



Datum
06 september 2024

Lokalnyttjare referens
Fritidsnämnden
Lokalförsörjare referens
Servicenämnden

Lokalanskaffning Investering

Beslut om lokalanskaffning genom investering för nybyggnad gällande ny Malmö Stadion inom fastigheten Innerstaden 9:173

Bakgrund

Syfte

Stadionområdet är ett unikt stadsidrottsområde i hjärtat av Malmö där idrott, utbildning och evenemang finns representerade på en och samma plats. En ny friidrotts- och fotbollsanläggning spelar en viktig roll i att stärka områdets utbud ytterligare och i framtiden öka hela Malmös attraktivitet och identitet som idrottsstad. Syftet med detta lokalanskaffningsärende är att tydliggöra behovet av och möjliggöra för uppförandet av en ny friidrotts- och fotbollsanläggning. Ärendet sker i ett tidigt skede av processen vilket är förenligt med den avsiktsförklaring som avtalats mellan Malmö stad och Malmö FF i mars 2022.

Den nya Malmö Stadion uppförs med ambitionen att förstärka hela Stadionområdet för både nya och befintliga verksamheter samt för att bidra till att Stadionområdet blir regionens främsta område för idrott, utbildning och evenemang. Genom att satsa på en ny friidrotts- och fotbollsanläggning visar staden handlingskraft och gör området mer attraktivt för besökare samt investerare och aktörer som ska fylla Stadionområdet med innehåll och locka nya flöden.

Politiska beslut

Den 10 september 2012 gav kommunstyrelsen fritidsnämnden i uppdrag att genomföra en utredning för hela Stadionområdets framtida disposition och inriktning. Utredningen gjordes med input från stadsfastigheter och utgick ifrån alternativen om Malmö Stadions (byggnadsår 1958) bevarande eller rivning, helt eller delvis. Den utredning som fritidsnämndens därefter presenterade markerade inledningsvis att Stadionområdet också fortsatt ska vara det mest centrala och betydelsefulla idrottsområdet i Malmö och inrymma en mångfald av olika idrotter med såväl barn- och ungdomsverksamhet som bredd- och elitidrott. Vidare konstaterades även i utredningen att ingen ytterligare exploatering av området kommer kunna ske utöver redan fastlagd planering av tävlingsbad och en grundskola om kommunen skulle välja att behålla Malmö Stadion. Emellertid fastslog utredningen att det vid ett beslut om rivning, helt eller delvis, skulle uppstå stora utvecklingsmöjligheter för hela området. Kommunstyrelsen

godkände i januari 2014 fritidsnämndens utredning som en utgångspunkt för det fortsatta utredningsarbetet.

År 2015 tog kommunstyrelsen beslut om att det fortsatta arbetet med Stadionområdet skulle ske med förutsättningen att en ny friidrotts- och fotbollsanläggning kommer att byggas för att ersätta Malmö Stadion. Beslutet baseras på stadsfastigheters bedömning av byggnadens tekniska kvalitéer, samt att fritidsförvaltningen konstaterat att Malmö Stadion saknar faciliteter som möter dagens krav från föreningar och förbund, arrangörer och åskådare.

Stadsbyggnadsnämnden fick 2015 i uppdrag att ta fram ett planprogram för Stadionområdet med inriktning att Stadion rivs.

År 2019 godkände kommunfullmäktige ett planprogram (Pp 6048) för området och gav berörda nämnder fortsatta utredningsuppdrag med koppling till hela områdets utveckling. I planprogrammet framgår det att i det fortsatta arbetet med områdets utveckling är förutsättningen att Malmö Stadion rivs och att en ny Stadion kommer att byggas.

