

# Kostnadsanalys Malmö Stadion

- ny friidrotts- och fotbollsanläggning -



## Syfte

Denna analys redogör för varför den tidigare redovisade investeringsutgiften för den nya friidrotts- och fotbollsanläggning har förändrats mellan lokalanskaffningsbeslutet hösten 2024 och den kostnadskalkyl som nu redovisas i lokalanskaffningsärendet 2026. Underlaget har tagits fram av serviceförvaltningen, stadskontoret och fritidsförvaltningen.

Syftet är att tydliggöra hur den initiala kostnadsbedömningen togs fram, hur den uppdaterade kalkylen har beräknats samt vilka faktorer som sammantaget förklarar kostnadsförändringen.

## Bakgrund

Arbetet med Stadionområdets framtida disposition och inriktning har pågått sedan 2012, då kommunstyrelsen gav fritidsnämnden i uppdrag att utreda områdets utveckling. Utredningen som presenterades 2014 låg till grund för kommunfullmäktiges beslut 2015 om att det fortsatta arbete skulle utgå från förutsättningen att en ny friidrotts- och fotbollsanläggning uppförs som ersättning för Malmö stadion.

Stadsbyggnadsnämnden fick därefter i uppdrag att ta fram ett planprogram för området, vilket beslutades i kommunfullmäktige 2019.

I mars 2022 fattade kommunfullmäktige beslut om att gå vidare med utvecklingen av stadionområdet genom uppförandet av en multisporthall, fortsatt konceptutveckling samt framtagande av förslag på genomförande av etapp 3. I denna etapp ingår bland annat en ny friidrotts- och fotbollsanläggning.

Under 2023 och 2024 har arbetet med etapp 3 haft särskilt fokus på den nya anläggningen som ska ersätta Malmö stadion. Oktober 2024 fattade kommunfullmäktige ett lokalanskaffningsbeslut baserat på en tidig kostnadsbedömning. Därefter har projektet fortsatt med fördjupade analyser och vidare projektering av den nya friidrotts- och fotbollsanläggningen.

## Två olika skeden – två olika kostnadsunderlag

### Tidig kostnadsbedömning

Vid tidpunkten för lokalanskaffningsbeslutet 2024 var detaljplan och programinnehåll påbörjade men inte fastställda. Det fanns inte heller något komplett lokalprogram. Kostnadsbedömningen som låg till grund för lokalanskaffningsärendet 2024 var baserad dels på en volymstudie framtagen inför detaljplansarbetet, dels på de nyckeltal som fanns tillgängliga för liknande anläggningar.

Volymstudien omfattade inte byggnadens formfaktor eller gestaltning enligt Malmö stads arkitekturprogram *Arkitekturstaden* eller platsens krav och förväntningar avseende utformning.

Eftersom det nationellt saknas likvärdiga jämförbara referensobjekt, dvs kombinerad friidrotts- och fotbollsanläggning, var tillgången till relevanta nyckeltal begränsad. Nyckeltalen baserades huvudsakligen på en fotbollsanläggning uppförd i mitten av 2010-talet med indexuppräknings. För aktivitetsytor och installationer användes nyckeltal från andra genomförda eller pågående projekt i staden. Byggherre- och projekteringskostnad beräknades schablonmässigt som en procentuell del av entreprenad-kostnaden.

Den investeringsnivå som låg till grund för lokalanskaffningsbeslutet uppgick till 538 mnkr i investeringsutgift samt 95 mnkr för rivning, sanering och parkeringsköp.

Kostnadsbedömningen 2024 var en översiktlig uppskattning, inte en genomarbetad byggkostnads-kalkyl. Det kan konstateras att detta inte tillräckligt tydligt framgick i ärendet 2024.

#### Arkitekttävling

Efter lokalanskaffningsärendet hösten 2024 fortlöpte arbetet med en ny Malmö stadion genom fastställandet av ett program till en arkitekttävling vilket innebar en fördjupning av funktions-, utformnings- och hållbarhetskrav.

Arkitekttävlingen avslutades våren 2025. Fyra arkitektteam lämnade in gestaltungs-förslag. För samtliga förslag togs grova kostnadsuppskattningar fram avseende produktionskostnader. De beräknade kostnaderna för de fyra förslagen låg i intervallet 800 - 850 miljoner kronor.

Efter att vinnande förslag utsetts färdigställdes under tidig höst 2025 en programhandling som fastställde funktioner, tekniska system och byggnadens utformning. Denna programhandling ligger till grund för den kalkyl som nu presenteras i lokalanskaffningsärendet 2026.

