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen tillsammans med berörda nämnder i uppdrag att ta fram förslag på genomförande och finansiering av etapp 3 i Stadionområdets utbyggnad.
6. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att samordna Malmö stads nämndsövergripande process med att utveckla Stadionområdet.

Stadionområdet idag

Stadionområdet är ett av Europas största idrottsområden och ett kluster för idrott, utbildning och evenemang. Idag bedriver upp emot 80 aktörer olika typer av verksamheter på området och ett flertal idrottsförbund har placerat centrala funktioner som huvudkontor, kompetenscentra och landslagstrupper på området.

400 elever på Malmö Idrottsgrundskola
600 elever på Malmö Idrottsgymnasieskola
60 medarbetare från fritidsförvaltningen
Cirka 20 000 besökare vid fotbollsmatch (MFF)
80 olika föreningar, förbund, privata

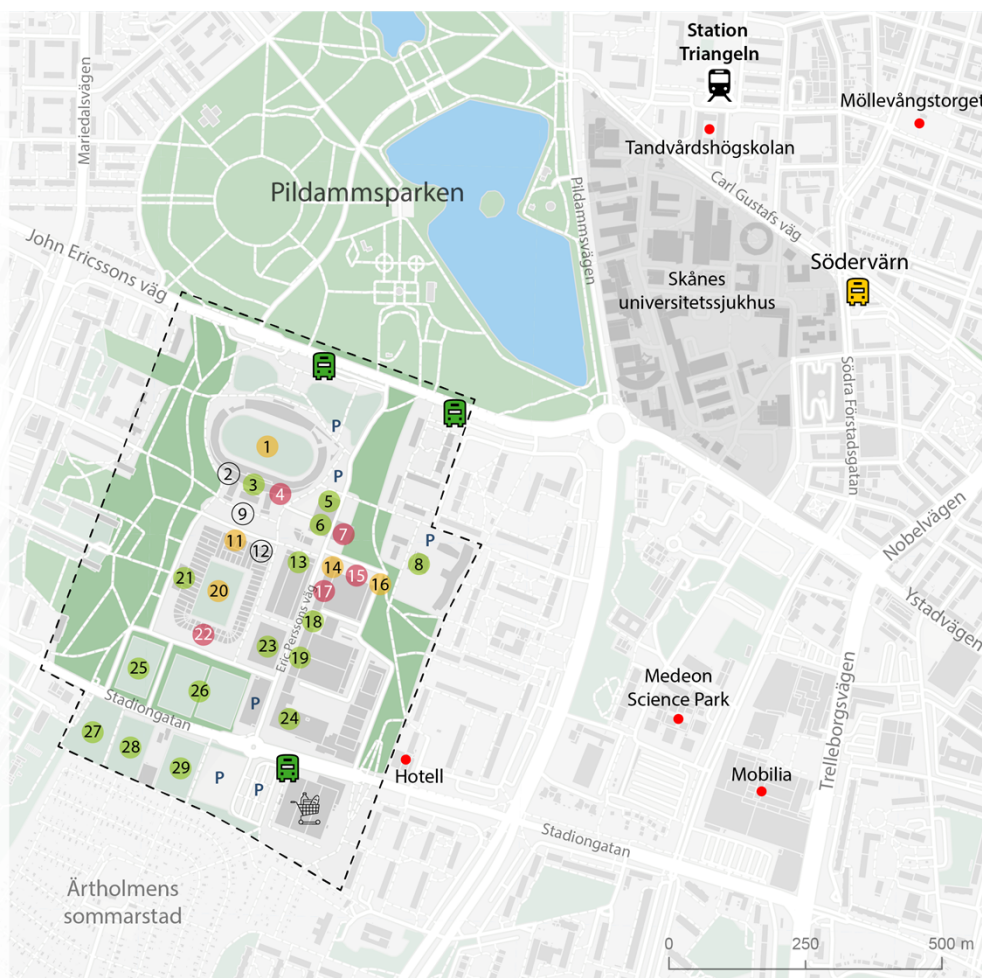
Figur 1 Stadionområdet i siffror. Befintliga verksamheter, aktiviteter och skolor på Stadionområdet skapar ett flöde av människor.

Det finns även en mängd träningsfaciliteter, ledande kompetenser inom idrottsstöd, idrottsmedicin, idrottsgrundskola, idrottsgymnasieskola samt restauranger och mötesplatser vilka skapar ett naturligt flöde av människor och aktiviteter inom Stadionområdet.

Stadionområdet ligger i centrala Malmö och är en del av det gröna stråk som går från Slottsparken till Hyllie. Stadionområdet ligger i anslutning till Pildammsparken där det finns många aktivitetsmöjligheter, såsom jogging, utegym och bollytor. Triangelns tågstation nås på 15 minuters promenad.

Stadionområdet

1. Malmö stadion
2. Omklädningsrum stadion
3. Stadionkontoret, Malmö stad
4. Centrum för idrott och hälsa
5. Stadions klätterhall
6. Stadions sporthall
7. Malmö Idrottsgrundskola
8. Annebergsskolans gymnastiksal
9. Stadions torget & Idrottens Walk of Fame
10. Kulans idrottsskadezentrum
11. Eric's bar och restaurang
12. MFF-shopen
13. Athleticum
14. Konferenslokal Baltiska Biblioteket
15. Malmö Idrottsakademi
16. Evenemangsenheten
17. Baltiska hallen
18. Baltiska träningshallen
19. Malmö isstadion
20. Eleda stadion
21. Malmö FF
22. Malmö Idrottsgymnasium
23. Kombihallen
24. Baltiska bowlinghallen
25. Fotbollsplan 7
26. Fotbollsplan 5 & 6
27. Kastplan
28. Fotbollsplan 10
29. Fotbollsplan 9



Figur 2 Karta över Stadionområdets verksamheter inom idrott, utbildning och evenemang, samt placering centralt i Malmö med närhet till Pildammsparken och Triangelns tågstation.

onen av

idrott, utbildning och evenemang med plats för träning, tävling och match för barn, ungdomar och vuxna från breddidrott till elitidrott. På Stadionområdet finns en väl utvecklad möjlighet att kombinera utbildning med sitt idrottsutövande inom idrottsgrundskolan och idrottsgymnasiets idrottsprofil. Detta förstärks genom det av Malmö stad drivna Malmö idrottsakademi, MIA, och deras stöd till elitidrottare och dess samarbete med till exempel Malmös universitet. På alla utbildningsnivåer används idrottsanläggningarna på området och många av elitföreningarna är anlitade som tränare och instruktörer i utbildningarna.

Skapar förutsättningar för stadens attraktivitet och näringsliv

Stadionområdet kommer i takt med att området utvecklas spela en ännu större roll i att stärka stadens attraktivitet för både besökare och näringsliv. För att attrahera investerare och nya aktörer till området är framtagandet av ett starkt koncept, målbild och en tydlig och kommunikativ vision, som ger en bild av vad Stadionområdet är och kan bli, avgörande. Stadskontoret har sedan 2022 lett arbetet med Stadionområdets utveckling som en förvaltningsövergripande process. Utöver ett brett samarbete inom Malmö stad har idrottsföreningar, skolor och andra aktörer som finns på området idag engagerats genom ett flertal dialogmöten som går under namnet Fokus Stadion. Genom Fokus Stadion pågår nu ett arbete med att hitta en gemensam vision för Stadionområdets inriktning på idrott, utbildning och evenemang, som befäster områdets profil och erbjudande och som olika aktörer ska kunna känna ett ägandeskap i. Detta lägger grunden för det fortsatta arbetet att locka fler kommersiella aktörer och investerare till området.

Arbetet med att stärka Stadionområdet genom en gemensam organisation pågår som en del av konceptutvecklingsarbetet och svarar till kommunstyrelsens uppdrag från 2022 att inrätta en organisation för långsiktig konceptutveckling för hela Stadionområdet. Denna organisation ska förverkliga visionen för framtidens Stadionområde och agera utifrån en gemensamt överenskommen handlingsplan för hur områdets identitet ska kunna stärkas på kort och på lång sikt.

