



## Tjänsteskrivelse

### Datum

2026-06-15

### Vår referens

Alexander Lilja

Planeringssekreterare

alexander.lilja@malmo.se

## **Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av ny Malmö stadion inom fastigheten Sporthallen 3 FRI-2026-776**

### **Sammanfattning**

I april 2026 godkände kommunfullmäktige lokalanskaffning av en ny Malmö stadion inom fastigheten Sporthallen 3 till en ny beräknad totalutgift. Kommunfullmäktige uppdrog även åt fritidsnämnden att genomföra en fördjupad analys och granskning av den kraftiga kostnadsökningen, inklusive samverkansentreprenörens roll, för att se över hur projektet kan minska i omfattning och återkomma till kommunfullmäktige med en rapport senast i augusti 2026. Föreliggande tjänsteskrivelse avser denna avrapportering och har tagits fram i samråd med berörda förvaltningar.

### **Förslag till beslut**

Fritidsnämnden godkänner yttrandet och skickar det till kommunfullmäktige.

Fritidsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse fritidsnämnden 260616
- Yttrande fritidsnämnden 260616

### **Beslutsplanering**

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2026-06-03

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2026-06-10

Fritidsnämnden 2026-06-16

### **Beslutet skickas till**

Kommunfullmäktige

### **Ärendet**

I april 2026 godkände kommunfullmäktige lokalanskaffning av nya Malmö stadion inom fastigheten Sporthallen 3 till den nya beräknade totalutgiften om 1 082 mnkr samt



beslutade att inarbeta 63,4 mnkr i Malmö stads budget preliminärt från och med 2029 för fritidsnämnden med anledning av utökade driftkostnader för en ny Malmö stadion.

Den nya friidrotts- och fotbollsanläggningen är en milstolpe i stadionområdets utveckling mot att bli ett modernt stadsnära idrottsområde för idrott, utbildning och evenemang. Genom uppförandet av en ny Malmö stadion får staden en friidrotts- och fotbollsanläggning som ger Malmö en självklar plats på den nationella och internationella kartan för friidrott- och fotbollsevenemang.

När ärende om en ny Malmö stadion hanterades under hösten 2024 tog kommunfullmäktige beslut om lokalanskaffning avseende nybyggnation till en beräknad totalutgift om 633 mnkr. Efter genomförd projektering fram till programhandling upprättades ny kalkyl, vilken visade ett behov av förnyat beslut om lokalanskaffning eftersom den beräknade totalutgiften hade ökat till 1 082 mnkr.

Mot denna bakgrund gav kommunfullmäktige, i samband med sitt förnyade godkännande, kommunstyrelsen i uppdrag att utvärdera styrningen och processen för större strategiska investeringsprojekt och återkomma med förslag på förbättringar i samband med beslut om *Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2028–2037*.

Kommunfullmäktige uppdrog även åt fritidsnämnden att genomföra en fördjupad analys och granskning av den kraftiga kostnadsökningen, inklusive samverkansentreprenörens roll, för att se över hur projektet kan minska i omfattning och återkomma till kommunfullmäktige med en rapport senast i augusti 2026. Föreliggande tjänsteskrivelse avser denna avrapportering och har tagits fram i samråd med berörda förvaltningar.

## **Skälen till kostnadsökningarna**

Kostnaderna för investeringar i idrotts- och fritidsanläggningar i Sverige ökade kraftigt under 2022–2023, främst till följd av stigande materialpriser, energikostnader, räntor och entreprenadkostnader. Utvecklingen har därefter stabiliserats under 2024–2025. När lokalanskaffningsbeslutet fattades under senhösten 2024 hade marknaden i huvudsak stabiliserats, men på en varaktigt högre kostnadsnivå än före prisuppgången, vilket påverkar jämförelser över tid. Den samlade förklaringen till kostnadsutvecklingen återfinns därför främst i de faktorer som redovisas nedan.