Skillnaderna mellan 2024 års kostnadsbedömning och kostnads-uppskattningarna kopplade till arkitekttävlingen förklaras huvudsakligen av att de fyra förslagen innefattade bättre beräkningar för gestaltning, ett ökat prisläge som var högre än förväntat samt fastställda funktioner.

#### Kostnads-kalkyl baserad på programhandling

Den nu redovisade investeringsnivån uppgår till 1 023 mnkr i investeringsutgift samt 59 mnkr för rivning, sanering och parkeringsköp. Kalkylen har tagits fram under hösten 2025 i samverkan med upphandlad entreprenör och utgör i princip det anbud som gäller inför byggskedet.

Den bygger på färdiga programhandlingar, fastställt lokalprogram, mängdberäkningar per byggdel med specificerade material och tekniska system, aktuella marknadspriser och beräkningar av arbetsplatsomkostnader och projektgenomförande som är baserade på projektets faktiska förutsättningar.

Skillnaden mellan de 800–850 mnkr som kostnadsuppskattningen efter arkitekttävlingen visade och den föreliggande kostnadsbedömningen på 1023 mnkr förklaras främst i att byggherrekostnader och övriga projektkostnader har beräknats mer fullständig och exakt.

#### Vad förklarar skillnaden mellan nivåerna?

Skillnaden mellan den tidiga kostnadsbedömningen och den faktiska byggkostnads kalkylen beror huvudsakligen på ökad kunskap om projektets innehåll.

Den tidiga bedömningen byggde på jämförelser med enklare fotbolls- anläggningar. Den nya anläggningen kombinerar friidrott och fotboll i samma byggnad.

Internationella friidrottsförbundet, World of Athletics, och Europeiska fotbollsförbundet, UEFA, har omfattande reglementen att förhålla sig till vid utveckling av anläggningar. Dessa krav utvecklas och justeras löpande vilket har påverkat projekteringen. Vissa funktioner/ytor har också fastställda positioner vilket gör att det inte går att optimera alla ytor och installationer om kraven från båda förbunden ska uppfyllas samtidigt.

Den arkitektoniska utformningen ska följa Malmö stads arkitekturprogram *Arkitekturstaden*. Dessa krav beaktades inte i volymstudien. Det innebar att den tidiga kostnadsbedömningen inte tog hänsyn till gestaltungs kraven. Även komplexa platsförutsättningar med flera pågående projekt och trånga ytor påverkar kostnadsbilden. Likaså har stadens hållbarhetsambitioner beaktats i programmet, vilket påverkar komplexitet och därmed kostnadsbilden.

Under arkitekttävlingen framkom att byggnadens program i kombination med förbunds krav inte rymdes inom detaljplanens egenskapsgräns. Egenskapsgränsen och anläggningens totala fotavtryck utökades därför med två meter på bredden för att inrymma samtliga funktioner.

Anläggningen ska användas dagligen av skolor och föreningar samt fungera som nationell och internationell evenemangsarena. Detta har medfört vissa justeringar av mått, ytor, belysningslösningar.

Nedanstående tabell redovisar dels det kostnadsunderlag som låg till grund för lokalanskaffningsbeslutet i november 2024, dels kostnaderna enligt den nu föreliggande kostnads kalkyl inför ett reviderat lokalanskaffningsbeslut 2026. Eftersom underlagen bygger på delvis olika beräkningsgrunder är posterna inte fullt ut jämförbara.

KOSTNADSBEDÖMNING			KOSTNADSKALKYL			
2024.05.08	Yta (kvm/BTA)	Summa, kr	2025.12.10	Yta (kvm/BTA)	Summa, kr	Differens
<b>Mark</b> (schakt och aktivitetsyta)	11 200	89 044 563	<b>Mark</b> (schakt och aktivitetsyta)	17 580	97 203 810	8 159 247
<b>Byggnad</b>	18 800	252 402 943	<b>Byggnad</b>	24 100	445 392 294	192 989 351
<b>Installationer</b> procentuell uppskattning		107 315 547	<b>Installationer</b>		208 680 093	101 364 546
<b>Byggherrekostnader</b>		89 658 311	<b>Byggherrekostnader</b>		271 302 839	181 644 528
<b>Rivning, sanering och parkeringsköp</b>		94 600 000	<b>Rivning, sanering och parkeringsköp</b>		59 150 000	- 35 450 000
<b>INVESTERINGSKOSTNAD</b>		<b>633 000 000</b>			<b>1 082 000 000</b>	<b>449 000 000</b>

*De redovisade kostnaderna anges med en beräknad osäkerhetsmarginal om +/- 10 procent, vilket bedöms rimlig med hänsyn till projektets komplexitet och den marknadssituation som råder inför genomförande.*

### Mark

Kostnadsbedömning 2024 avsåg en aktivitetsyta om 11 200 kvm och baserades på en idrottsplats av standardmodell. Aktuell aktivitetsyta omfattar 17 580 kvm och uppfyller krav enligt Internationella friidrottsförbundet, World of Athletics, och Europeiska fotbollsförbundet, UEFA där framför allt ytor för friidrott är större i relation till ursprunglig kostnadsbedömning. I och med återvinningen av nuvarande Stadions betongstomme som markfyllnad är aktuell kostnad för schakt lägre än tidigare kostnadsbedömning.

