



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-03-20

Vår referens

Mikael Kylsäter

Utvecklingssamordnare

mikael.kylsater@malmo.se

Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av ny Malmö stadion inom fastigheten Sporthallen 3, fritidsnämnden STK-2025-1864

Sammanfattning

Fritidsnämnden ansöker i detta ärende om godkännande av lokalanskaffning avseende investering i nya Malmö stadion på Stadionområdet inom fastigheten Sporthallen 3 till en beräknad totalutgift om 1 082 mnkr. Syftet med anskaffningen är att bygga en ny tävlings- och träningsanläggning för friidrott och fotboll som ska ersätta befintliga Malmö stadion. I ärendet ansöker fritidsnämnden även om utökat kommunbidrag för att kunna hantera de ökande driftkostnaderna som den nya anläggningen medför. Kommunfullmäktige godkände anskaffning av nya Malmö stadion i oktober 2024, men eftersom den beräknade totalutgiften har ökat från 633 mnkr till 1 082 mnkr behöver kommunfullmäktige ta ställning till ärendet igen.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning av nya Malmö stadion inom fastigheten Sporthallen 3 till en beräknad totalutgift om 1 082 mnkr.
2. Kommunfullmäktige inarbetar 63,4 mnkr i Malmö stads budget preliminärt från och med 2029 för fritidsnämnden med anledning av ökade driftkostnader för nya Malmö stadion.
3. Kommunfullmäktige ger 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.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260323 Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av ny Malmö stadion inom fastigheten Sporthallen 3, fritidsnämnden



- Lokalanskaffningsunderlag Malmö stadion 260220
- Tjänsteskrivelse fritidsförvaltningen
- Kostnadsanalys Lokalanskaffningsärende Malmö Stadion 260219
- Fritidsnämnden beslut 260225 § 28 muntlig Reservation (V), Reservation (M) och Särskilt yttrande (S, L, MP)

Beslutsplanering

Kommunstyrelseberedningen 2026-03-18

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-03-23

Kommunstyrelsen 2026-04-01

Kommunfullmäktige 2026-04-23

Beslutet skickas till

Fritidsnämnden

Serviceämnden

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Före påbörjande av ett investeringsobjekt ska berörd nämnd inhämta godkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige besluta om godkännande. När investeringen gäller en lokalanskaffning är det lokalnyttjande nämnd som ansöker om godkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännanden sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.

Fritidsnämnden har inkommit med en ansökan om utökad investeringsutgift för lokalanskaffning avseende nya Malmö stadion inom fastigheten Sporthallen 3.

Kommunfullmäktige godkände lokalanskaffning avseende nya Malmö stadion i oktober 2024 till en beräknad totalutgift om 633 mnkr (STK-2024-1347). Nu beräknas totalutgiften till 1 082 mnkr vilket gör att den ökat med mer än 20 %. Det är det gränsvärde som anges i Policy för lokalförsörjning i Malmö stad för då ett ärende behöver ett nytt politiskt godkännande.

Utvecklingen av Stadionområdet

Arbetet med att utveckla Stadionområdet har pågått en längre tid inom Malmö stad och med berörda externa aktörer. 2019 godkände kommunfullmäktige ett planprogram för området som legat till grund för utvecklingen (STK-2017-1609). I programmet föreslogs att flera nya idrottsanläggningar ska uppföras på området, bland annat friidrotts- och fotbollsanläggning, multisportbyggnad, simanläggning, ishall och gymnastikträningshall.



Tabellen nedan visar de investeringar som gjorts på området sedan planprogrammets antagande och de som är planerade framåt.

Status	Objekt	Färdig- ställande	Totalutgift (mnkr)	Utökat kommunbidrag till fritidsnämnden (mnkr)
Genomförda	Annebergsskolan med gymnastikhall	2021	193	
	Idrottsgrundskolan och Stadions sporthall	2022	298	1,9
	Ombyggnation Stadionhus A	2024	35	1,6
	Inhyrning av driftlokaler i södra P-huset	2025		4,3
Beslutade	Ombyggnation plan 7	2026	26	
	Multisportbyggnad inklusive kontor och gymnasieskola	2028	1020	37,5
	Allmän platsmark och kvartersmark norra Stadionområdet	2033	197	
Planerade	Nya Malmö stadion	2029	1082	63,4
	Mobilitetshus inklusive aktivitetsyta för idrottsändamål	2029		
	Ishall	2031		
	Gymnastikträningshall	2032		
	Om- eller nybyggnation av Athleticum	2032		
	Simhall	2032		
	Bowlinghall	2034		
	Utemiljö			
Summa			2851	108,7

