

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Stadion, Idrottskvarteret

Projektnummer: 5328

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2025-02-24

Kategori: Exploatering

Projektleddare: Karin Andersson



## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	5
2.3 Leveransmål.....	5
3. Projektets omfattning.....	5
3.1 Geografisk avgränsning.....	5
3.2 Detaljplan.....	6
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	7
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	7
3.5 Genomförande.....	8
3.6 Potentiella föroreningar.....	10
3.7 Osäkerhet och risker.....	11
4. Tidplan.....	11
5. Ekonomi.....	12
5.1 Projektkalkyl.....	12
5.1.1 <i>Utgifter</i> .....	13
5.1.2 <i>Inkomster</i> .....	13
5.1.3 <i>Resultatpåverkande poster i totalkalkylen</i> .....	14
5.2 Likviditet.....	14
5.3 Driftkonsekvenser.....	14
5.4 Budgetavstämning.....	15

## 1. Sammanfattning

Objektsgodkännandet avser projekt 5328 Stadion, Idrottskvarteret, nedan kallat Projektet. Projektet syftar till att möjliggöra byggnation av multisportbyggnad, utbildningslokaler, kontor, mobilitetshus, allmän plats samt andra öppna platser inom kvartersmark för allmänheten. Projektet utgör en del i utvecklingen av Stadionområdet. Syftet med Stadionområdets utveckling är att stärka elitidrotten, utveckla evenemangsverksamheten samt utöka utbildningsverksamheten inom idrott. Det i sin tur ska stärka hela stadionområdets attraktivitet och trygghet samt ge flertalet nyttor för Malmöbornas livskvalitet. Stadionområdet har med sitt centrala läge stor potential att bli ett ledande stadsidrottsområde med satsningar inom idrott, evenemang och utbildning.

Stadionområdets utveckling har utretts under en längre tid inom Malmö stad. Kommunfullmäktige beslutade i mars 2022 att godkänna förslag till finansiering och genomförande för Stadionområdets norra del. I samband med det gavs tekniska nämnden i uppdrag att genomföra exploateringsprojekt för etapp 2, Stadionområdets norra del, vilket ligger till grund för detta projekt.

Projektet berör Dp 5833, Detaljplan för del av fastigheten Innerstaden 9:173 m.fl. (norra delen av Stadionområdet). Planen planeras för antagande i kommunfullmäktige i mars 2025. Projektområdet utgör cirka 4,9 ha och omfattar de kommunalägda fastigheterna Innerstaden 9:173 och 1:42, vilka härstammar från de gamla donationsjordarna. Projektområdet avgränsas av John Ericssons väg och Pildammsparken i norr, Östra och Västra Stadionparken samt Malmö Stadion i söder. Området är idag obebyggt och utgörs av grönytor och andra öppna ytor för parkering av cykel, bil, buss och arbetsfordon.

Projektet kommer efter färdigställande, efter 2033, ha möjliggjort kvartersmark för byggnation av en multisportbyggnad med multisporthall samt lokaler för kontor och utbildning, ett mobilitetshus med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning, tre byggnader för exempelvis kontor, hotell, vård, idrottsändamål med mera samt öppna platser för möten och aktiviteter vid evenemang. Dessutom kommer projektet även ha möjliggjort en liten park med fördröjning av skyfall inom allmän platsmark samt ha byggt om del av John Ericsson väg.

Projektet ligger väl i linje med kommunfullmäktiges mål.

Den totala investeringsutgiften bedöms bli 197 mnkr kr medan de bedömda inkomsterna beräknas till 118 mnkr, vilket ger ett projektnetto på -79 mnkr.

Driftskonsekvensen beräknas till 4,1 mnkr per år från 2033.

Berörda fastigheter ägs av Malmö stad och har ett ingående marknadsvärde på 1,5 mnkr.

Utgifterna är bedömda i december 2024 års prisnivå.

## 2. Bakgrund, syfte och mål

### 2.1 Bakgrund och syfte

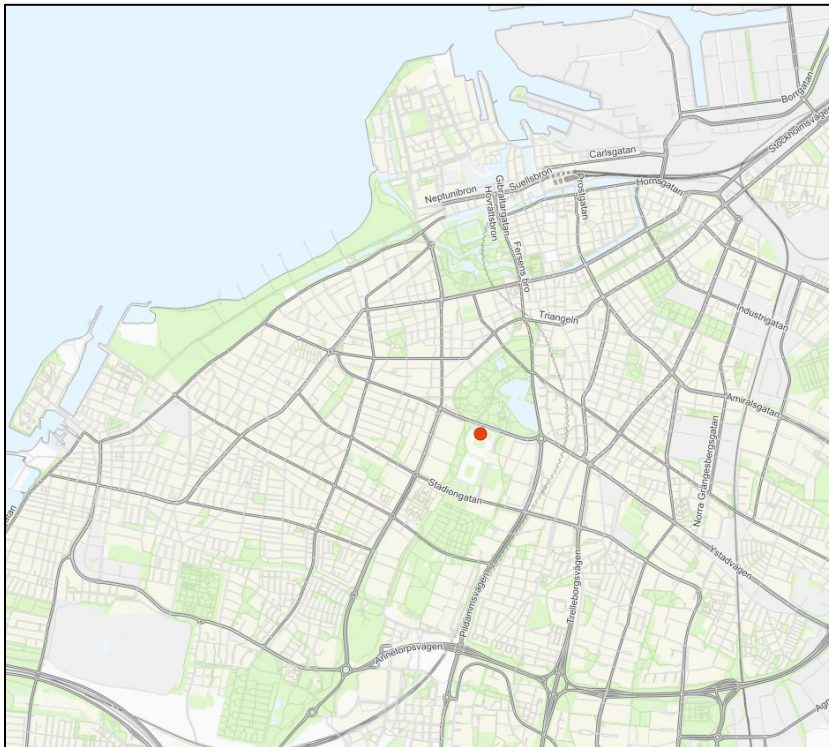
Utvecklingen av hela stadionområdet är ett förvaltningsövergripande arbete och genomförs i tre etapper.