Den 31 mars 2022 tog kommunfullmäktige beslut (STK-2021-864) att

1. *Kommunfullmäktige beslutar att multiballen på Stadionområdets norra del ska uppföras till en maximal årlig driftkostnad på 25 mkr i 2022-års prisnivå för Malmö stad.*
2. *Kommunfullmäktige ger stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för etapp 2, Stadionområdets norra del, utifrån de inriktningar som anges i ärendet.*
3. *Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden i uppdrag att genomföra exploateringsprojekt för etapp 2, Stadionområdets norra del, utifrån de inriktningar som anges i ärendet.*
4. *Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att inrätta en organisation för långsiktig konceptutveckling för hela Stadionområdet där berörda nämnder och externa aktörer ingår.*
5. *Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen tillsammans med berörda nämnder i uppdrag att ta fram förslag på genomförande och finansiering av etapp 3 i Stadionområdets utbyggnad.*
6. *Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att samordna Malmö stads nämndsövergripande process med att utveckla Stadionområdet.*

I mars 2022 godkände kommunstyrelsen även en avsiktsförklaring med Malmö FF som bland annat innebär att parterna ska verka tillsammans för att en ny multisportbyggnad med fullstor fotbollsplan ska vara klar 2026, samt att en ny friidrotts- och fotbollsanläggning ska ersätta Malmö Stadion med målsättningen att vara klar under perioden 2026–2028.

Under 2023 och 2024 har arbetet med etapp 3 haft stort fokus på den nya friidrotts- och fotbollsanläggning som ska ersätta Malmö Stadion.

Stadionområdet idag

Stadionområdet är ett av Europas största stadsidrottsområden och ett kluster för idrott, utbildning och evenemang. Idag bedriver upp emot 80 aktörer olika typer av verksamheter på området och ett flertal idrottsförbund har placerat centrala funktioner som huvudkontor, kompetenscentra och landslagstrupper på området. Det finns även en mängd träningsfaciliteter, ledande kompetenser inom idrottsstöd, idrottsmedicin, idrottsgrundskola, idrottsgymnasieskola samt restauranger och mötesplatser vilka skapar ett naturligt flöde av människor och aktiviteter inom Stadionområdet.

400 elever på Malmö idrottsgrundskola

450 elever på Malmö idrottsgymnasieskola

60 medarbetare från fritidsförvaltningen

Cirka 20 000 besökare vid fotbollsmatch (MFF)

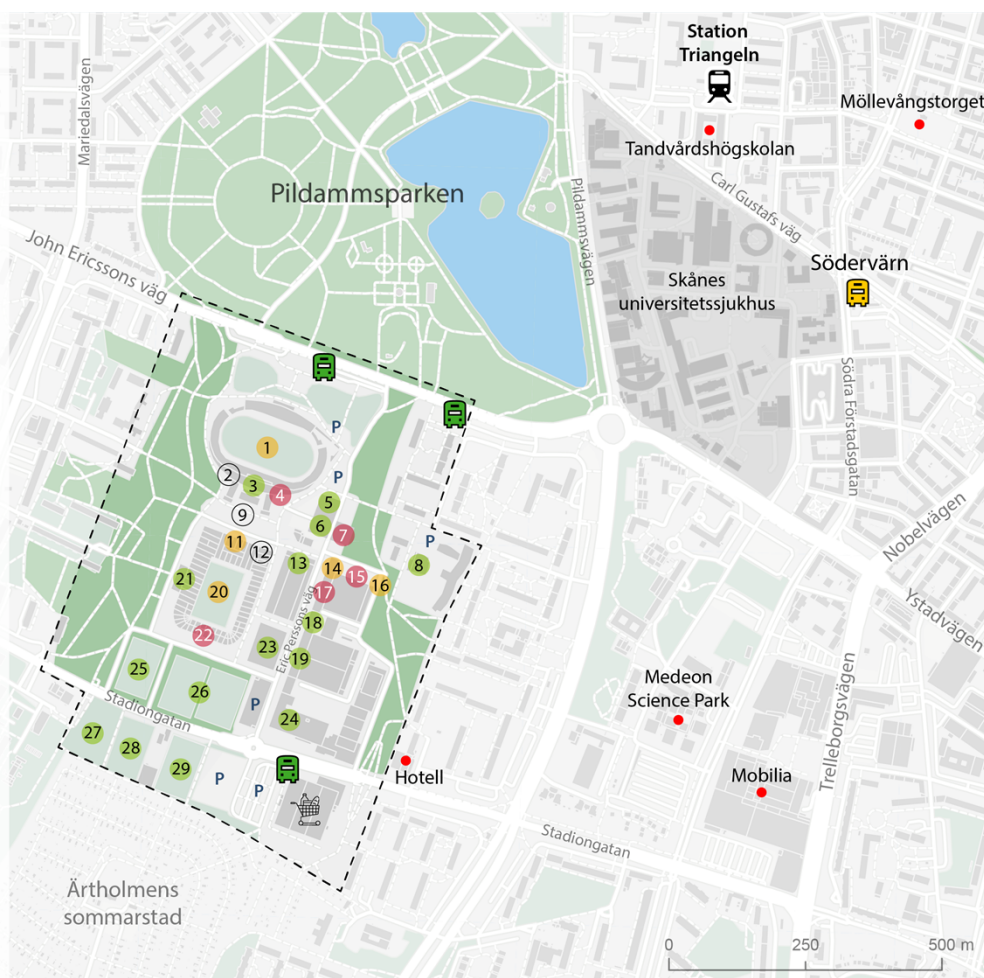
80 olika föreningar, förbund, privata verksamheter