### Byggnad

Volymstudien innefattade två separata huskroppar med sammanbindande våderskyddande tak. I aktuell handling är byggnaden sammanhängande för att kunna inrymma de önskade funktionerna enligt lokalprogram och med hänsyn till bra siktlinjer från alla läktarplatser. Den totala byggnadsvolymen inklusive takyta har därmed ökat, i synnerhet avseende ouppvärmad yta.

### Installationer

Kostnadsbedömningen från 2024 baserades på en idrottsplats av standardmodell och beräknades utifrån en schablonsiffra på 30% av entreprenadkostnaden. Kraven från de internationella förbuden har ökat installationskostnaden, framför allt avseende el och fiber/nätverk med långa kabeldragningar som krävs för genomförande av tävlingar och matcher. Antalet belysningsmaster har ökat både i antal och höjd och solceller har tillkommit.

### Byggherrekostnader

Kostnaden för mediaserviser, bygglov etcetera är något lägre än kostnadsbedömning 2024, cirka 11 Mnkr, däremot har kostnaden för projektering ökat från 31 Mnkr till 55 Mnkr. Detta beror på en större byggnadsvolym och större komplexitet utifrån byggnadens funktioner och utseende. Kostnadsbedömningen från 2024 innefattade inte heller arbetsplatsomkostnader, cirka 170 Mnkr, för till exempel etablering, platsledning, skyddsåtgärder, entreprenörspåslag.

## Byggkostnadsindex (BKI)

Efter pandemin har kostnaderna för byggande stigit markant.

Byggkostnadsindex (BKI) för byggnader i Sverige ökade kraftigt under 2022 och 2023, främst till följd av stigande materialpriser och högre räntekostnader. För offentliga byggnader ökade de totala produktionskostnaderna med cirka 27 procent från början av 2021 fram till mitten av 2023. Det var framför allt materialkostnader och ökade byggherrekostnader, kopplade till ränteutvecklingen, som drev upp kostnadsnivåerna.

Under 2024 och 2025 har kostnadsutvecklingen successivt stabiliserats.

Ökningstakten i BKI har avtagit och uppgick vid slutet av 2025 till omkring 1,0 – 1,7 procent i årstakt, något högre gällande installationer inom el och vvs, bland annat till följd av sjunkande räntor. Kostnadsnivån ligger dock kvar på en väsentligt högre nivå än före prisuppgången, vilket påverkar jämförelser över tid.

## Sammanfattning

Kostnadsbedömningen som låg till grund för lokalanskaffningsbeslutet 2024 var en tidig uppskattning baserad på en volymstudie och schabloniserade nyckeltal. Den nu föreliggande kostnadskalkylen bygger på fastställda programhandlingar, verifierade mängdberäkningar och aktuella marknadspriser samt framtagna i samverkan med upphandlad entreprenör. Den motsvarar i praktiken ett entreprenörsanbud inför genomförandeskedet.

Skillnaden mellan nivåerna förklaras av en högre grad av projekteringsmognad, ökad precision i underlaget och en mer fullständig redovisning av samtliga projektkostnader. Den tidigare bedömningen saknade jämförbara referensobjekt, vilket begränsade möjligheten att göra mer träffsäkra kalkyler i ett tidigt skede.

Bedömningen är den nu föreliggande kostnadskalkyl utgör en realistisk och väl underbyggd uppskattning av anläggningens faktiska kostnad, avvägd mot de funktionella krav, regelverk och den verksamhet som planeras för den nya Malmö stadion.

## Framåtblickande bedömning

Inför genomförandebeskedet kommer fortsatt kostnadsuppföljning att ske i nära dialog med entreprenör och berörda förvaltningar. Projektet kommer att följas upp mot fastställd budget och identifierade riskposter.

Det finns samtidigt faktorer som ligger utanför projektets direkta kontroll, exempelvis förändringar i marknadspriser, materialtillgång, ränteutveckling samt eventuella förändringar i externa regelverk. Dessa omvärldsfaktorer kan påverka den slutgiltiga kostnadsbilden och kommer att bevakas inom ramen för projektets riskhantering.