Den första etappen med utbyggnad av Annebergsskolan och Malmö Idrottsgrundskola samt Stadions sporthall och klätterhall är färdigställd.

Den andra etappen avser stadionområdets norra del och omfattar ny multisportbyggnad, mobilitetshus, kontor, undervisningslokaler, park och öppna platser. Multisportbyggnaden omfattar i sig dels en multisporthall med en fullstor fotbollsplan och andra idrottsfunktioner, dels lokaler för undervisning, verksamheter och kontor.

Den tredje etappen utgör stadionområdets centrala och södra delar som planeras omfatta ny friidrotts- och fotbollsanläggning, simanläggning, gymnastikidrottsanläggning, ishall och bowlinghall.

Syftet med detta projekt är genomföra den andra etappen inom stadionområdet och med det möjliggöra byggnation av multisportbyggnad, utbildningslokaler, kontor, mobilitetshus, allmän plats samt andra öppna platser för allmänheten. De nya funktionerna ska stärka elitidrotten, utveckla evenemangsverksamheten samt utöka utbildningsverksamheten inom idrott i området. Det i sin tur ska stärka hela stadionområdets attraktivitet och trygghet samt ge flertalet nyttor för Malmöbornas livskvalitet. Stadionområdet har med sitt centrala läge stor potential att bli ett ledande stadsidrottsområde med satsningar inom idrott, evenemang och utbildning.



Figur 1. Projektområdets geografiska läge i staden

Stadionområdets utveckling har utretts under en längre tid inom Malmö stad. Kommunstyrelsen gav 2015 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett planprogram för Stadionområdet. Planprogrammet (Pp 6048) godkändes av kommunfullmäktige 2019 och i samband med det gavs stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för byggandet av en friidrottsarena och planera för ytterligare bostadsbyggande inom planområdet och dess närhet. I december 2020 avrapporterades detta uppdrag till fullmäktige som då gav kommunstyrelsen i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder ta fram ett förslag till finansiering och genomförande för Stadionområdets norra del. Kommunfullmäktige beslutade i mars 2022 att godkänna förslaget till finansiering och genomförande för Stadionområdets norra del och i samband med det gavs tekniska nämnden i uppdrag att genomföra exploateringsprojekt för etapp 2, Stadionområdets norra del. Uppdraget från kommunfullmäktige i mars 2022 ligger till grund för detta projekt.

## 2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för exploatering av kommunal mark (jfr med reglementet § 19 punkt 4).

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag att förvalta, utveckla, aktivera och upplåta samt göra investeringar i kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden (jfr med reglemente § 19 punkt 8).

Projektet bedöms bidra till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *"Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor"*. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas möjliggöra nya företagsetableringar och arbetstillfällen för idrott och hälsa på kommunal mark.

Projektet bedöms bidra till att uppfylla kommunfullmäktigemålet *"Malmö stad ska genom planering av staden verka för minskad segregation"*. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med att skapa en attraktiv mötesplats för alla.

## 2.3 Leveransmål

Projektet kommer efter färdigställande ha möjliggjort byggnation av multisportbyggnad med lokaler för undervisning, kontor och verksamheter samt byggnation av kontor och mobilitetshus. Samtliga bygggrätter kommer att möjliggöras på kommunal mark. Projektet kommer även anlägga ny park, bygga om del av John Ericssons väg samt bygga om befintlig gångbanan vid Östra Stadionparken till en gemensam gång- och cykelbana.

Projektets omfattning har förändrats jämfört med projektdirektivet. Tidigare avsågs multisportbyggnaden innehålla en multisporthall, kontor samt konceptbostäder. Sedan projektdirektivet tecknades har kommunens lokalbehov ändrats. Multisportbyggnaden avser nu innehålla en multisporthall samt lokaler för kontor och undervisning. Multisporthallen, kontoren och undervisningslokalerna kommer att nyttjas av kommunala förvaltningarna. Det innebär att staden kommer att anlägga och äga multisportbyggnaden, vilket i sin tur innebär att markanvisning inte längre är aktuell. Konceptbostäder kommer inte längre finnas inom multisportbyggnaden. Dock möjliggörs byggnation av konceptbostäder inom andra fristående bygggrätter om behov och efterfrågan finns.