Behovsbeskrivning

Bakgrund

Multisportbyggnaden omfattar 29 000 kvm och innehåller flera olika funktioner som samtliga förstärker Stadionområdets inriktning på idrott, utbildning och evenemang. Ett inriktningsbeslut om en multisportbyggnad togs i mars 2022 av kommunfullmäktige. Då beskrevs multisportbyggnaden som en multihall med en fullstor inomhusfotbollsplan som kan användas för andra idrotter och evenemang, samt en mindre idrottshall med storlek motsvarande en basketplan. Byggnadens kortsidor planerades då att innehålla kontor och lokaler för relaterade verksamheter samt konceptboende.

Att bygga en fullstor fotbollsplan inomhus motiverades bland annat av behov som uttryckts av Malmö FF. I mars 2022 godkände kommunstyrelsen en avsiktsförklaring med Malmö FF som bland annat innebär att parterna ska verka tillsammans för att en ny multisportbyggnad med fullstor fotbollsplan ska uppföras med målsättning att vara klar 2026. Malmö FF ska enligt avsiktsförklaringen medfinansiera en ny multisportbyggnad.

I slutet av 2022 gjordes en beställning av nya lokaler för Malmö Idrottsgymnasium (MIGy) med en önskan om placering inom Stadionområdet. Malmö Idrottsgymnasium kan genom denna utveckling utöka sin verksamhet. Den utökade verksamheten behöver fler idrottslokaler vilket medför att multisportbyggnaden till delar (dagtid) kommer att användas av Malmö Idrottsgymnasiums elever. Under arbetet med att integrera MIGy i detaljplanen för den norra etappen reserverades ursprungligen yta för en fristående byggnad. Under den fortsatta utredningen och projekteringen har insatser gjorts för att effektivisera och samutnyttja ytorna mellan de olika funktionerna inom multisportbyggnaden så att MIGy kunde få plats i multisportbyggnaden. Även byggkostnaden för respektive nyttjande förvaltningen minskar då många byggtekniska funktioner kan kostnadsfördelas. Därmed blev även de övriga bygggrätterna i den norra etappen orörda och kan användas för andra funktioner, såsom kontor, centrum eller konceptboende.

De juridiska och marknadsmässiga förutsättningarna för hur ett konceptboende kan förverkligas i multisportbyggnaden har utretts. Analysen visar att det är komplicerat att inkorporera konceptboende i multisportbyggnaden, dels på grund av byggnadens komplexitet, dels på grund av svårigheter kopplat till ansvar för drift av konceptboendet. Det skulle också riskera att försena tidplanen för multisportbyggnaden som helhet.

Sammanfattningsvis har analysen av förutsättningar för konceptboende, de behov som formulerats av MIGy, samt föreningslivets (inklusive Malmö FF) behov resulterat i att multisportbyggnaden byggs i stadens regi och planeras att innehålla:

- Idrottslokaler med stödfunktioner:
 - o Fullstor inomhusfotbollsplan med fast läktare med ca 1000 platser samt vid omställning till andra idrotter och evenemang möjlighet för tillfälliga läktare för ytterligare ca 4000 personer
 - o Lokaler för dopingkontroll, media och säkerhet vid genomförande av evenemang
 - o En baskethall
 - o Omklädningsrum samt tvättrum med tillhörande förvaring och föreningsrum
 - o Lokaler för service- och driftpersonal
 - o Reception för multisportbyggnaden inklusive gymnasiet och för Stadionområdet som helhet.
 - o Evenemangsfoorråd och inlastning till fotbollshall, inklusive ytor för maskiner och förvaring
- Kontor:
 - o Huvudkontor för fritidsförvaltningens personal, ca 100 arbetsplatser.
 - o Kontor för extern hyresgäst inom idrottssektorn, ca 80–90 arbetsplatser.
 - o Möteslokaler med tillhörande samlings- och serveringslokaler.
- Lokaler för gymnasieskola och anpassad gymnasieskola med idrottsinriktning:
 - o 570 elever totalt.
 - o Personalutrymme för sammantaget cirka 100 personer.
- Skolrestaurang
 - o Tillagningskök dimensionerat för 800 - 1000 portioner inklusive de elever som går i Malmö Idrottsgymnasiums lokaler på Eleda Stadion
- Skyddsrum
 - o Ersätter skyddsrum på Annebergskolan, 240 platser.
- Café
 - o Lokaler och ytor för försäljning och servering av enklare mat och förtäring

Behovsbeskrivning utifrån multisportbyggnadens funktioner

Idrottslokaler med stödfunktioner

Idrott

Den idrottsverksamhet som idag bedrivs i Kombihallen på Stadionområdet kommer att flyttas i sin helhet till multisportbyggnaden. Idrottslokalerna i multisportbyggnaden kommer att användas dagtid, kvällstid samt på helger och lov året om. Under dagtid är de kommunala idrottsskolorna på Stadionområdet primära användare. Även elit- och paraidrottare kommer ha möjlighet att utnyttja lokalerna dagtid.

Under kvällar och helger nyttjas idrottslokalerna främst av Malmöföreningar för träningar, matcher och tävlingar. Idrottslokalerna är utrustade för såväl barn- och ungdomar som elitverksamhet. I mån av lediga tider finns även möjlighet för föreningar och förbund utanför Malmö stad att hyra in sig i anläggningen.

Malmö FF kommer att för sin förenings- och evenemangsverksamhet använda multisportbyggnadens fotbollsplan löpande under stora delar av året.

Evenemang

Multisportbyggnadens fullstora fotbollsplan är omställningsbar för att kunna användas för olika behov och evenemang. Anläggningen är ett bra komplement till Malmö stads övriga publika inomhusanläggningar för idrottsevenemang såsom Malmö isstadion, Baltiska hallen och Heleneholms sporthall. Multisportbyggnaden kompletterar även Malmö Arena vid större mega-evenemang såsom EM och VM i olika inomhusidrotter.

Den fasta läktaren i multisportbyggnaden har cirka 1000 platser som vid omställning för andra idrotter och evenemang kan kompletteras med upp till cirka 4000 platser. Publika evenemang kommer att kunna förläggas här framför allt på helger och under sommarmånaderna. Exempel på evenemang är den etablerade Skåne cupen och Malmö Open för parasport. Anläggningen möjliggör evenemang och tävlingar i ett flertal idrotter och golvet kan läggas om från konstgräs till sporthallsgolv samt hårdgjorda golv för konferenser och utställningar. Multisportbyggnaden kompletterar Malmöns övriga evenemangshallar genom att storleken möjliggör för flera mindre aktivitetsytor samt att den omfattande takhöjden möjliggör för specifika evenemang. Skollokaler utrustas för övernattning och skolrestaurangen ska kunna användas vid evenemang.

Multisportbyggnadens kvaliteter gör att den lämpar sig väl för en mängd olika evenemang utöver de mer traditionella. Några exempel på nya evenemang som multisportbyggnaden kan användas till är drönartävlingar, racketsportmatcher, frisbeeidrotter, kampsportstävlingar, E-sport, inomhusgolf och idrottsmässor.

Fritidsförvaltningen planerar för olika typer av sommarcamp, ungdomstävlingar och landslagsläger för barn och ungdomar under sommarlovet. Dessa genomförs i samarbete med idrottsförbund och föreningar inom exempelvis fotboll, handboll eller basket och äger rum i multisportbyggnaden och i övriga anläggningar på området.

Majoriteten av de föreningar och förbund som är etablerade på området har inskrivet i sina hyresavtal att de tillsammans med fritidsförvaltningen ska verka för att årligen genomföra publika idrottsevenemang av nationell och internationell karaktär inom Stadionområdet.

Redan idag genomförs cirka 300 evenemang per år inom Stadionområdet och möjligheten att förlägga fler evenemang i de befintliga anläggningarna är små. De störningar som evenemangen medför för ordinarie skol- och föreningsverksamhet måste vägas av mot nyttan med fler evenemang. Multisportbyggnaden medför ett efterlängtat tillskott av evenemangsytor för olika arrangörer.

Stödfunktioner

Variationen av användare och verksamheter ställer höga krav på verksamhetsytornas flexibilitet och funktion men även på stor tillgång till omklädningsrum och närliggande förvaring och tvätt av utrustning. Tvättrum med förvaring av utrustning behövs för att förenkla vardagen för de många elever och elitaktiva ungdomar och vuxna som många gånger tränar flera gånger om dagen och därmed är i behov av denna service.