## **Ursprunglig kostnadsbedömning baserad på schabloner**

Som konstateras i den av serviceförvaltningen, stadskontoret och fritidsförvaltningen gemensamt framtagna *Kostnadsanalys Malmö Stadion - ny friidrotts- och fotbollsanläggning* och lokalanskaffningsärendet i april 2026 hade arbetet med anläggningens utformning inte påbörjats när kostnadsbedömningen gjordes inför lokalanskaffningsbeslutet 2024. Kostnaden för anläggningens enskilda funktioner beräknades utifrån schabloniserade



nyckeltal och översiktliga antaganden eftersom det saknades jämförbara referensobjekt och kunskap om hur en kombinerad friidrotts- och fotbollsanläggning kan inrymmas i samma anläggning. Beslutet om lokalanskaffning 2024 grundades därmed på en tidig uppskattning med stora osäkerheter.

### **Investeringsbeslut**

Malmö stad har en beslutad process för lokalanskaffningsbeslut som antogs av kommunfullmäktige 2022. Lokalanskaffningsärendet avseende en ny Malmö stadion hanterades under hösten 2024 inom denna process. Berörda förvaltningar deltog i avstämningar inför beslut i fritidsnämnden. Investeringsutgiften och den framtida lokalkostnaden beräknades av serviceförvaltningen och projektet bedömdes ligga i linje med den övergripande utvecklingen av stadionområdet.

Projektet är upphandlat som en totalentreprenad i samverkan vilket innebär att staden, entreprenören och utvalda konsulter arbetar gemensamt från tidiga skeden och är uppdelad i två faser. Den första fasen omfattar utveckling och projektering fram till systemhandling tillsammans med staden och vinnande arkitektteam, i syfte att ta fram en kvalitetssäkrad kostnadskalkyl. Den andra fasen omfattar bygghandlingsprojektering och genomförande av byggnationen. För att den andra fasen ska kunna påbörjas krävs ett politiskt beslut genom ett lokalanskaffningsärende.

Beslutet om lokalanskaffning för en ny Malmö stadion fattades i ett tidigare skede än vad som är brukligt i stadens lokalanskaffningsprocesser. Beslutet föregick de steg som beskrivs inom samverkansentreprenadens faser ovan. Det motiverades främst av behovet av att ersätta den befintliga anläggningen utifrån identifierade brister samt att möjliggöra den fortsatta utvecklingen av stadionområdet. Lokalanskaffningsbeslutet fattades därmed innan projektet nått den projekteringsmognad som normalt ligger till grund för mer tillförlitliga kostnadsbedömningar. Detta har i sig inte varit kostnadsdrivande, men bedöms vara den främsta förklaringen till skillnaden mellan tidiga kostnadsbedömningar och nuvarande kostnadsnivå.

Inom ramen för entreprenaden genomfördes senare en arkitekttävling där fyra team utsågs att arbeta vidare med förslag på anläggningens utformning samtidigt som kostnadsbedömningar av dessa genomfördes. Samtliga förslag bedömdes ligga inom intervallet 800–850 mnkr. Detta indikerar att kostnadsnivån motsvarar marknadspriset för en anläggning med de beslutade funktionskraven.

### **Anläggningens komplexitet – projektets särart och förbundskrav**

Den i lokalanskaffningsbeslutet april 2026 godkända kostnadskalkylen bygger på fastställda programhandlingar, aktuella marknadspriser och kalkylarbete genomfört i samverkan med upphandlad entreprenör. Kostnadsbilden påverkas av projektets omfattning och komplexitet, byggnadens funktioner och gestaltning samt de särskilda



förutsättningarna på platsen. Utöver detta förklaras skillnaden mellan tidigare kostnadsbedömningar och den nuvarande kostnadsnivån av att produktions- och byggherrekostnader nu har beräknats mer fullständigt och med större precision.

Den samlade bedömningen är att kostnadsnivån är rimlig utifrån programhandlingens krav och funktioner. Arbetet har visat att en kombinerad friidrotts- och fotbollsanläggning är en komplex byggnad som samtidigt ska uppfylla internationella krav för båda idrotterna, fungera för elitidrott och större evenemang samt möta behoven hos skolor, föreningar och allmänhet. Detta ställer höga krav på samordning av funktioner, ytor och installationer.