Den aktivitetsplats som planeras inom stadionområdet kommer inte längre att omfattas av detta projekt utan kommer att ingå i del av etapp 3 av stadionområdet, projektet för den nya friidrotts- och fotbollsanläggningen, projekt 7094.

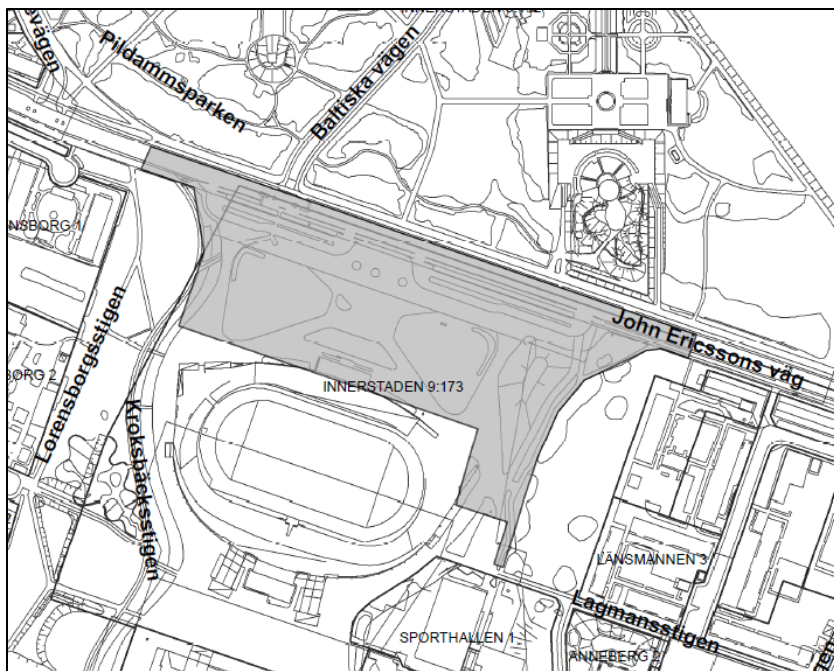
## 3. Projektets omfattning

### 3.1 Geografisk avgränsning

Projektområdet är cirka 4,9 ha stort och omfattar den norra delen av Stadionområdet mellan Malmö Stadion i söder och Pildammsparken i norr, se figur 2 nedan. Området avgränsas av Östra Stadionparken i öster samt Västra stadionparken i väster som är en del av Ekostråket genom Malmö. Området utgörs idag av grönytor och andra öppna ytor som nyttjas vid evenemang och för att hantera publikflöden samt för parkering av cykel, bil, buss och arbetsfordon.

Berörda fastigheter är Innerstaden 9:173 och 9:142, vilka ägs av Malmö stad. Kvartermarken inom området är idag upplåten till serviceförvaltningen genom ett internt markupplåtelseavtal (avtalsnummer 4636-001).



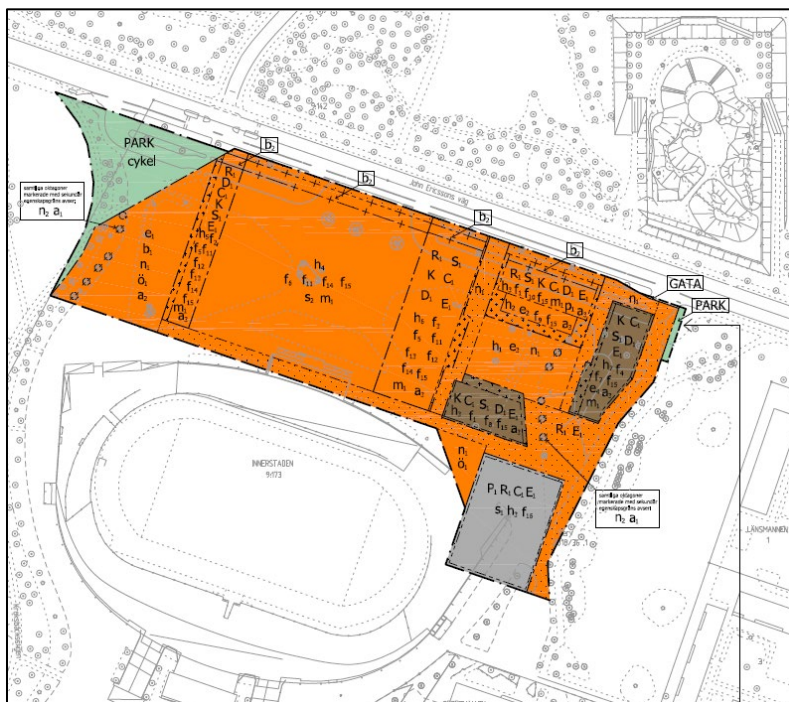


Figur 2. Projektområdet för Idrottskvarteret

### 3.2 Detaljplan

Aktuellt exploateringsprojekt berörs av detaljplan som är under framtagande, Dp 5833 *Detaljplan för del av fastigheten Innerstaden 9:173 m.fl. (norra delen av Stadionområdet)*. Fastighets- och gatukontoret ansökte hösten 2022 om ny detaljplan för området i enlighet med kommunfullmäktiges beslut i mars 2022.