Reception för Stadionområdet i multisportbyggnaden

Besökare till multisportbyggnaden välkomnas i en reception i foajén på byggnadens östra sida. Här planeras också ett café med servering ute och inne, som är öppet under skoltid samt under kvällar och helger när föreningsaktiviteter pågår. Multisportbyggnadens reception blir, förutom en gemensam reception med gymnasieskolan, också hela Stadionområdets gemensamma reception som kan bidra till att stärka områdets varumärke och identitet.

Kontor

Multisportbyggnadens västra sida utformas för att inrymma kontor där fritidsförvaltningen anlägger sitt huvudkontor och med cirka 100 arbetsplatser (ca 1300 kvm BTA). Fritidsförvaltningens nuvarande kontorslokaler är lokaliserade på tre olika adresser och är inte alltid ändamålsenliga i förhållande till den verksamhet förvaltningen ansvarar för. Lokalerna har till exempel brister avseende ljud, temperatur, ventilation och rumsstorlek. Redan idag har fritidsförvaltningen ett 20-tal medarbetare som har kontorsplatser inom Stadionområdet, varav flertalet behöver nya arbetsplatser (kontor) i samband med utvecklingen av området. Med ett nytt samlat kontor får fritidsförvaltningen också tillgång till lokaler som är bättre anpassade för personer med funktionsnedsättning samt med fler mötes- och samtalsrum.

Gemensamma lokaler för fler av förvaltningens verksamheter förväntas ge positiva synergieffekter. Med fritidsförvaltningens samtliga kontor samlat på Stadionområdet blir närheten större till många av de idrottsföreningar och verksamheter som förvaltningen har många kontakter med. Ytterligare ca 80–90 arbetsplatser planeras för en extern hyresgäst inom idrottssektorn (ca 1300 kvm BTA).

I anslutning till de planerade kontoren planeras även ett flertal möteslokaler med tillhörande samlings- och serveringslokaler (ca 750 kvm BTA). Dessa kan användas av föreningslivet på kvällar och helger när de inte används i kontorsverksamheten.

Utöver detta ryms ca 250 kvm förråd i anslutning till kontoren.

Lokaler för gymnasieskola och anpassad gymnasieskola med idrottsinriktning

Staden är i behov av en utökning av antalet utbildningsplatser i gymnasieskola och anpassad gymnasieskola. Utökningen ska dels ta höjd för en fortsatt demografisk ökning av antalet

ungdomar i gymnasieålder, dels möjliggöra en omlokalisering av delar av Valdemarsro gymnasiums verksamhet som idag har ca 220 utbildningsplatser i anpassat gymnasium. Omlokaliseringen planeras ske höstterminen 2028 för att förhindra en förlängning av befintligt hyresavtal för Valdemarsro gymnasium.

Investeringen innebär goda möjligheter för samnyttjande av lokaler mellan gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, fritidsnämnden och andra intressenter såsom föreningslivet. Skollokalerna förbereds för övernattnings vid exempelvis större idrottsevenemang. Skolans matsal ska kunna användas av idrottsföreningar och andra intressenter vid större sammankomster. I byggnadens östra del samnyttjas studietorg, café och delar av foajén.

Malmö Idrottsgymnasium är en populär skola med många sökande varje år. Utökningen av antalet utbildningsplatser på skolan är en del av gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens arbete för en ökad beredskap i lokalbeståndet. Investeringen är därmed långsiktig och viktig för att säkerställa utbudet av utbildning i gymnasieskola och anpassad gymnasieskola.

Skolrestaurang

Skolrestauranger är i behov av ett tillagningskök för beredning av skolmåltider för de gymnasieelever som kommer att gå på skolan. Behovet uppstår i samband med att elever påbörjar studier i lokalen.

Skolrestauranger är beroende av att lokalen är färdig i samband med gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningens planerade skolstart hösten 2028. Konsekvensen av att det inte blir färdigt i tid är att skolan kommer få svårigheter att servera den lagstadgade skolmaten. Lokalbehovet kommer föreligga så länge gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen planerar att bedriva undervisning i lokalerna.

Skyddsrum

Skyddsrum som planeras anläggas inom multisportbyggnaden är företrädesvis en ersättning för befintliga skyddsrum som revs vid uppförandet av närliggande Annebergsskolan, motsvarande 240 platser. Malmö stad är av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ålagda att ersätta dessa. Kostnad och drift är fördelat procentuellt på verksamheterna inom multisportbyggnaden.

Utreda alternativ till investeringen

Inriktningsbeslutet för multisportbyggnaden som togs av kommunfullmäktige i mars 2022 var ett resultat av flera års arbete. Fokus för arbetet har varit att utveckla Stadionområdet med fler funktioner för att ytterligare stärka områdets profil inom idrott, utbildning och evenemang. Detta ärende är en fortsättning på inriktningsbeslutet från mars 2022. Sedan dess har multisportbyggnaden vidareutvecklats i ett förvaltningsövergripande arbete och i tätt samarbete med upphandlad arkitekt och entreprenör.

Multisportbyggnaden föreslås därför innehålla lokaler för idrott, evenemang, gymnasieutbildning och kontor i en gemensam byggnad. Att samla dessa funktioner under samma tak skapar både bra lokaler för de olika funktionerna, gynnsamma synergier mellan de olika verksamheterna samt en lägre investeringsutgift. Multisportbyggnaden blir därmed en viktig pusselbit för att befästa Stadionområdets profil inom idrott, utbildning och evenemang. Med en gemensam byggnad blir detta också en viktig positionering i konceptutvecklingsarbetet för Stadionområdet. Genom att placera Malmö Idrottsgymnasium i multisportbyggnaden frigörs övriga byggrätter inom detaljplanen.

Konsekvenser vid utebliven investering

Genom att samlokalisera och samnyttja gemensamma funktioner ger multisportbyggnaden mycket goda möjligheter till effektivt resursutnyttjande. Idrottslokalerna får mycket goda förutsättningar för att kunna nyttjas under stora delar av dygnet och veckan genom att gymnasieutbildning bedrivs i samma byggnad.

En uppdelning och geografisk spridning av de funktioner som planeras i multisportbyggnaden skulle innebära att de synergieffekter som en gemensam byggnad ger upphov till uteblir. Samtidigt skulle Stadionområdet riskera att gå miste om en möjlighet som gynnar Stadionområdets utveckling för idrott, utbildning och evenemang.

Kontoren för såväl fritidsförvaltningen som för externa aktörer med idrottsinriktning får en placering som gynnar möjligheterna till en hög växelverkan mellan de olika verksamheterna som ryms i multisportbyggnaden. Med fritidsförvaltningens kontor samlat på Stadionområdet blir dessutom närheten större till de föreningar och andra aktörer på området som förvaltningen har många kontakter med.

Gymnasieskolan har idag lokaler i MFF:s Eleda stadion där det inte finns möjlighet att utöka verksamheten. En utebliven investering riskerar att skapa ett underskott av utbildningsplatser i gymnasieskola och anpassad gymnasieskola i staden. Multisportbyggnaden ska säkerställa en utökning av antalet utbildningsplatser i gymnasieskolan samt möjliggöra en omlokalisering av delar av Valdemarsro gymnasiums anpassade gymnasieskola.

Gymnasieskolans behov av en ny anpassad gymnasieskola har under utvecklingsarbetet för multisportbyggnaden resulterat i samlade ytor i den östra delen av multisportbyggnaden med idrottslokaler alldeles intill. Sammantaget ger multisportbyggnaden med dess mångfunktionella innehåll dessutom en samlad synbarhet för Stadionområdets utveckling och stärker arbetet för konceptutvecklingen av området. Detta tydliggörs genom den gemensamma receptionen som kommer att betjäna hela Stadionområdet.

Multisportbyggnaden är en viktig del i att uppnå ambitionerna som beskrivits i avsiktsförklaringen mellan Malmö stad och Malmö FF där Malmö FF har gjort ekonomiska

åtaganden i multisportbyggnaden. Multisportbyggnaden kommer att utgöra en av de fotbollsplaner som Malmö FF behöver för att få plats med sin fotbollsverksamhet, likvärdig för flickor/damer och pojkar/herrar, inom Stadionområdet. Enligt MFF kommer det bli svårt att få plats med hela sin verksamhet på Stadionområdet utan multisportbyggnaden.