Regelverken utvecklas löpande och vissa funktioner har fastställda placeringar, vilket begränsar möjligheterna att optimera byggnadens utformning när båda idrotternas krav ska uppfyllas samtidigt. Förbundskraven har därför haft betydande påverkan på såväl utformning som installationskostnader. Kostnadsbilden påverkas även av att projektet genomförs i ett redan exploaterat område där ordinarie verksamhet ska fortsätta under byggtiden. Begränsade arbetsytor, parallella projekt och pågående verksamheter medför logistiska och arbetsmiljömässiga utmaningar som påverkar både tidplan och kostnader.

## **Anpassningar för en kostnadseffektiv och hållbar stadion**

För att förstå de kostnadsbesparingar som uppnåtts behöver en ny Malmö stadion ses i relation till den samlade utvecklingen av stadionområdet.

### **Kostnadsbesparingar inom stadionområdets utveckling**

I ett tidigare planeringsskede föreslogs gymnasieskolan som en separat byggnad, medan fritidsförvaltningens verksamheter skulle inrymmas i multisportanläggningen. Efter fortsatta ekonomiska överväganden beslutades att både gymnasieskolan och förvaltningens verksamheter skulle inrymmas i multisportanläggningen, vilket inneburit betydande besparingar för staden avseende stadionområdet i stort.

I den nya stadionbyggnaden ryms både en internationell tränings- och tävlingsarena för friidrott och en internationell matcharena för fotboll. Även om detta ställer krav på Anpassningar för båda idrotterna möjliggör det ett omfattande samnyttjande av ytor och funktioner. Den totala kostnaden bedöms vara lägre än om motsvarande funktioner hade uppförts i tre separata anläggningar. Samnyttjandet av ytor och funktioner möjliggör till exempel inomhusanläggningen för friidrott, som ersätter ”löpargången” i gamla Malmö stadion, vilken bedöms öka kapaciteten för barn- och ungdomsverksamheten avsevärt.

Anläggningens centrala placering, tillsammans med gemensamma funktioner såsom omklädningsrum, gym, medicinska rum och världskapsytor, stärker dessutom dess roll som nav för evenemang inom stadionområdet. Sammantaget har den samlade



planeringen av stadionområdet möjliggjort ett mer effektivt nyttjande av både ytor och investeringar, där flera verksamhetsbehov kunnat tillgodoses inom ramen för färre byggnader och gemensamma funktioner.

### **Kostnadsbesparingar inom projektet**

Staden har tillsammans med samverkansentreprenören fortlöpande arbetat för att hålla nere projektets kostnader i enlighet med avtalet. Projektet har bedrivits med öppen ekonomi, vilket inneburit att beställaren haft full insyn i projektekonomi, kalkyler och beräkningar. Parterna har gemensamt arbetat för att uppnå kostnadseffektiva lösningar utifrån projektets mål och förutsättningar.

Mellan arkitekttävlingen och framtagandet av programhandling genomförde stadsfastigheter och Skanska ett omfattande arbete med att identifiera besparingar inom bland annat konstruktion, gestaltning och tekniska lösningar för att nå en rimlig nivå inför lokalanskaffningsärendet. Exempelvis har projektet sett över värme- och ventilationslösningar, tagit bort planerade väderskydd som bedömts vara kvalitativa tillägg snarare än nödvändiga funktioner samt möjliggjort lägre schaktningskostnader genom återvinning av gamla stadions betongstomme som markfyllnad.

Förvaltningen har även bidragit till att besparingar har genomförts i förhållande till funktionsprogrammet från september 2024. Antalet omklädningsrum har minskats från tio till åtta, där fyra större elitomklädningsrum reducerats till två större omklädningsrum. Antalet loger har minskat från tio till tre. Ytor för värdschap planeras, utöver sin funktion vid evenemang, även kunna användas för konferenser och större möten inom stadionområdet.

Verksamhetsytorna har samtidigt omdisponerats. Tidigare planer på cirka 1 000 kvm verksamhetsyta för exempelvis kampsport eller friidrott samt cirka 800 kvm testlabb och gym för Malmö Idrottsakademi har ersatts av cirka 1 300 kvm friidrottsyta i den västra läktaren, vilken även ersätter den tidigare löpargången i Malmö stadion. Den friidrottsyta som i arkitekttävlingen planerades på plan två i östra läktaren har utgått.

