



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-05-07

Vår referens

Hanna Leidstedt

Controller

hanna.leidstedt@malmo.se

Objektsgodkännande för projekt 5328 Stadion, Idrottskvarteret - tekniska nämnden STK-2025-464

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för projekt 5328, Stadion. Projektet avser utbyggnad och iordningställande av kvartersmark samt färdigställande av allmän platsmark inom detaljplan 5833. Projektet omfattar även ombyggnad av del av John Ericssons väg samt ombyggnad av gångbana vid Östra Stadionparken till gång- och cykelväg. Projektet är en del i utvecklingen av Stadionområdet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för projekt 5328, Stadion till en beräknad bruttoutgift om 197 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 4,1 mnkr brutto. Detta under förutsättning att driftkonsekvenserna ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Tekniska nämnden beslut 250224 § 43 Reservation (M+C)
- Tjänsteskrivelse fastighets- och gatukontoret
- Projektområdet, del av Innerstaden 9173 och 9142
- Underlag objektsgodkännande - Stadion, Idrottskvarteret
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 250519 Objektsgodkännande för projekt 5328 Stadion, Idrottskvarteret - tekniska nämnden



Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-05-19

Kommunstyrelsen 2025-06-04

Kommunfullmäktige 2025-06-18

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomi ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.

Bakgrund

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.

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 antogs i kommunfullmäktige i mars 2025.

Projektområdet utgör cirka 4,9 ha och omfattar de kommunalägda fastigheterna Innerstaden 9:173 och 1:42. 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 multisportshall 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.

Ekonomi

De totala utgifterna i projektet beräknas uppgå till 197 mnkr.

Utgifterna är bedömda i prisnivå december 2024.

De totala inkomsterna bedöms till 118 mnkr. Inkomsterna kommer från köpeskillingar för tre kontorsbyggrätter vid entréplatsen samt byggrätten för mobilitetshuset. Totalt uppgår dessa byggrätter till 39 000 BTA. Bedömningen i projektkalkylen utgår från att all mark kommer att säljas. Byggrätterna kan komma att upplåtas med tomträttsupplåtelse vilket påverkar intäkterna för projektet.

Resultatpåverkande kostnader så som myndighetsutövning samt sanering av massor över MKM (Mindre Känslig Markanvändning) uppgår till totalt 42,7 mnkr.

Driftkonsekvenserna avser allmän platsmark och baseras på 55 mnkr av investeringen beräknas uppgå till totalt 4,1 mnkr årligen. För beräkning av kapitalkostnader har nuvarande internräntesats om 2,5 % använts, för avskrivningstiden har en schablon på 40 år använts vilket motsvarar 2,5 %. Drift och underhåll har beräknats till 1,4 mnkr per år.

Marksanering

Hantering av förorenade massor beräknas till 43,1 mnkr, varav 35,5 mnkr avser hantering av massor över MKM (Mindre Känslig Markanvändning), och ingår i den totala utgiften.

Stadskontorets bedömning

Om anskaffningen av Multisportbyggnaden, som är beslutsplanerad samtidigt som detta ärende, godkänns av kommunfullmäktige behöver även detta objektsgodkännande beviljas eftersom projekten är beroende av varandra.

Stadskontoret föreslår att investeringen i projekt 5328, Stadion, beviljas enligt vad som beskrivits i ärendet. Detta under förutsättning att beloppen ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser och ramen för investeringar för gällande år för tekniska nämnden.



Ansvariga

Emma Sandberg Enhetschef

Anna Westerling Ekonomidirektör

Andreas Norbrant Stadsdirektör

Nicklas Löfström Nämndekreterare