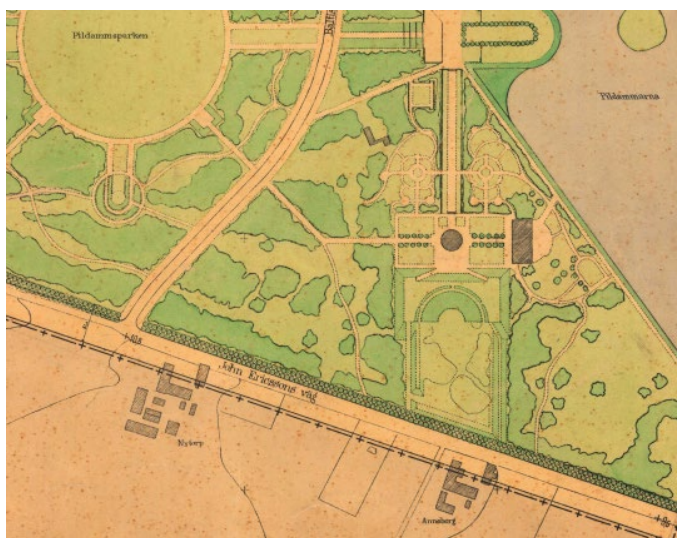
Detaljplanen var ute på samråd under januari-februari 2024 och på granskning under augusti-september 2024. Detaljplanen planeras gå upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden i januari 2025 och för antagande i kommunfullmäktige i mars 2025. Se utklipp från plankarta inför antagande i figur 3.



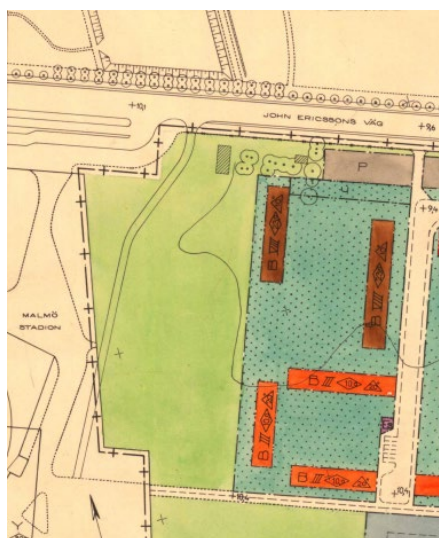
Figur 3. Utdrag ur plankartan Dp 5833 (norra delen av Stadionområdet) inför godkännande.

Planförslaget möjliggör byggnation av multisportanläggning med lokaler för kontor och utbildning samt en multisporthall med plats för en fullstor fotbollsplan. Detaljplanen möjliggör även uppförande av byggnader för kontor, hotell, elevboende, besöksanläggning, vård och centrumändamål samt ett mobilitetshus som även kan innehålla idrottslokaler och centrumverksamhet. Inom planområdets kvartersmark möjliggörs utrymme för kvartersgator, vändplan och tillgänglighetsparkering samt större ytor som kan användas som mötesplatser och för större folksamlingar vid evenemang och aktiviteter. Dessutom möjliggörs ett mindre parkområde intill Västra Stadionparken.

Planförslaget innebär åtgärder utanför planområdet. Del av John Ericssons väg behöver ändra utformning samt att befintlig gångväg vid Östra Stadionparken behöver byggas om till en gemensam gång- och cykelväg. Ombyggnaden av John Ericssons väg kan genomföras med stöd av rådande detaljplan PL189 från år 1942, se figur 4, och ombyggnad av befintlig gångväg vid Östra Stadionparken kan genomföras med stöd av rådande detaljplan PL624 från år 1962, se figur 5.



Figur 4. Utdrag ur plankartan för detaljplan PL189



Figur 5. Utdrag ur plankartan för detaljplan PL624

### 3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Detta projekt omfattar den norra delen av Stadionområdet och avser etapp 2 av utvecklingen av Stadionområdet.

**Projekt 7094 – Nya Malmö Stadion.** Avser del av etapp 3 och är nästa steg i Stadionområdets utveckling med syfte att möjliggöra byggnation av en ny friidrotts- och fotbollsanläggning vilken ska ersätta Malmö Stadion. Detaljplanearbetet har påbörjats och planen är ute på samråd under januari – februari 2025, Dp 5892 Detaljplan för del av fastigheten Innerstaden 9:173 m.fl. (Nya stadion).

**Projekt 3366 – 3.1 Hpl-ombyggnader m.m..** Inom ramen för storstadspaketet förbättras kollektivtrafiken i Malmö. Stadsbusslinje 3 kommer trafikera John Ericssons väg i norra delen av projektområdet och MEX-linje 10 kommer trafikera Lorensborgsgatan väster om området.