Flera tekniska och driftrelaterade lösningar har samtidigt förenklats för att minska både kostnader och klimatpåverkan. Exempelvis har varmförråd och varmt garage utgått till förmån för kalla eller semitempererade ytor. Verksamhetsytans nivåer för friidrott och fotboll har också justerats för att minska behovet av tillförda massor.

Den tidigare planerade restaurangen i den södra delen av stadion har utgått. Restaurangen var ursprungligen tänkt att tillgodose vardagsbehov samt försörja hospitalityverksamheten på plan tre. I stället planeras nu ett cateringkök i anslutning till hospitalityytorna. Därutöver planeras serveringsmöjligheter längs stadionbyggnadens södra fasad, där mat och dryck kan erbjudas genom exempelvis foodtrucks.



### **Fortsatta anpassningar för ökad kostnadseffektivitet**

Förvaltningen har, i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag, sett över möjligheterna att minska projektets omfattning genom att identifiera vilka delar som kan utgå, förenklas eller senareläggas, samtidigt som anläggningens grundläggande funktion säkerställs.

Med hänsyn till att specifika kostnadsbesparingar i projektet är tidskrävande processer som behöver utredas och förankras mellan olika parter för att avgöra dess genomförbarhet har förvaltningen i nuläget inte möjlighet att bedöma exakta sätt som projektet kan minska i omfattning.

I linje med avtalet med samverkansentreprenören sker regelbundna avstämningar kring kostnadsbesparingar i projektet. Möjligheten att genomföra ytterligare besparingar bedöms finnas, men behöver hanteras med stor omsorg. Varje besparing behöver vägas mot påverkan på kvalitet, framtida drift, personalbehov, anläggningens attraktivitet och funktionalitet samt utökade krav från förbund på anläggningar för fritids- och idrottsevenemang i framtiden. Besparingar som riskerar att medföra negativa konsekvenser på dessa områden bör hanteras med stor försiktighet.

Exempel på möjliga besparingsåtgärder är att begränsa hissars tillgänglighet till vissa våningsplan, minska kabeldragning för exempelvis tv-sändningar, reducera antalet sittplatser till förmån för ståplats eller välja enklare lås- och passersystem. Åtgärder av detta slag är i många fall praktiskt möjliga, men kan medföra ökade kostnader, merarbete eller försämrad funktion vid framtida användning. Eventuella ytterligare besparingar behöver därför analyseras för att säkerställa att de ger största möjliga ekonomiska effekt med minsta möjliga negativa påverkan.

Ytterligare besparingar kan innebära avvägningar mot de funktioner och kvaliteter som ligger till grund för funktionsprogrammet. Risken är att anläggningen inte fullt ut motsvarar den inriktning och ambitionsnivå som projektet planerats utifrån. Besparingar behöver därför bedömas utifrån ett livscykelperspektiv, där den omedelbara kostnadsreduktionen vägs mot konsekvenser för anläggningens funktion, framtida drift och risken för kostsamma tillfälliga lösningar.

Flera åtgärder är inte avgörande för anläggningens grundläggande funktion som idrottsanläggning för friidrott och fotboll, men bedöms tillföra viktiga värden utifrån hållbarhet, stadsutveckling, kulturmiljö och stadens långsiktiga miljöambitioner. Inom projektet ingår exempelvis investeringar i batterilagring, solceller och system för hantering och återanvändning av regnvatten. Åtgärderna bidrar till stadens hållbarhetsmål samt är gynnsamma för driftskostnad- och säkerhet, men innebär samtidigt ökade investeringskostnader.



Kostnader utanför projektets ekonomi omfattar bevarande av muralmålningar från befintliga Malmö stadion till en uppskattad kostnad om cirka 5 mnkr samt cirka 8 mnkr för ny offentlig konst i anslutning till en ny Malmö stadion. Förvaltningen ser ett värde av att bevara och bidra till stadionområdets konst- och kulturmiljövärden. Även om genomförandet av vissa konst- och utsmyckningsåtgärder skulle kunna senareläggas, medför detta ingen minskning av projektets investeringsutgift eftersom dessa kostnader inte ingår i projektets investeringsram.