Inklusive utökningen av kommunbidrag som fritidsnämnden ansöker om i detta ärende har kommunfullmäktige beviljat en sammanlagd utökning på cirka 109 mnkr till fritidsnämnden för utökade driftkostnader till följd av Stadionområdets utveckling. Det motsvarar cirka 14 % av fritidsnämndens totala kommunbidrag för 2026 på 754 mnkr.

Nya Malmö stadion – En anläggning på internationell nivå

Nya Malmö stadion är tänkt att ersätta befintliga Malmö stadion från 1958. Den befintliga anläggningen har tekniska och funktionsmässiga brister och rivs nu för att göra plats för nya anläggningar på området.

Den nya Malmö stadion ska fungera för träning och tävling för friidrott och fotboll på internationell elitnivå. Anläggningen planeras för upp till 8 000 sittande åskådare under tak och de funktioner och kringtytor som krävs för internationella tävlingar.

Anläggningen utformas även för att kunna hantera andra aktiviteter i form av bland annat skolverksamhet, barn- och ungdomsidrott samt elitaktiva.

Vad har hänt sedan lokalanskaffningsbeslutet 2024?

Nedan beskrivs det arbete som skett sedan lokalanskaffningsbeslutet i oktober 2024 och orsaken till kostnadsökningen.



Förutsättningar för tidigare kostnadsbedömning

När kostnadsbedömningen gjordes inför lokalanskaffningsbeslutet 2024 hade arbetet med anläggningens utformning inte påbörjats. Den snabba processen berodde framför allt på viljan att få en ny Malmö stadion på plats så fort som möjligt, med hänvisning till de konstaterade bristerna i den befintliga anläggningen, samt att skapa förutsättningar för områdets fortsatta utveckling. Utvecklingstakten kopplas även till begränsningar i andra elitanläggningar för fotboll i Malmö, som Malmö Idrottsplats.

Beslutet om lokalanskaffning 2024 innebar därmed stora osäkerheter i framtagandet av kalkyl för nya Malmö stadion. Kostnaden för anläggningens enskilda funktioner beräknades utifrån schabloner eftersom det saknades kunskap om hur en kombinerad friidrotts- och fotbollsanläggning kan inrymmas i samma anläggning.

Programhandlingen, som beskriver anläggningens utformning utifrån krav och funktioner för byggnaden, fastställdes i augusti 2025. De grundläggande funktionerna i nya Malmö stadion har dock inte ändrats sedan ärendet 2024.

Samverkansentreprenad och arkitekttävling

Under 2024 upphandlades en samverkansentreprenör för nya Malmö stadion. Med en samverkansentreprenad skapas förutsättningar för ett nära samarbete mellan staden och en entreprenör i ett tidigt skede. I uppdraget ingick också att genomföra en arkitekttävling tillsammans med staden.

I november 2024 utlystes en arkitekttävling för nya Malmö stadion. En öppen inbjudan gick ut där ett team av arkitekt och konstruktör söktes för uppgiften att enligt tävlingsprogrammet ”gestalta en väl fungerande och elegant idrottsanläggning som lyfter Stadionområdet, sport och aktivitet, med ingenjörskonst och material som åldras vackert, i en arkitektur som kan bli en älskad klenod i Malmö”. Fyra team valdes ut för att arbeta vidare med sina förslag på bästa möjliga anläggning.

Samtidigt som de fyra teamen arbetade med sina förslag gjordes kostnadsbedömningar av dessa. Bedömningarna visade att samtliga fyra förslag låg inom intervallet 800–850 mnkr i produktionskostnad, vilket tyder på att den prisnivån motsvarar marknadspriset för en anläggning med de aktuella funktionskraven och förutsättningarna. Skillnaden mellan 800–850 mnkr som kostnadsuppskattningen visade och den föreliggande kostnadsbedömningen på 1 023 mnkr förklaras främst av att byggherrekostnader och övriga projektkostnader har beräknats mer fullständig och exakt i detta skede enligt den kostnadsanalys som bifogas i ärendet.