### 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Tidigare beslut:

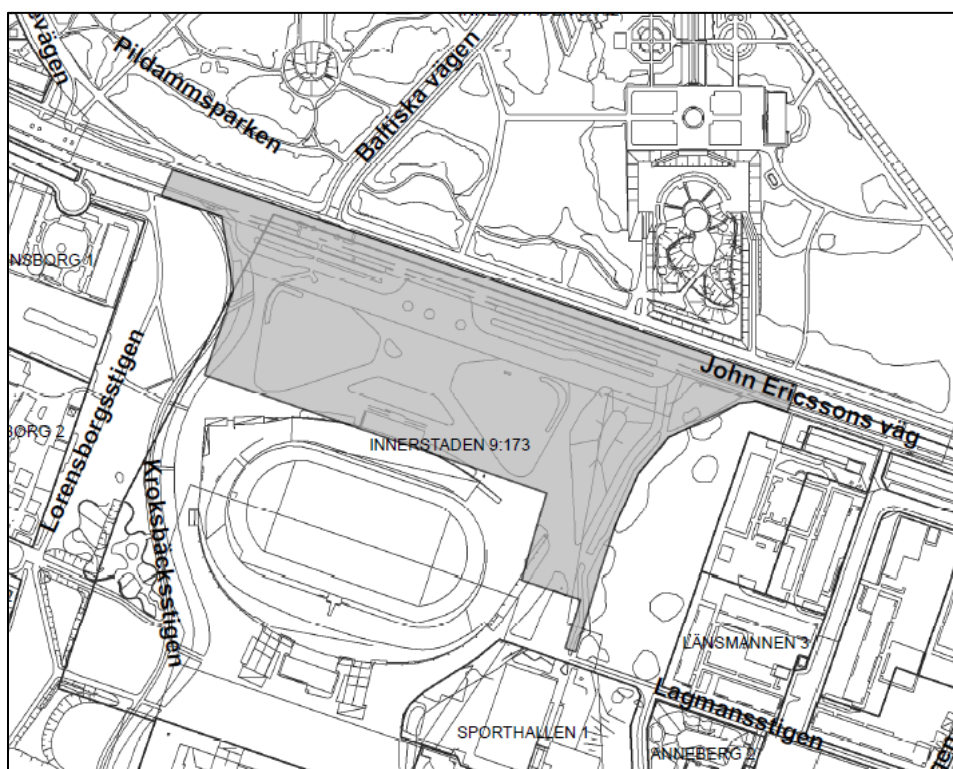
- Tekniska nämndens beslut om markreservation till Malmö kommuns parkeringsaktiebolag avseende byggnation av mobilitetshus (TN-2024-472). Markreservationen gäller t.o.m. 2025-12-31.

Kommande beslut:

- Kommunfullmäktiges beslut om föreslaget objektgodkännande
- Detaljplanens (Dp 5833) godkännande i stadsbyggnadsnämnden och antagande i kommunfullmäktige.
- Kommande markreservationer, markanvisningsavtal och markupplåtelser.

### 3.5 Genomförande

Den föreslagna investeringen kopplat till detta objektgodkännande omfattar genomförandet av detaljplanen för norra delen av Stadionområdet, även kallat Idrottskvarteret. För att kunna genomföra detaljplanen krävs åtgärder utanför planområdet. Investeringen omfattar därför även ombyggnad av del av John Ericssons väg norr om planområdet samt ombyggnad av befintlig gångbana öster om planområdet till en gemensam gång- och cykelväg. Se utbyggnadsområdets utbredning i figur 6 nedan.



Figur 6. Illustration över utbyggnadsområdets utbredning.

Inom Stadionområdet behöver delar av marken saneras och terrasseras för att möjliggöra ny byggnation. I samband med detta anläggs ny infrastruktur inom liksom i anslutning till projektområdet. Nya ledningar behöver anläggas och gamla befintliga ledningar måste läggas om i nya sträckningar.

John Ericssons väg har idag en bred körbana med två körfält, ett i respektive riktning, och möjlighet till långsgående parkering. Föreslagen ombyggnaden innebär en avsmalning av körbanan för att möjliggöra en flexzon på södra sidan av vägen men samma antal körfält kvarstår. Flexzonen ska framför allt innehålla träd och planteringar men kommer också inrymma angöringsfickor som komplement till anvisad angöring inom planområdet.

Ombyggnaden av aktuell del av John Ericssons väg kommer utgå ifrån den norra kantstenen. Det betyder att befintlig gång- och cykelbana på vägens norra sida inte kommer att påverkas av ombyggnaden. Befintliga busshållplatser längs med vägen kommer inte att påverkas, dock kan



mindre justeringar behöva göras för anpassning till den nya utformningen. Cykelbanan på vägens södra sida kommer att breddas och kompletteras med en gångbana.