Multisportbyggnaden bidrar till ett utökat utbud av idrottsytor i Malmö generellt och andra föreningar i Malmö kommer också kunna använda idrottsytorna i multisportbyggnaden till sin vardagliga verksamhet.

Lösningsförslag och målbild

Samverkansentreprenad

Under våren 2024 gjorde staden en upphandling av en samverkansentreprenad med gestaltungsförslag för att fortsätta utvecklingen av multisportbyggnaden tillsammans med extern arkitekt, tekniska konsulter och entreprenör. Upphandlingen innehåller två faser. Fas 1 har innefattat en utveckling av multisportbyggnaden med projektering fram till programhandling och systemhandling inklusive investeringskalkyl. Arbetet i fas 1 har varit en förutsättning för att få en tydlig bild av multisportbyggnaden och dess förutsättningar och ligger till grund för detta ärende. Fas 2 innehåller detaljprojektering samt byggnation av multisportbyggnaden. Arbetet i fas 2 avropas efter beslutat lokalanskaffningsärende för multisportbyggnaden.



Figur 3 Skiss på multisportbyggnaden från nordväst. Ur gestaltungsförslaget från Wingårdhs och Skanska.

Arbetet med att hitta rätt i de olika funktionernas storlek, funktioner och placering har gjorts i ett förvaltningsgemensamt arbete tillsammans med arkitekt och entreprenör. Samnyttjande, gemensamma ytor och delade funktioner har varit ledord i processen. Arbetssättet har inneburit ett kontinuerligt prövande av behov och funktioner som har gynnat multisportbyggnadens slutliga utformning, innehåll och kostnad.

Fotavtryck och lokalisering inom Stadionområdet

Multisportbyggnaden är belägen i Stadionområdets norra del längs John Ericssons väg. Med sitt läge och med sin stora volym bidrar multisportbyggnaden till att rama in och definiera Stadionområdet som helhet och tydliggör områdets profil på idrott, utbildning och evenemang. Multisportbyggnadens fotavtryck motsvarar ca 145 x 91 meter, har en nockhöjd om maximalt 34 meter i den östra delen samt omfattar 29 000 kvm BTA.

Multisportbyggnadens utformning

Multisportbyggnaden är en samtida tolkning av de svängda, vita former som utmärker det historiska Stadionområdet. Byggnaden är en komposition av rätblock som draperas av ett böljande tak. Gavlarna på den nya fotbollshallens väldiga takstolar formas så att en kontinuerlig båge bildas mellan de båda sidobyggnadernas högpunkter. Multisportbyggnaden får en distinkt silhuett som för vidare det ikoniska anslaget från Malmö Stadion och Baltiska hallen. Den vita, skarpa volymen avslutas i nederkant med spänstiga bågar av återbrukat tegel som återkommer i valvmotiv som både ger form åt idrottens dynamik och vidareutvecklar Stadionområdets formspråk.



Figur 4 Visionsbild av multisportbyggnaden, vy från sydväst.

Sockelns fasader har en vertikalitet och rytm med höga och djupa pilastrar som består av lokalt och återbrukat tegel. Mellan pilastrarna finns glasparterier, entréer, sittplatser, cykelparkering

och grönska, samt mer täta mönsterteglade fasader. Gavelmotiven från lamellhusen längs John Ericssons väg går att utläsa i multisportbyggnadens tvärställda högdelar.

Invändigt utmärks byggnaden av både en rationalitet avseende funktioner och genom en taktill känsla av naturmaterial med mycket inslag av trä.

Uthyrningsmöjligheter

Arbetet med att hitta rätt i multisportbyggnadens olika funktioners storlek, funktioner och placering har gjorts i ett förvaltningsgemensamt arbete tillsammans med upphandlad arkitekt och entreprenör. Samnyttjande, gemensamma ytor och delade funktioner har varit ledord i processen. Multisportbyggnaden har utformats för att lokalerna ska kunna användas under i princip alla dygnets timmar. Såväl idrottslokaler som möteslokaler kan hyras ut till föreningar och för evenemang. Vissa undervisningslokaler kan hyras ut för enklare övernattning vid läger och cuper för barn och ungdomar. Matsalar och serveringsytor kan användas för såväl personal och skolelever som för evenemangsdeltagare.

Fritidsförvaltningen kommer att vara primär hyresgäst till samtliga kontorslokaler i den västra delen av multisportbyggnaden, vilket inkluderar konferenslokaler och matsal.

Fritidsförvaltningen kommer att hyra ut ca hälften av konferenslokalerna i västra delen till extern part inom förenings-/idrottssektorn. Överenskommelse om uthyrning har formulerats med extern part.

Inriktningen är att alla användare av anläggningen ska betala för sitt nyttjande, med viss subvention för föreningar, vars nivå fastställs senare.

Identifierade risker

Överprövning av detaljplan och bygglov

Detaljplanen dp 5833 för norra delen av Stadionområdet, där multisportbyggnaden ingår, beslutades av kommunfullmäktige i mars 2025. Att detaljplanen har vunnit laga kraft är en förutsättning för att bygglovsansökan ska kunna godkännas. Ansökan om bygglov har inlämnats redan innan detaljplanen vunnit laga kraft för att vinna tid vid handläggningen av ärendet och därigenom minska risken för förseningar. Med en planerad byggstart av multisportbyggnaden i september 2025 innebär detta ändå en snäv tidsram med risk för försening.

Flytt och fällning av träd

Byggnationen av multisportbyggnaden och de ledningsarbeten som behöver göras påverkar områdets befintliga träd. Intentionen har under hela arbetet med multisportbyggnaden varit att påverkan på träden ska vara så liten som möjligt och arbete pågår fortfarande med att hitta de lösningar som påverkar befintliga träd så lite som möjligt. Flera träd kommer ändå att behöva flyttas eller fällas för att ge plats åt multisportbyggnaden. För detta krävs beviljad dispens från

länsstyrelsen. Handläggningstiden för denna typ av ärenden är för närvarande lång och det finns därmed risk för att byggnationen försenas.

Ledningsomläggning

Genom Stadionområdet löper flera ledningar för VA och elförsörjning av området. En betydande del av dessa ledningar kommer både behöva flyttas och kompletteras för att möjliggöra byggandet av multisportbyggnaden och övriga planerade byggnader inom Stadionområdets norra del. Detta medför en risk för försening då dessa arbeten till stor del utförs av andra parter än Malmö stad (Eon och VA SYD).

Markföroreningar

En övergripande och en kompletterande markmiljöundersökning av det aktuella området har genomförts under 2023/2024. Markmiljöundersökningen påvisar generellt marginellt förhöjda värden över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Miljöförvaltningen har tagit beslut om åtgärdsplan för hela området som omfattas av aktuell detaljplan. Det kvarstår en risk att arbetet med markföroreningar medför både ökade kostnader och förseningar.

Klimat- och miljömål

Energiförsörjning

Stadionområdets energiförbrukning är omfattande och komplex både vid normal drift och vid matcher och evenemang. Området är utpekat inom projektet PED Stepwise som syftar till att utreda möjligheterna till att göra Stadionområdet till ett positivt energidistrikt (PED), en stadsdel som på årsbasis uppnår en positiv energibalans med en överskottsproduktion av lokalt förnybar energi. För att uppnå detta krävs både energioptimering av befintliga byggnader och exempelvis solcellsanläggningar på nya byggnader, utökad kapacitet på nätstationer samt markförlagda ledningar för hantering av elektricitet och batterilagring för att lagra energi. Ett system för lågtempererad fjärrvärme och fjärrkyla utreds också inom ramarna för PED.

Arbetet med PED innefattar hela Stadionområdet och pågår fram till 2026. Inom PED utreds även en gemensam infrastruktur för att dela energiöverskott och utjämna energianvändningen mellan de olika anläggningarna.

Multisportbyggnadens stora takyta ger möjlighet till en solcellsanläggning. Diskussioner pågår med Malmö Energi och Hållbarhet AB (MEHAB) då delar av energianläggningen i framtiden kan komma att drivas eller ägas av MEHAB.