Figur 1 Stadionområdet i siffor. Befintliga verksamheter, aktiviteter och skolor på Stadionområdet skapar ett flöde av människor.

Stadionområdet ligger i centrala Malmö och är en del av det gröna stråk som går från Slottsparken till Hyllie. Stadionområdet ligger i anslutning till Pildammsparken där det finns många aktivitetsmöjligheter, såsom jogging, utegym och bollytor. Triangelns tågstation nås på 15 minuters promenad.

Stadionområdet

1. Malmö stadion
2. Omklädningsrum stadion
3. Stadionkontoret, Malmö stad
4. Centrum för idrott och hälsa
5. Stadions klätterhall
6. Stadions sporthall
7. Malmö Idrottsgrundskola
8. Annebergsskolans gymnastiksal
9. Stadiontorget & Idrottens Walk of Fame
10. Kulans idrottsskadecentrum
11. Eric's bar och restaurang
12. MFF-shopen
13. Athleticum
14. Konferenslokal Baltiska Biblioteket
15. Malmö Idrottsakademi
16. Evenemangsenheten
17. Baltiska hallen
18. Baltiska träningshallen
19. Malmö isstadion
20. Eleda stadion
21. Malmö FF
22. Malmö Idrottsgymnasium
23. Kombihallen
24. Baltiska bowlinghallen
25. Fotbollsplan 7
26. Fotbollsplan 5 & 6
27. Kastplan
28. Fotbollsplan 10
29. Fotbollsplan 9



Figur 2 Karta över Stadionområdets verksamheter inom idrott, utbildning och evenemang, samt placering centralt i Malmö med närhet till Pildammsparken och Triangelns tågstation.

Utmärkande för Stadionområdet, både nationellt och internationellt, är just kombinationen av idrott, utbildning och evenemang med plats för träning, tävling och match för barn, ungdomar och vuxna från breddidrott till elitidrott. På Stadionområdet finns utbildning med idrottsprofil från grundskolenivå via gymnasienivå till elitnivå genom Malmö idrottsakademi, MIA. På alla utbildningsnivåer används idrottsanläggningarna på området och många av elitföreningarna är anlitade som tränare och instruktörer i utbildningarna.

Skapar förutsättningar för stadens attraktivitet och näringsliv

Stadionområdet kommer i takt med att området utvecklas spela en ännu större roll i arbetet med att stärka stadens attraktivitet för både besökare och näringsliv. För att attrahera investerare och nya aktörer till området är framtagandet av ett starkt koncept, målbild och en tydlig och kommunikativ vision som ger en bild av vad Stadionområdet kan bli i framtiden avgörande. Stadskontoret har sedan 2022 lett det fortsatta arbetet med Stadionområdet som en förvaltningsövergripande process. Utöver ett brett samarbete inom Malmö stad har idrottsföreningar och andra aktörer som finns på området idag engagerats genom flertalet dialogmöten som går under namnet Fokus Stadion. Genom Fokus Stadion pågår nu ett arbete med att hitta en gemensam vision för Stadionområdets inriktning "idrott, utbildning och evenemang" som befäster områdets profil och erbjudande som områdets befintliga och kommande aktörer ska kunna känna ett ägandeskap i. Detta lägger grunden för det fortsatta arbetet att locka fler kommersiella aktörer och investerare till området.