Ekonomiska förutsättningar för uppförandet av nya Malmö stadion

Den totala investeringsutgiften baserad på programhandling är nu beräknad till 1 023 mnkr i 2025-års prisnivå. Därutöver tillkommer kostnader för detaljplan, rivning, sanering och parkeringsköp på sammanlagt 59 mnkr som belastar servicenämndens ram



för driftkostnader i investeringsprojekt. Detta ger en beräknad totalutgift på 1 082 mnkr för att uppföra nya Malmö stadion. I lokalanskaffningsbeslutet 2024 beräknades totalutgiften till 633 mnkr. Den nya totalutgiften utgör således en ökning med 71 %.

Tabellen nedan visar driftkostnaderna och dess finansiering i nuvarande Malmö stadion, enligt lokalanskaffningsbeslutet 2024 och i detta ärende.

<i>Belopp i mnkr</i>	Nuvarande Malmö stadion	Lokalanskaffningsbeslutet 2024	Nya Malmö stadion
Internhyra	6,4	39,5	68,3
Hysesintäkter	-2	-5*	-5
Personal (utökning)		0,9	2,8
Förbrukning (utökning)			1
Frångående hyra		-6,4	-6,4
Driftkonsekvens följdinvesteringar			2,7
Netto	4,4	29	63,4

* I lokalanskaffningsbeslutet 2024 angavs felaktigt de beräknade hyresintäkterna till 3 mnkr, det korrekta värdet skulle varit 5 mnkr.

Internhyran beräknas till 68,3 mnkr år 1. Internhyran för befintliga Malmö stadion är 6,4 mnkr. Utöver hyran har fritidsnämnden utökade kostnader för personal, förbrukningskostnader och driftkonsekvenser av de följdinvesteringar nämnden kommer göra i anläggningen på sammantaget 6,5 mnkr årligen. Nämnden beräknas ha årliga hyresintäkter från externa hyresgäster och evenemangsarrangörer på 5 mnkr. Sammantaget ger detta en utökad nettokostnad på 63,4 mnkr år 1. Fritidsnämnden ansöker om utökat kommunbidrag med detta belopp för att finansiera de ökade kostnaderna.

Uppförandet av nya Malmö stadion och utvecklingen av Stadionområdet medför dessutom ett antal följdinvesteringar som anges i tabellen nedan.

Följdinvestering	Ansvarig nämnd	Belopp
Utrustning och inventarier till nya Malmö stadion	Fritidsnämnden	38 mnkr
Utemiljö runt nya Malmö stadion och Stadionrådets norra delar	Service­nämnden	Ej specificerat i dagsläget
Bevarande av muralmålningar på befintliga Malmö stadion	Kulturnämnden och service­nämnden	5 mnkr
Offentlig konst på nya Malmö stadion	Kulturnämnden	8 mnkr

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret anser att det är problematiskt att totalutgiften för nya Malmö stadion har ökat så kraftigt sedan kommunfullmäktiges beslut om lokalanskaffning 2024. Att



totalutgiften ökat med över 70 % för en av stadens största investeringar endast ett och halvt år efter anskaffningsbeslutet talar för att processen för denna investering inte drivits på ett tillfredställande sätt.

Utifrån detta finns det lärdomar att dra gällande hur staden bör driva större investeringsprojekt framöver för att minska risken för liknande situationer. Därför föreslår stadskontoret att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att utvärdera hur styrningen och processen för större strategiska investeringar fungerar och återkomma med förslag på förbättringar i samband med beslut om Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2028–2037.

Nya Malmö stadion är en central del i att utveckla Stadionområdet och hela Malmö som idrotts- och evenemangsstad. Anläggningen kommer att möjliggöra att stora internationella tävlingar i friidrott och fotboll förläggs till Malmö. Men till skillnad från en ren tävlingsanläggning kommer nya Malmö stadion också vara en inspirerande arbetsplats, träningsmiljö och mötesplats i vardagen. Anläggningen kommer att användas intensivt, från tidig morgon till sen kväll, året runt, av skolor, föreningar, elitidrottare och publik.

Trots kostnadsökningarna i projektet föreslår stadskontoret att kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffningen av nya Malmö stadion och utökat kommunbidrag till fritidsnämnden.

Ansvariga

Nicklas Löfström Nämndsekreterare

Emma Sandberg Enhetschef

Anna Westerling Ekonomidirektör

Andreas Norbrant Stadsdirektör