*Figur 7. Illustrationsskiss med ny utformning av John Ericssons väg förbi planområdet med planerad bebyggelse inom Stadionområdet, riktning mot väster.*



*Figur 8. Illustrationsskiss med ny utformning av John Ericssons väg förbi planområdet med planerad bebyggelse inom Stadionområdet, riktning mot öster.*

I västra Stadionparken finns en av Malmös mest trafikerade cykelbanor. Cykelbanan korsar John Ericssons väg för att sedan fortsätta längs Baltiska vägen. I korsningen med Baltiska vägen planeras en ny cykelpassage som en del i supercykelstråket genom Stadionområdet. Stråket löper vidare till Hyllie i söder och till Triangeln i norr.

I den nordvästra delen av projektområdet möjliggörs ett nytt litet parkområde. Förutom att det utgör en del av ovanstående supercykelstråk behöver området utformas för att kunna fördröja vatten i samband med skyfall som kommer från Stadionområdet.

Planens genomförande påverkar flera befintliga träd inom området. Under planarbetet har strukturen för ny bebyggelse och infrastruktur utretts och bearbetats för att försöka bevara så många träd som möjligt. Efter en sammanvägning av olika behov har detaljplanen anpassats för att öka möjligheten att bevara träd men de flesta träd kommer att behöva fällas. Möjligheten att flytta de mest bevarandevärda träden har utretts men det har visat sig att majoriteten av träden inte kan flyttas. Ett träd som dock kan flyttas är ett gammalt stort valnötsträd. Detta planeras för flytt till angränsande park, Östra Stadionparken.

Inom Malmö Stad och inom fastighets- och gatukontoret pågår ett arbete med att ta fram ett arbetssätt avseende kompensation för förlorad krontäckning. Då detta arbete inte är klart finns det i aktuellt objektsgodkännande inte avsatt några ekonomiska medel för kompensation av förlorad krontäckning för projektet. Hur kompensation för de fällda trädens krontäckning inom projektområdet ska ske ska utredas i senare skede. När frågan är utredd kommer eventuella kostnader hanteras genom utökat eller i ett separat objektsgodkännande.

Projektet föreslår att de träd som fälls ska ersättas genom nyplantering för att ersätta den förlorade krontäckningen fällningen ger. En snabb återplantering skulle bidra till uppfyllelse av Malmö Stads högt satta mål om en ökning av stadens krontäckningsgrad. Det är omöjligt att ersätta alla träd inom planområdet så en prioriteringsordning har tagits fram för placering av kompensationsträd. I första hand ska kompensationsträd planteras inom planområdet, i andra hand inom planprogramsområdet och därefter inom det demografiska statistikområdet (DeSo). För att kompensera för den förlorade krontäckningen varierar kostnaderna beroende på om full kompensation utgår från start eller efter ett visst antal år efter plantering.

Inom Stadionområdet idag pågår mängder av aktiviteter, både under vardagar, kvällar och helger. Det är allt ifrån aktiviteter kopplade till skola, verksamheter och föreningar till större nationella och internationella evenemang. Genomförandetiden för detta projekt är lång och byggnation kommer att pågå under flera år i etapper. Projektet behöver därmed ta hänsyn till nuvarande och pågående verksamheter inom Stadionområdet, detta för att aktiviteterna inom området ska kunna fortlöpa i största möjliga mån. Malmöbornas och besökares förflyttning till och från området måste också beaktas under genomförandet. Likaså förflyttningen igenom som inom området.

P-Malmö har markreservation för del av fastigheten Innerstaden 9:173 för byggnation av utpekad byggrätt för mobilitetshus. Mobilitetshuset ska anläggas på ett sådant sätt att det i framtiden är omställningsbart för annat ändamål, exempelvis lokaler för centrum, idrottsverksamhet eller kontor vilket kommer följas upp i kommande markanvisningsavtal/köpeavtal.

Genom markanvisningsförfarande kommer de övriga byggrätterna inom detaljplanen fördelas och överlåtas/upplåtas till byggaktörer.

### **3.6 Potentiella föroreningar**

Staden har genomfört en översiktlig markmiljöundersökning (Relement 2024-02-05) i samband med framtagande av detaljplan för området. Syftet med undersökningen är att bedöma markens lämplighet för planerat ändamål.

Resultaten från undersökningen visar på generellt låga föroreningsnivåer. De påträffade föroreningar återfinns i asfaltslager samt i det 0,5–2 m tjocka lagret med fyllnadsmassor.

Fyllningen är generellt mäktigare i den östra delen av området och innehåller framför allt halter av bly som är något överskridande riktvärdet för KM. I fyllnadsmassor under asfalterade ytor har det även påträffats PAH:er. Det finns en misstanke om att uppmätta halter av PAH:er kommer från kontaminering (från överliggande tjärasfalt) vid provtagningen. Om detta stämmer bör framtida klassning av massorna kunna visa på en lägre mängd MKM- och IFA-massor än vad som är möjligt att bedöma utifrån nuvarande kunskap.

Mängden tjärasfalt inom projektområdet är svår att bedöma då tidigare markarbeten med uppbruten asfalt och ny beläggning över äldre beläggning gör att det inte går att skilja ut områden med tjärasfalt. Tjärasfalt ska hanteras som farligt avfall och kommer således att medföra en merkostnad som projektet behöver ta höjd för. Utifrån tillgänglig information är det dock svårt att bedöma volymen tjärasfalt. Likaså svårt att göra en kostnadsbedömning för omhändertagande av massor inom projektområdet.