Arbetet med att stärka Stadionområdet genom en gemensam organisation pågår som en del av konceptutvecklingsarbetet och svarar till kommunstyrelsen uppdrag från 2022 att inrätta en organisation för långsiktig konceptutveckling för hela Stadionområdet. Denna organisation ska förverkliga visionen för framtidens Stadionområde och agera utifrån en gemensamt överenskommen handlingsplan för hur områdets identitet ska kunna stärkas genom olika aktiviteter som kan stärka områdets identitet på kort och på lång sikt.

Behovsbeskrivning

Verksamhet på Malmö Stadion idag

Malmö Stadion används av såväl föreningsidrottare och idrottskolelever som av externa arrangörer och fritidsförvaltningens personal. För att kunna beskriva den verksamhet som ska bedrivas i den nya Malmö Stadion, samt förstå det framtida behovet, är det viktigt att klargöra vilka aktiviteter som pågår på Malmö Stadion idag och hur faciliteterna används. Följande avsnitt ger en kort beskrivning av den aktivitet som pågår inom friidrott och fotboll samt den stödjande verksamhet som fritidsförvaltningen har på området. Dagens verksamhet i Malmö Stadion är begränsad på grund av byggnadens tekniska kvalitéer.

Friidrott

Friidrottsföreningen Malmö allmänna idrottsförening (MAI) är hemmahörande på Stadionområdet och genomför all sin träning, året om, inom Stadionområdet på

anläggningarna Malmö Stadion, Athleticum och kastplanen. Friidrottsföreningen Heleneholms IF tränar på kastplanen sommartid.

Fotboll

Idag nyttjas Stadion av Ariana FC (herr) i division 1 samt Malmö FF (dam) i elitettan. Periodvis tränar även MFF:s ungdomslag på Malmö Stadion. Säsongen 2024 finns sex Malmölag (4 herr, 2 dam) i Svenska Fotbollförbundets (SvFF) förbundsserier (elit), samt tre lag (1 herr, 2 dam) i nivån närmast under (regional toppnivå). Eftersom Eleda Stadion ägs av Malmö FF finns det utöver Malmö Stadion endast en godkänd elitanläggning inom stadens utbud, Malmö IP. Dock når inte Malmö IP fullt upp till polisens säkerhetskrav och saknar vissa funktioner för att hantera matcher med högre krav. Det innebär att alla fotbollsmatcher med arenakrav från SvFF spelas på Malmö Stadion idag trots att Malmö Stadion inte uppfyller samtliga krav för högriskmatcher.

Omklädningsrum

Malmö Stadions omklädningsrum nyttjas idag primärt för verksamheter inom Malmö Stadion eftersom ett antal omklädningsrum har behövt stängas. De stängda omklädningsrummen är underkända för användning ur ett säkerhets- och miljöperspektiv då det tränger in vatten vid regn. Samtliga fotbollsplaner inom Stadionområdet (utom Eleda Stadion) nyttjas av skolorna dagtid vilket i sin tur medför att det saknas omklädningsrum till områdets träningsplaner. Det saknas också andra faciliteter såsom gym, uppehållsrum och kontor för ledare vilka krävs för en modern elitanläggning där både aktiva och ledare helt eller delvis har idrotten som arbete och därmed Stadion som arbetsplats. Omklädningsrum för ledare, taktikrum och massagerum har temporärt lokaliserats i utdömda duschutrymmen.

Personal- och servicelokaler

Fritidsförvaltningens driftsfunktioner i Malmö Stadion är en absolut förutsättning för att sköta driften av alla anläggningar inom Stadionområdet. Fritidsförvaltningens driftverksamhet klipper och sköter fotbollsplanerna, inklusive hybridplanen på Eleda Stadion samt hanterar all övrig drift i anläggningar på Stadionområdet. På Malmö Stadion finns även omklädningsrum, lunchrum, dusch, vilrum, klädförvaring och kontor för driftpersonal. Utöver drift har fritidsförvaltningen sitt stadionkontor på plats med fem anställda på Stadion.