## Slutsatser

En ny Malmö stadion är en central del i utvecklingen av Malmö som idrotts- och evenemangsstad. Anläggningen kommer genom inbyggd flexibilitet att samla funktioner för friidrott, fotboll, träning, tävling och evenemang samt användas av skolor, föreningar, elitidrottare och publik året runt. I enlighet med vad som redovisas i Kostnadsanalys Malmö Stadion – ny friidrotts- och fotbollsanläggning bedömer förvaltningen att den aktuella kostnadskalkylen utgör en realistisk och väl underbyggd uppskattning av anläggningens faktiska kostnad, avvägd mot de funktionella krav, regelverk och verksamhetsbehov som anläggningen ska uppfylla.

I det fortsatta arbetet med projektering och genomförande kommer samtliga parter gemensamt att följa kostnadsutvecklingen med målsättningen att hålla nere kostnaderna inom projektets olika delar. Förvaltningen kommer tillsammans med serviceförvaltningen och entreprenören fortsatt att pröva funktioner, materialval och tekniska lösningar för att säkerställa kostnadseffektiva avvägningar utan större avsteg från de beslut och den projektering som ligger till grund för projektet. Projektet kommer löpande att följas upp mot fastställd budget och identifierade riskposter. Samtidigt finns omvärldsfaktorer som ligger utanför projektets direkta kontroll, såsom förändringar i marknadspriser, materialtillgång, ränteutveckling och externa regelverk, vilka kan påverka den slutliga kostnadsbilden.

Den höga utvecklingstakten har skapat utmaningar för samordning mellan projektets olika delar. Tidplanen innehåller flera omfattande och kritiska beroenden där projektering, evakuering, sanering, rivning, ledningsomläggningar och myndighetsprocesser behöver samordnas inom begränsade tidsramar. Projektet illustrerar därmed vikten av realistiska tidplaner och en gedigen lokalanskaffningsprocess i komplexa stadsutvecklings- och investeringsprojekt.

Mot denna bakgrund bedömer förvaltningen att ambitionsnivå och inriktning bör tydliggöras tidigare i projekt av denna omfattning samt att en ökad politisk delaktighet genom processen kan bidra till en stärkt gemensam förståelse för projektens funktionella och ekonomiska utveckling. Förvaltningen ser därför positivt på en fortsatt utveckling av stadens arbete med komplexa investeringsprojekt, särskilt där flera



nämnder och förvaltningar är involverade, i syfte att stärka riskbedömning, kostnadskontroll, transparens och kvalitet i beslutsunderlag. En tydligare stegvis process, med inriktningsbeslut och successivt mer utvecklade underlag innan lokalanskaffningsbeslut fattas, kan skapa rättvisande beslutsunderlag.

Eftersom större idrottsanläggningar har en påverkan på stadens kostnadsutveckling ser förvaltningen vidare ett värde i att fritidsnämnden, i egenskap av lokalnyttjare, kan bidra tidigt i processen med verksamhetskunskap och prioriteringar. Projektet har också visat betydelsen av att i komplexa anläggningsprojekt ta till vara erfarenhet och kompetens kopplad till de specifika funktionskrav som anläggningen omfattar. Förvaltningen bedömer att sådana perspektiv, tillsammans med andra centrala bedömningsgrunder såsom hållbarhet och arkitektonisk ambition, kan bidra till väl avvägda lösningar och en ökad förståelse för de faktorer som påverkar projektens kostnadsutveckling.

Projektet illustrerar slutligen att kostnadsbilden påverkas av ambitionerna för anläggningen och stadionsområdets utveckling. En enklare byggnad med lägre gestaltungsambitioner hade sannolikt kunnat minska investeringskostnaden, men hade samtidigt påverkat anläggningens attraktivitet. Förvaltningen bedömer att den valda arkitektoniska kvaliteten är relevant utifrån anläggningens långsiktiga roll och betydelse för Malmö som idrotts- och evenemangsstad. Anläggningens funktion som arena för elitidrott, evenemang och vardagsidrott innebär vidare att utrymmet för funktionella nedskärningar är begränsat om den avsedda nyttan ska kunna uppnås i linje med funktionsprogrammet.

## **Ansvariga**

Dzermal Imsirovic Enhetschef

Johan Hermansson Direktör