Utifrån tillgänglig information antas naturligt avlagrade jordar under fyllnadsmassorna vara rena varför merkostnader för föroreningar endast bedöms finnas i asfalts och fyllnadslager (0–2 m under markytan). Vid planerad schakt ned till naturliga lager (för att möjliggöra marköverbyggnad/byggnation) kommer påträffade föroreningar inte att medföra någon kostnad för extra schakt. Ned till ett djup om 2 meter bedöms det finnas 164 000 ton massor och av dessa bedöms KM, MKM, IFA och FA massor utgöra 31, 31, 36 och 3 %. Kostnadsuppskattningen för halter över KM är baserade på en schabloniserad kostnad i kronor/kubikmeter för schakt och transport.

### 3.7 Osäkerhet och risker

De risker och osäkerheter som bedöms finnas för projektets genomförande är:

- Detaljplanen blir överklagad
- Entreprenaden blir överklagad
- Länsstyrelsen ger inte dispens för biotopskydd
- Tight och pressad tidplan. Tidplanen är även beroende av externa, exempelvis ledningsägare och deras tidplan för omläggning av ledningar
- Hittills okända föroreningar upptäcks inom entreprenaden
- Osäkerhet i de ekonomiska kalkylerna. Bland annat avseende den procentuella fördelningen av olika massor (MKM/KM/IFA/FA) vilket kan komma att bli annorlunda vid en framtida klassning av massorna

Faktorer som medför en förskjutning av tidplanen påverkar stadens leverans av multisportbyggnad, gymnasieskola samt ny friidrott- och fotbollsanläggning. Ovan risker och osäkerheter kommer att hanteras i det fortsatta löpande arbetet.

## 4. Tidplan

Omvandlingen av Stadionområdet innebär en serie förändringar över lång tid. Det är ett komplext samspel där det finns inbördes beroende mellan nyetablering, bevarande och flyttning av olika funktioner. Eftersom det råder viss osäkerhet när olika funktioner tillkommer och i vilken ordningsföljd kan utbyggnadsetapperna variera i såväl innehåll som tid.

För utvecklingen av Stadionområdet är byggnation av multisportbyggnaden samt den nya friidrott- och fotbollsanläggningen prioriterad. För att möjliggöra byggnation av dessa anläggningar samt inför rivning av Malmö stadion krävs ytor för etablering och byggtrafik. Iordningställandet av marken inom projektområdet kommer därför ske i etapper. Bland annat

kommer byggrätterna i projektområdets nordöstra del inte kunna påbörjas förens multisportbyggnaden, friidrotts- och fotbollsanläggningen samt mobilitetshuset har färdigställts.

Händelse	Tidpunkt
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>januari 2025</b>
Antagande av detaljplan	mars 2025
Projektering (John Ericssons väg och ledningsarbete)	Q3 2024 – Q2 2025
Projektering (färdigställande och grönytor)	2025 – 2026
Intern markupplåtelse	Q2 2025
Entreprenad John Ericssons väg och ledningsarbete	Q2 2025 – Q2 2026
Första byggstart byggaktörer	2029
Markentreprenad färdigställande	2028 - 2033
<i>Serviceförvaltningens processer nedan:</i>	
Lokalansaffningsbeslut	Q2 2025
Entreprenad multisportbyggnad	Q2 2025 – Q4 2027
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>2033</b>
Garantifas	2033-2035

## 5. Ekonomi

Fastighets- och gatukontoret och serviceförvaltningen har under detaljplanearbetet haft gemensamma utgifter, bland annat för utredningar och plankostnader. Förvaltningarna kommer även under genomförandet av projekten ha gemensamma utgifter. Objektsgodkännandet förhåller sig till en procentuell fördelning av de gemensamma utgifterna med serviceförvaltningen. Fördelningen grundar sig i den maximal BTA som detaljplanen möjliggör. Byggrätten för multisportbyggnaden som serviceförvaltningen ska anlägga och äga motsvarar summan av de övriga byggrätter som möjliggörs inom detaljplanen, vilka fastighets- och gatukontoret avser försälja/upplåta.

Kostnaden för ombyggnad av John Ericssons väg samt befintlig gångbana utanför detaljplaneområdet ingår inte i den procentuella fördelningen ovan. Kostnaden för dessa åtgärder ingår i sin helhet i detta objektsgodkännande.

Fastighets- och gatukontorets kostnader finansieras via intäkter från framtida markförsäljningar men intäkterna kommer inte att täcka utbyggnadskostnader för projektet. Trots det bedöms projektet om betydelsefullt för Malmö och malmöborna i och med behovet av och viljan av utveckla Stadionområdet.

### 5.1 Projektkalkyl

Den totala investeringsutgiften bedöms bli 197 mnkr medan de bedömda inkomsterna beräknas till 118 mnkr, vilket ger ett projektnetto på -79 mnkr.