Vattenförsörjning

Multisportbyggnaden planeras att innehålla en 215 kubikmeter stor vattentank under byggnaden för att återanvända och cirkulera dagvatten som en resurs vid bevattning av

gräsytor och vid spolning av toaletter. Denna vattentank planeras även vara förbunden med motsvarande tank på nya Malmö Stadion för effektivt utnyttjande av vattenresurser

Malmö stads klimatmål för nybyggnation

Malmö stad har tydliga klimatmål för alla stadens nybyggnationer. Klimatmålen relaterar till klimatpåverkan under den inledande delen av byggnadens livscykel, det vill säga produktion av material, transporter till byggarbetsplatsen samt arbetet på byggarbetsplatsen. För merparten av den typ av byggnader som stadsfastigheter bygger (skolor, kontor, förskolor) är ambitionen att projekt som färdigställs under 2028 ska sänka klimatpåverkan med 50 % jämfört med ett standardutförande. För specialbyggnader där det saknas referensvärden för ett standardutförande, som till exempel multisportbyggnaden, sätts ett måltal för varje specifikt projekt. Måltalen tas fram i dialog med stadsfastigheters hållbarhetsfunktioner och följs upp två gånger per år i syfte att kontinuerligt säkerställa att klimatfrågan finns med på dagordningen genom hela projektet, från programhandling till projektering och produktion. Målet för multisportbyggnaden är satt till 250 kg CO₂-ekvivalenter som beräknas kunna uppnås enligt klimatkalkyl som har tagits fram under projekteringen i fas 1.

Detaljplan

Multisportbyggnaden ingår i dp 5833 Innerstaden 9:173 m fl (norra delen av Stadionområdet) i Stadion i Malmö. Detaljplanen har handlagts med utökat förfarande i enlighet med 5 kap 7§ Plan- och bygglagen. Detaljplanen fick beslut om planuppdrag i SBN i november 2022, var på samråd 10 januari – 14 februari 2024 och på granskning 1 augusti - 15 september 2024. Stadsbyggnadsnämnden godkände antagandehandlingarna den 29 januari 2025 och detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2025.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra byggnader och anlägga ytor för nya funktioner relaterade till idrott, utbildning och evenemang i Stadionområdets norra del. De nya funktionerna innebär att Stadionområdet kan få en bredare verksamhet och kan stärka sin position i ett nationellt perspektiv. Detaljplanen syftar även till att värna områdets gröna kvaliteter.

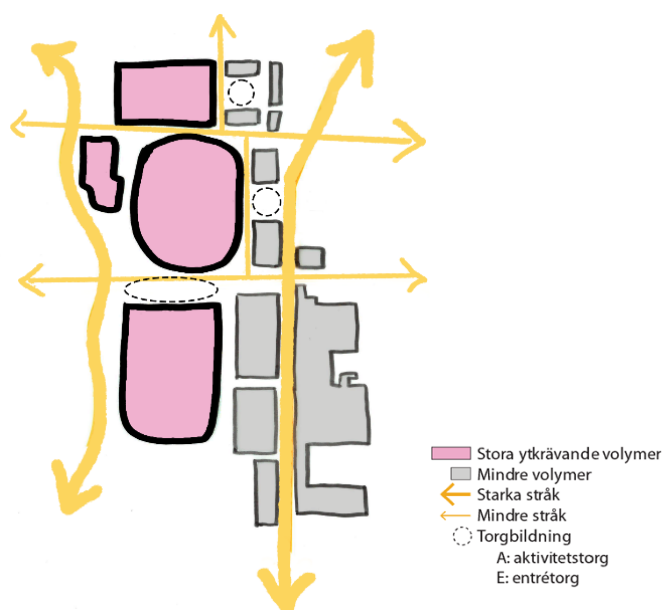
Stadsbyggnadsidé

Stadionområdets nya multisportbyggnad är en del av planprogrammet som godkändes 2019 för hela Stadionområdet och bygger på mindre volymer i öster längs med Eric Persson väg samt större anläggningar i väst. Förutom de två stora nord-sydliga stråken (Västra Stadionparken, Erik Perssons väg), slingrar sig mindre stråk genom området som knyter ihop mötesplatserna. Inramningen av Stadionområdet sker genom Västra och Östra Stadionparken och är en del av stadens övergripande Pildammsstråket som sträcker sig från Västra Hamnen till Bunkeflostrand.

Detaljplanens stadsbyggnadsidé är att strukturen ska bidra till att utveckla Stadionområdet till ett stadsintegrerat idrottsområde med hög kapacitet, utvecklade funktioner och ökat utbud.

Den nya multisportbyggnaden blir en av de stora solitära byggnaderna med en egen karaktär i områdets västra del tillsammans Eleda Stadion och nya Malmö Stadion som är under utveckling. Fler mindre byggnadsvolymer i öster bildar ett sammanhang med hög täthet och tydliga strukturer som bjuder in besökaren till ett aktivt och öppet område.

Ett nord-sydligt rörelsestråk genom Stadionområdet skapar ökad tydlighet. Tvärgående visuella kopplingar mellan de båda parkstråken och planområdets gröna element stödjer orienterbarheten.



Figur 5 Grov skiss över hur starkare och mindre stråk hänger ihop på Stadionområdet.

Den nya multisportbyggnaden planeras att sättas i ett arkitektoniskt sammanhang som kännetecknas av stora solitära, expressiva, ljusa fasader och synliga konstruktioner.



Figur 6 Bilder som visar hur befintliga solitära byggnader med ljusa fasader på Stadionområdet ser ut.

Arkitektur

Malmöns nya multisportbyggnad kommer att hålla samma ambitionsnivå som övriga nybyggnationer på Stadionområdet och bidra till att stärka Stadionområdets identitet som idrottsstad och skapa en attraktiv destination för besökare och näringsliv. Entreprenör och

arkitekt har upphandlats i en samverkansentreprenad med gestaltungsförslag för att fortsätta utvecklingen av multisportbyggnaden tillsammans med extern arkitekt, tekniska konsulter och entreprenör för att skapa största möjliga värde för budgeten.

Att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet minskar sannolikheten av ombyggnation eller rivning i framtiden, vilket genererar besparingar i både klimatutsläpp och kostnader på lång sikt. Det fortsatta arbetet kommer att förhålla sig till Arkitekturstaden Malmö, som antogs av kommunfullmäktige 2018.

Arkitekturstaden, Malmö stads arkitekturprogram, fungerar som verktyg för hur byggprojekt kan bidra till livsmiljöer av god kvalitet där hälsa och välbefinnande skapas, i alla skalor och i alla delar av staden. Detaljplanen lyfter fram relevanta teser och beskriver hur de är relevanta för planområdet. Detaljplanen reglerar byggnadens omfattning och i viss utsträckning även utformning för att säkerställa att viktiga arkitektoniska kvaliteter i tävlingsförslaget ska finnas i den färdiga byggnaden.

Offentlig konst

Kulturförvaltningens verksamhet för offentlig konst planerar för och bedriver en process för offentlig konst på Stadionområdet. För Multisportbyggnaden har ett gestaltungsuppdrag utlysts för ny offentlig konst för multisportbyggnadens skärmtak vid huvudentré.

Ekonomi

Investeringsekonomi

Investeringen för multisportbyggnaden fördelar sig över tid på följande sätt:

År	2025	2026	2027	2028
Investeringens utfall	165 000 000	300 000 000	332 000 000	200 000 000

Investeringsutgiften är baserad på offert från samverkansentreprenören samt stadsfastigheters analys. Entreprenadformen kommer att bygga på ömsesidigt incitament med rikt kostnad vilket medför att riskpålägget bedöms vara det normala vid lokalanskaffningsärenden.

Investeringskalkylen innefattar kostnader för en solcellsanläggning (499 kW) anpassad för multisportbyggnadens eget behov och gällande skatteregler, en mindre transformatorstation för att hantera behovet av högspänningsanslutning för både multisportbyggnaden och lågspänningsanslutning för nya Stadion, skyddsrum samt förläggning av huvudledningar för VA i samarbete med VA-Syd. I investeringskalkylen ingår även förgårdsmark kring byggnad samt övrig angränsande utemiljö som behöver iordningställas för byggnadens funktion, t ex angöringsytor, cykelparkering mm.

Nedan är investeringsutgift och engångskostnader fördelad på respektive förvaltning samt huvudfunktion. Se även bifogade ritningar.

Tabell 1 Kostnad fördelad per funktion och BTA.

	Kostnad	BTA	Kr/BTA
Investeringsutgift			
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
Summa investering	997 435 075 kr	29 029 kvm BTA	
Engångskostnader			
Sanering	17 000 000 kr		
Rivning	950 000 kr		
Parkeringsköp	2 250 000 kr		
Summa engångskostnader	20 200 000 kr		
Totalutgift	1 017 635 075 kr		

Engångskostnaderna sanering, rivning och parkeringsköp som är en del av att genomföra lokalanskaffningen belastar servicenämndens särskilda ram för det ändamålet och påverkar inte internhyran för de lokalnyttjande nämnderna.

Sanering

Kostnad för sanering av yta som ingår i multisportbyggnadens östra och västra del bedöms till 17 000 000 kr. Det finns alltid en osäkerhet att ta i beaktning vid sanering vilket gör att kostnaden kan förändras uppåt eller neråt beroende på omfattning.

Rivning

Rivning av en mindre källare i anslutning till Stadions norra läktare är en förutsättning för förläggning av VA-ledningar och elledningar. Rivningen behöver ske innan multisportbyggnaden byggs men även för att möjliggöra uppförandet av en ny Malmö Stadion, mobilitetshus och byggrätter inom detaljplansområdet, se tabell 1.

Skyddsrum

Skyddsrum som planeras anläggas inom multisportbyggnaden är företrädesvis en ersättning för befintliga skyddsrum som revs vid uppförandet av närliggande Annebergsskolan. Malmö stad är av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ålagda att ersätta dessa. Kostnad för skyddsrum fördelas procentuellt mellan de olika verksamheternas ytor i byggnaden.

Parkeringsköp

Med de mobilitetsåtgärder som ingår i bygglovsansökan beräknas behovet uppgå till 18 bilparkeringsplatser totalt för kontor och gymnasieskola. Parkeringsplatser planeras i nytt mobilitetshus inom aktuellt detaljplansområde.

Ledningsförläggning

Ny VA-ledning behöver förläggas i öst-västlig riktning för att kopplas ihop med befintlig spillvattenledning i väster samt nya dagvatten- och kallvattenledningar i väster. Dessa ledningar är avsedda för multisportbyggnaden, nya Stadion, de tre byggrätterna, mobilitetshus samt idrottsfunktion väster om nya Stadion. Kostnaden fördelas 25 % multisportbyggnaden, 25 % nya Stadion och 50 % fastighets- och gatukontoret och den del som belastar multisportanläggningen ingår i investeringsutgiften som anges ovan.

Följdinvesteringar

Detta lokalanskaffningsärende omfattar endast investeringen för en multisportbyggnad. Likt alla stadsutvecklingsprojekt kommer den nya byggnaden också medföra ett antal följdinvesteringar vilka formuleras som separata ärenden hos berörd förvaltning. Utvecklingen av Stadionområdet är ännu i ett tidigt skede när det gäller genomförandet och det är därför svårt att formulera den precisa gränsdragningen för vilka följdinvesteringar som är en direkt konsekvens av multisportbyggnaden. Nedan görs en sammanfattning av följdinvesteringar som identifierats i detta skede.

Tabell 2 Kostnad följdinvesteringar

Objekt	Kostnad
Kontor	6 000 000 kr
Idrottslokaler	20 000 000 kr
Skollokaler	15 000 000 kr
Storköksutrustning	8 100 000 kr

Kontor

Fritidsförvaltningen kommer att vara primär hyresgäst för samtliga kontorslokaler i multisportbyggnadens västra del. Dessa delar omfattar utöver kontor även en konferensdel och matsal. Följdinvesteringar beräknas för kontors- och konferensmöblemang, utrustning och maskiner för lokalvård, samt inventarier, maskiner och möbler i personalmatsal. Total följdinvestering i denna del beräknas till 6 mnkr.

Multisportbyggnadens idrottslokaler

Fritidsförvaltningen kommer även att vara primär hyresgäst för samtliga idrottsdelar i multisportbyggnaden inklusive driftlokaler, omklädningsrum, läktare och foajé. Följdinvesteringar för dessa delar beräknas till ca 20 mnkr.

Investeringarna omfattar:

- Städutrustning och maskiner
- Mål och annan utrustning till idrotterna, t ex lösa basketkorgar
- LED-skärmar
- Tid- och resultattavlor
- Ljudanordning
- Övrig teknik för media
- Omställningsgolv för idrotter samt utställningar
- Mobila läktare
- Möbler till fast läktare och foajé
- Utrustning och maskiner i idrottsdelens försäljningsområden

Restaurang/café

I multisportbyggnadens sydöstra hörn finns en mindre restauranglokal för enklare caféverksamhet. Följdinvesteringar i denna del bestäms i samband med klargörande av uthyrningsförhållande med extern part.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens lokaler

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens investeringsbehov uppgår till ca 15 miljoner kronor i inventarier och teknik i multisportbyggnadens skollokaler. Investeringarna kommer bland annat bestå av klassrumsinredning, inredning till skolmatsalen, biblioteksinredning,

inredning till uppehållsytor, kontorsinredning till skolans personal samt teknik såsom projektorer och skrivare.

Energioptimering Stadionområdet

Ärendet för multisportbyggnaden omfattar en solcellsanläggning och transformatorstation som dimensionerats efter byggnadens eget behov. Arbetet med att utreda möjligheterna för att göra Stadionområdet till ett positivt energiområde inom PED-projektet fortsätter. Ett förverkligande av ett sådant arbete för hela Stadionområdet bedöms innebära betydande investeringar i ett senare skede för att uppnå den energioptimering som eftersträvas.

Kvartersmark inom Stadionområdet

Stadionområdets utemiljöyta består i dagsläget till största del av kvartersmark. Kvartersmarken bevaras då det är viktigt att fritidsförvaltningen har rådighet över marken för att underlätta hanteringen av mindre och större evenemang på området. Utemiljöytan kommer behöva anpassas med hänsyn till säkerhet, miljövärden och publikflöden. Omfattningen av investeringen är ännu oklar då avgörande faktorer är okända eller inte beslutade.

Offentlig konst

I samband med att ny offentlig konst uppförs på multisportbyggnaden genomför kulturnämndens en investering på 3,5 mkr för att täcka konstprojektets kostnader. Kostnaderna tas inom kulturnämndens investeringsram för offentlig konst.

Driftkostnad

För fritidsnämnden innebär lokalanskaffningen följande hyreskostnader enligt internhyresmodellen:

- Idrott: 38,5 mkr år 1. Internhyresmodellen medför att hyran ändras varje år så att den beräknas bli 36,2 mkr år 10 samt 28,5 mkr år 20.
- Kontor: 12,3 mkr år 1. Internhyresmodellen medför att hyran ändras varje år så att den beräknas bli 11,4 mkr år 10 samt 8,4 mkr år 20.
Kontorslokalerna omfattar även lokaler som fritidsnämnden kommer att hyra ut till extern part (totalt ca 1600 kvm) samt lokaler som kommer att användas av föreningslivet och arrangörer för möten och sammankomster.

I samband med investeringen kommer fritidsförvaltningen lämna inhyrda kontorslokaler på Amiralsgatan 20 som har en hyreskostnad på 3 190 tkr/år (2025). Fritidsförvaltningen lämnar också kontorslokaler som idag finns i Malmö Stadion (stadionkontoret) samt personallokaler för delar av driftverksamheten som idag finns på servicenämndens verksamhetsområde i Augustenborg. Hyresnivåer för dessa lokalers kontorsytor beräknas till 800 tkr per år (2025).

Idrottsdelarna i multisportbyggnaden kommer att ersätta idrottslokaler i Kombihallen inom Stadionområdet. Kombihallen kommer att rivas då multisportbyggnaden står klar. Hyran för Kombihallen uppgår till 1,8 mnkr per år (2025).

För gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden innebär lokalanskaffningen en hyreskostnad enligt internhyresmodellen på 25,5 mnkr år 1. Till följd av komponentavskrivningar ändras hyran nedåt varje år så att den blir 24 mnkr år 10, 21,3 mnkr år 20 och 19,3 mnkr år 30.

För servicenämnden innebär lokalanskaffningen en hyreskostnad enligt internhyresmodellen på 1,1 mnkr år 1. Till följd av komponentavskrivningar ändras hyran nedåt varje år så att den blir 990 tkr år 10, 770 tkr år 20 och 590 tkr år 30.

Finansiering och budget

Fritidsförvaltningen

Driftkostnader multisportbyggnaden	Mnkr
Kontor	
Lokalkostnad år 1	12,3
Förbrukningskostnader	1,0
Hysesintäkter externa hyresgäster	-5,0
Frågående kostnad för kontor på Amiralsgatan 20	-3,1
Frågående kostnad för kontor på Augustenborg och Stadion	-0,8
Behov av utökat kommunbidrag för kontorslokalerna	4,4
Idrott	
Lokalkostnad år 1	38,5
Förbrukningskostnader	1,0
Hysesintäkter MFF, övriga föreningar och evenemang	-9,0
Hysesintäkter skolorna	0,0
Hysesintäkter caféverksamhet	
Frågående kostnad Kombihallen	-1,8
Behov av utökat kommunbidrag för idrottslokalerna	28,7
Behov av utökat kommunbidrag för utökade personalkostnader	4,4
Summa behov av utökat kommunbidrag	37,5
Utökade personalkostnader för samordning per år 2026–2029	0,7

Fritidsförvaltningen kommer att vara primärhyresgäst för ett flertal ytor i multisportbyggnaden. Dessa ytor och lokaler utgörs av samtliga kontorslokaler med

tillhörande lokaler i västra delen samt idrottslokaler inklusive driftlokaler, omklädningsrum, läktare och foajén.

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 behövs en tillfällig utökning av personalbudgeten med 700 tkr per år under perioden 2026–2029 för en samordningsfunktion.

Underlag för beräkning av summorna ovan presenteras nedan.

Till följd av tidigare beskrivna följdinvesteringar bedöms fritidsnämnden ha ett behov av utökning av investeringsutrymmet under 2028 med ca 10 mnkr och under 2029 med 10 mnkr baserat på det befintliga investeringsutrymmet om 15–20 mnkr per år.

Hysesintäkter för cafélokalerna i sydöstra delen av byggnaden är inte inräknade i dessa delar.

Kontorslokaler

Hyreskostnad år 1 för kontorslokalerna beräknas till 12,3 mnkr och kontorslokalernas förbrukningskostnader (utöver det som ingår i hyran) beräknas till 1 mnkr per år.

Förvaltningen avser att hyra ut kontorslokaler till externa parter som har koppling till Stadionområdet verksamhetsområden. Uthyrning av 1600 kvm beräknas kunna ge en intäkt på ca 5 mnkr.

Fritidsförvaltningen lämnar kontorslokaler i samband med inflyttning i nya lokaler i multisportbyggnaden. Dessa är lokaler på Amiralsgatan 20 med en hyresnivå på 3,1 mnkr per år och lokaler på Augustenborg samt stadionkontoret, vars hyra för kontorsdelarna tillsammans beräknas till 800 tkr per år.

Personalkostnader för drift och skötsel beskrivs nedan.

Idrottslokaler med tillhörande ytor

Hyreskostnad år 1 för idrottslokalerna beräknas till 38,5 mnkr och idrottslokalernas förbrukningskostnader (utöver det som ingår i hyran) beräknas till 1 mnkr.

Idrottslokalerna genererar intäkter som beräknas till totalt 9 mnkr och innefattar uthyrning till Malmö FF och övriga föreningar under kvällar och helger samt uthyrning för evenemang. Taxa för uthyrning är ännu inte fastställd.

Malmö Idrottsgrundskola och Malmö Idrottsgymnasium kommer att använda idrottslokalerna under dagtid för sin verksamhet. Skolornas nyttjanderätt avseende idrottslokalerna kommer att regleras i en överenskommelse mellan berörda förvaltningar. Skolornas nyttjanderätt kan komma att påverka fördelning av kommunbidrag.

Intäkter från andra skolor än de kommunala (privata eller fristående) kan tillkomma.

I samband med att multisportbyggnaden öppnas kommer fritidsförvaltningen att lämna Kombihallen som idag har en hyra på ca 1,8 mnkr.

Uthyrningen av delar av kontorslokaler och idrottsytor till externa aktörer utgör en ekonomisk risk eftersom fritidsnämnden kommer behöva bära de kostnaderna om den externa uthyrningen inte ger de intäkter som beräknats.

Personal

Fritidsförvaltningen kommer att behöva komplettera sin personalstyrka inom Stadionområdet driftverksamhet med 4 vaktmästare och 4 lokalvårdare för skötsel av förvaltningens förhyrda delar av multisportbyggnaden. Denna personal ska också möjliggöra genomförandet av träningar, matcher och evenemang i idrottslokalerna. Denna personalökning beräknas kosta totalt ca 3,8 mnkr per år.

För att bemanna multisportbyggnadens gemensamma reception, tillsammans med idrottsgymnasiet, krävs nyanställning av receptionspersonal. Detta behov beräknas till 2 personer varav fritidsförvaltningens del beräknas till 600 tkr.

Under 2025–2029 finns ett behov av att förstärka samordnings- och kommunikationsfunktionen med koppling till Stadionområdet för att underlätta genomförandet av byggnation av multisportbyggnaden (och Malmö stadion) samt alla tillkommande byggprojekt kopplat till nya anläggningar, VA-arbeten, vägar och övrig infrastruktur. En sådan anställning beräknas till ca 700 tkr och kan placeras inom fritidsförvaltningen.

Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen

Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningens nya lokaler finansieras genom demografiersättningen till följd av det ökade elevunderlaget. Lokalkostnaderna minskar till följd av samnyttjandevinster såsom gemensamma teknikutrymmen samt delat studietorg och café med fritidsförvaltningen. Årshyran för skollokalerna uppgår till 25,5 mnkr år 1. Bedömningen är att lokalkostnaderna på sikt kommer att påverkas i positivt då externa lokaler kan lämnas vilka är dyrare att hyra över lång tid.

Personal

Det totala personalbehovet för gymnasieskolan uppskattas till cirka 100 medarbetare och innefattar lärare, administrativ personal, skolledning, bibliotekarie, vaktmästeri och lokalvård i gymnasielokalerna. Skolmatsal hanteras av serviceförvaltningen.

Skolrestauranger

Skolrestauranger hyr lokalen av stadsfastigheter. Lokalkostnaden ingår sedan i portionspriset som faktureras till kunden enligt överenskommelse mellan skolrestauranger och gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen. Enligt överenskommelse görs en justering av portionspriset för om- och nybyggnationer som inte täcks av aktuella volymer (antal elever). Det krävs inget ramtillskott för att finansiera lokalkostnaderna.

Skolrestaurangers finansiering bygger på en självkostnadskalkyl där kunden (gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen) enligt överenskommelse betalar ett portionspris.

Portionspriset består av en fast del och en rörlig del. Fast pris avser bland annat av kostnader för personal, overhead, lokaler, transporter och förbrukningsinventarier. Rörligt pris avser livsmedelskostnaderna. Portionspriset 2025 är 48,40 kr varav lokalkostnader är 3,90 kr (8 %). Detta kan dock ändras då översyn av portionspriset görs.

Personal

Skolrestauranger kommer att tillsätta personalresurser för att hantera den dagliga driften av tillagning och servering av skollunch. Vidare kan det bli aktuellt för skolrestauranger att även bemanna skolans café under skoltid. Detta är dock inte fastställt i nuläget.

Jämförelser och nyckeltal

Multisportbyggnaden består av fyra olika funktioner; idrottsyta med tillhörande funktionslokaler, gymnasieskola, kontor samt storkök.