Berörda fastigheter ägs av Malmö stad och har ett ingående marknadsvärde på 1,5 mnkr.

Kostnader för kompensation av de träd som fälls inom projektområdet genom ersättningsplantering är inte medräknade i projektkalkylen.



<b>Projektkalkyl Exploatering</b>	<b>Tkr</b>
Köpeskilling	118 000
<b>Summa inkomster</b>	<b>118 000</b>
<b>Allmän platsmark</b>	
Entreprenad	-32 700
Byggledning	-3 300
Projektering	-6 500
Oförutsett	-8 200
<b>Kvartersmark</b>	
Projektering	-8 000
Markarbeten	-36 200
Myndighetsutövning	-100
Spec. resultatpåverkande kost.	-4 000
Oförutsett	-12 100
<b>Gemensamma utgifter</b>	
Ingående markvärde	-1 500
Myndighetsutövning	-1 600
Hantering av massor under MKM	-7 600
Hantering av massor över MKM	-35 500
Intern tid	-20 800
Utredningar	-1 600
Oförutsett	-17 300
<b>Summa utgifter</b>	<b>-197 000</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-79 000</b>

#### 5.1.1 Utgifter

De totala utgifterna i objektsgodkännandet beräknas uppgå till 197 mnkr var av de största kostnaderna är entreprenad, markarbeten, hantering av massor och interntid.

Hittills upparbetat i projektet är cirka 4,2 mnkr där utgiftsposterna är interntid, utredningar och plankostnader (myndighetsutövning).

Utgifterna är bedömda i prisnivå december 2024.

#### 5.1.2 Inkomster

Beräknade intäkter på 118 mnkr kommer från försäljning av fastigheter för tre kontorsbyggrätter vid entréplatsen samt byggrätten för mobilitetshuset. Kostnadsbedömningen i projektkalkylen utgår från att all mark kommer att säljas. Byggrätterna kan komma att upplåtas med tomträttsupplåtelse vilket påverkar intäkterna för projektet.

Det interna markavtalet mellan fastighets- och gatukontoret och serviceförvaltningen avseende stadionområdet (avtalsnummer 4636-001) kommer förhandlas om under 2025. Omförhandlingen av avtalet beror på att avtalsområdets gränser och ändamål ändras i samband med antagandet av den nya detaljplanen för norra delen av Stadionområdet, Dp 5833. Omförhandlingen medför en marginell höjning av den årliga avgälden. I och med det finns intäkten inte med i projektkalkylen för aktuellt objektsgodkännande.

### 5.1.3 Resultatpåverkande poster i total kalkylen

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	Totalt
Köpeskilling	0	0	0	0	0	23 200	52 100	42 400	117 700
Gatukostnadsersättning från exploatör	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 200</b>	<b>52 100</b>	<b>42 400</b>	<b>117 700</b>
Ingående markvärde	0	-1 500	0	0	0	0	0	0	-1 500
Myndighetsutövning	-2 234	534	0	0	0	0	0	0	-1 700
Rivning av byggnad / konstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hantering av massor över MKM	0	0	0	0	-17 750	-17 750	0	0	-35 500
Provisorier	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spec. resultatpåverkandekostnad	0	-4 000	0	0	0	0	0	0	-4 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 234</b>	<b>-4 966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-17 750</b>	<b>-17 750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-42 700</b>
<b>Totalt per år</b>	<b>-2 234</b>	<b>-4 966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-17 750</b>	<b>5 450</b>	<b>52 100</b>	<b>42 400</b>	<b>75 000</b>

Ny detaljplan har tagits fram och kostnaderna för myndighetsutövningen ska delas med serviceförvaltningen. Därav en resultatpåverkande kostnad som ligger högre 2024 än i projektkalkylen. Detta korrigeras 2025 när vi fakturerat serviceförvaltningen deras andel.

Kostnaderna för hantering av massor på 35,5 mnkr är den största posten av resultatpåverkande poster.

Försäljning börjar med byggrätten för mobilitetshuset 2029 och avslutas 2031 med den sista byggrätten för kontor.

## 5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
-2023	0	0	0
2024	0	-984	-984
2025	0	-36 019	-36 019
2026	0	-31 100	-31 100
2027	0	0	0
2028	0	-49 050	-49 050
2029	23 200	-49 050	-25 850
2030	52 100	0	52 100
2031	42 400	-5 297	37 103
<b>Summa</b>	<b>117 700</b>	<b>-171 500</b>	<b>-53 800</b>

## 5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	Allmän platsmark		Kvartersmark		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
Från	0	0	0	0	0
2033	0	-4 142	0	0	-4 142
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-4 142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 142</b>

Driftkonsekvenserna beräknas till cirka 4,1 mnkr per år från 2033. Internränta och avskrivningar avser 2,7 mnkr och drift och underhåll uppgår till 1,4 mnkr. Avskrivningarna har beräknats med 2,5 % (40 år) och internräntan med 2,5 %.

#### **5.4 Budgetavstämning**

Projektets bedömda totala utgifter, intäkter och kostnader som presenteras i detta objektsgodkännande finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.