Kostnadsanalys per BTA för gymnasieskola har kontrollerats mot kostnaden för Citadellsgymnasiet och mot indexerat nyckeltal, för högstadium inom grundskola (32 800 kr oktober 2024) som byggnadstekniskt bedöms som likvärdigt. För det nya Citadellsgymnasiet är den indexerade kostnaden något lägre per BTA jämfört med de två senaste grundskolorna vilket innebär att kostnaden för multisportbyggnaden bedöms som likvärdig, eftersom anpassad gymnasieskola är något dyrare per kvm på grund av dyrare installationer.

För skolrestauranger motsvarar den indexerade investeringsutgiften jämförbara storkök (som på Malmö Idrottsgrundskola) uppförda av serviceförvaltningen och placerade på våning tre eller uppåt i en byggnad.

Avseende kostnaden för de idrottsrelaterade ytorna saknas relevant jämförelseobjekt inom Sverige. Därmed redovisas inga nyckeltal. Kostnaden bedöms vara byggnadstekniskt motiverad och i paritet med beslut i inriktningsärendet från 2022 med hänsyn till att byggkostnaderna har ökat med nästan 25 %. Kostnaden har också förändrats i jämförelse med inriktningsärendet på grund av att idrottsfunktionerna utvidgats med funktioner för evenemang med till exempel rum för dopingkontroll, media och säkerhet. Byggnaden har även utökats med en foajé och reception som betjänar hela området, en läktargång med mötes- och evenemangsfunktion samt lokaler för servicepersonal och mötesrum. Sammantaget möjliggör detta en bredare användning av multisportbyggnaden som helhet.

För kontor saknas jämförelsetal inom Malmö stad, kostnaden har därför kontrollerats med privata fastighetsutvecklare och bedöms vara rimlig i förhållande till byggnadens utformning med långa fasader

Nya internhyresmodellen som tillämpas inom kommunen försvårar kostnadsjämförelsen med inriktningsärendet som togs 2022 som baserades på dåvarande hyresavtalsmodell. Internhyresmodellen baseras på årlig faktisk kostnad per objekt och hyrande nämnd vilket innebär att år 1 medför en betydligt högre kostnad än till exempel år 15 eftersom kapitalkostnaden sjunker över tid till följd av avbetalning.

Tidsplan

April – september 2025

Förberedande arbeten samt förläggning av nytt VA-stråk mellan befintlig Stadion och multisportbyggnad

Juni – december 2025

Projektering av bygghandling

September 2025 – maj 2028

Byggnation av multisportbyggnaden

Identifierade risker är definierade under rubrik Risker och bedöms samtliga riskera påverka tidplanen. Konsekvensen av försenad tidplan innebär att gymnasieskola inte kan starta höstterminen 2028 samt att idrottsverksamhet på området påverkas negativt.

Angränsande politiska ärenden

Detta lokalanskaffningsärende för multisportbyggnaden har nära koppling till ytterligare politiska ärenden som beskrivs kortfattat här.

Objektsgodkännande för allmän platsmark

Ett objektsgodkännande för iordningställande av den allmänna platsmarken som ryms inom detaljplan 5833 där multisportbyggnaden ingår har godkänts av tekniska nämnden och går vidare till beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige under våren 2025.

Ärende för finansiering av kvartersmark inom Stadionområdet

Stadionområdet består till största delen av kvartersmark. Arbetet med utformningen av dessa kommer att färdigställas senare. För att genomföra färdigställandet av utemiljön på dessa ytor kommer separat finansiering behövas som kommer att hanteras i ett separat ärende.

Detaljplan 5892 för nya Stadion

Arbete pågår med att ta fram en detaljplan för ny Stadion. Detaljplanen har varit på samråd och planeras att antas av kommunfullmäktige i början på 2026.

Lokal samverkan, social hållbarhet och barnperspektivet

Lokal samverkan

Stadionområdets idrottsföreningar, skolor och andra aktörer som finns på området idag bjuds löpande in till dialogmöten som går under namnet Fokus Stadion. Genom Fokus Stadion ges verksamheterna en möjlighet att påverka och vara delaktiga i områdets profil och utveckling genom olika workshoptillfällen. Fokus Stadion är också en möjlighet för Malmö stad att berätta om det pågående arbetet och ger deltagarna möjlighet att diskutera och ställa frågor kring processen.

Social hållbarhet

Enligt stadsfastigheters handlingsplan för social hållbarhet ska möjligheten till ökade omklädningsrum och toaletter alltid utredas i ny- och ombyggnation av idrottsanläggningar. I samma handlingsplan anges även att stadsfastigheter i alla större upphandlingar och ramavtal ska ställa krav på att stadens avtalspart för dialog med arbetsmarknads- och socialförvaltningen kring möjligheten att erbjuda praktikplatser för personer som idag står utanför arbetsmarknaden. Denna typ av kravställning kommer finnas med även i detta projekt. Därmed bidrar projektet till att skapa möjligheter för malmöbor som idag har försörjningsstöd, att ta sig ett steg närmre självförsörjning.

Planområdet ska utformas enligt principen om universell utformning för att vara till för alla och upplevas trygga. Det finns också stora möjligheter för den kommande gemensamma organisationen mellan Malmö stad och Stadionområdets aktörer att arbeta med social hållbarhet genom till exempel olika aktiviteter som riktar sig mot barn och unga i närområdet. Detta underlättas av att stadionområdet planeras och utvecklas i ett sammanhang vilket medför att de ytor som behövs för att möjliggöra aktiviteter för en bred representation av malmöborna kan säkerställas.

Barnperspektivet

Stadionområdet erbjuder en viktig plats för barn och unga att ha en aktiv fritid med möjlighet till rörelse och fysisk aktivitet både dagtid och kvällstid rymmer. Barn och unga rör sig också genom Stadionområdet mellan angränsande bostadsområden och skolor, förskolor och målpunkter utanför området på fritiden.

Stadionområdet upplevs ofta som en tom och mörk plats på kvällen. Byggnadernas fasader är slutna och idrottsinnehållet är anonymt. Det är även långa avstånd mellan verksamheterna. Samtidigt kan området vara välbesökt och fullt av aktivitet vid olika evenemang. Möjligheter till upplevelser av olika karaktär är omfattande.

Från John Ericssons väg ansluter en infartsgata i planområdets östra del, där biltrafik, transporter och cyklister idag samsas på samma yta.

Området kommer under den närmaste tiden att utvecklas kontinuerligt. Enligt FN:s barnkonvention ska barns hälsa sättas i främsta rummet. En barnkonsekvensanalys har genomförts under detaljplanarbetets gång (dp 5833 del av Innerstaden 9:173 m.fl.). Utifrån denna har Malmö stad gjort ställningstagandet att idrott, undervisning och evenemang har prioritet i utvecklingen av Stadionområdet. Detaljplanen gör det möjligt att bygga en ny gymnasieskola med inriktning på både idrotts- och yrkesutbildning, vilket ger fler barn och unga tillgång till Stadionområdet. Nuvarande elever har i olika sammanhang inkluderats i utvecklingsarbetet genom samtal och dialog. Den samlade bedömningen är att Stadionområdets utvecklingsarbete kommer att främja barns hälsa och hela utvecklingsarbetet har bedrivits utifrån att göra lokaler och platser ändamålsenliga även för barn och unga.

För närliggande bostadsområdets barn och unga ska området erbjuda god orienterbarhet och tydliga rörelsestråk. Nya byggnader som uppförs ska i möjligaste mån göra föreningars verksamhet synlig. Planläggningen tillför en trafiksäker väg in i området från norr för oskyddade trafikanter, en gång- och cykelväg skild från gatan ska leda från John Ericssons väg fram till idrottsgrundskolan. Nya och säkrare gång- och cykelpassager över John Ericssons väg i öster och väster samordnas med planarbetet. Områdets platser gestaltas så att de kan upplevas trygga att vistas på till vardags för områdets elever. Vid stora evenemang är prioriteringen att platser och stråk kunna göras säkra för besökare.

När detaljplanen genomförs kan bygg- och anläggningstider sträcka sig över flera år. Det är viktigt att skapa säkra och trygga vägar för barn och unga och att skapa temporära platser att vistas på för barn och unga under dessa perioder.

Bilagor

Bifoga i ärendet:

- *Föreslagen volym och planlösning.*
- *Verksamhetens ytor i byggnaden*
- *Livskostnadsanalys*
- *Situationsplan*
- *Landskapsritningar*