Framtida behov

Den nya Malmö Stadion ska fungera som huvudanläggning för fotboll och friidrott på elitnivå enligt särskilda anläggningskrav av respektive idrottsförbund. Den nya Stadion rustas även för att kunna hålla stora idrottsevenemang. Kraven som ställs av idrottsförbunden på den nya anläggningen gäller bland annat publikkapacitet, logistik och säkerhet vilket påverkar anläggningens fotavtryck och utemiljö. Även stödjande faciliteter och funktioner som driftutrymmen och förvaring påverkar anläggningens storlek. Detta avsnitt sammanfattar identifierade framtida behov inom friidrott, fotboll samt för stödjande faciliteter. Den nya

Malmö Stadion planeras utifrån förutsättningen att Eleda Stadion finns och kommer att finnas under överskådlig tid.

Friidrott

En ny Malmö Stadion blir när den står klar i slutet av året 2028 Malmö stads och regionens främsta anläggning för friidrott. Malmö Stadion ska möjliggöra genomförande av nationella och internationella tävlingar som arrangeras av föreningar och förbund från hela Sverige. Stadion planeras med en publikkapacitet om max 8000 sittande åskådare under tak, publikkapaciteten kan dock justeras beroende på den valda arkitektoniska utformningen samt tekniska möjligheter. Vid elitävlingar ställs specifika anläggningskrav från svenska och internationella förbund gällande exempelvis verksamhetsytans beskaffenhet, säkerhet, publikkapacitet, uppvärmningsytor, värdskap (hospitality) och media.

En ny Malmö Stadion blir en så kallad ”clean court” (anläggning med enbart digital skyltning) för att möjliggöra föreningsspecifik färgsättning, skyltning och annonsering vid varje evenemang.

Som en följd av att fotbollsplanen anläggs med hybridgräs flyttas kastgrenar (kula, diskus, slägga och spjut till kastplanen på Stadionområdet. Övriga friidrottsgrenar har träning på den nya Malmö Stadion.

Fotboll

En ny Malmö Stadion blir när den står klar i slutet av 2028 Malmö stads huvudanläggning för fotboll på elitnivå. Vid elitmatcher ställs specifika anläggningskrav från svenska och internationella förbund gällande exempelvis verksamhetsytans beskaffenhet, spelare och domares säkerhet, publikkapacitet, publiksäkerhet, hospitality och media.

Malmö Stadion ska vara hemmaplan för föreningar från Malmö som spelar i Svenska Fotbollförbundets (SvFF) förbundsserier. Förbundsserier omfattas för närvarande av Damallsvenskan, Elitettan (dam) samt Herrallsvenskan, Superettan och Division 1 (herr), samt tävlingar sanktionerade av (UEFA) Europiska Fotbollförbundet, herr och dam.

En ny Malmö Stadion planeras för en publikkapacitet om max 8 000 åskådare, beroende på den valda arkitektoniska utformningen, där samtliga åskådare sitter under tak och har god sikt över hela verksamhetsytan. Anläggningen blir en så kallad ”clean court” (anläggning med enbart digital skyltning) för att möjliggöra föreningsspecifik färgsättning, skyltning och annonsering i samband med varje enskilt evenemang.

Fotbollsplanen anläggs med hybridgräs för att möjliggöra ett ökat nyttjande, träningar och matcher, för fotboll. En hybrid-gräsplan beräknas till cirka 600 nyttjandetimmar på elitnivå i jämförelse med en naturgräsplan som beräknas till cirka 300 nyttjandetimmar per säsong.

Omklädningsrum

Den nya Stadions omklädningsrum är beräknade för att klara behovet för lag och grupper inom fotboll och friidrott som har Stadion som träning och matcharena, inklusive bortalag. Ytterligare omklädningsrum dimensioneras för att försörja övriga planer inom området samt större evenemang som kräver många omklädningsrum.

Personal- och servicelokaler

Personalutrymme för särskilda evenemang och förvaring av anläggningsspecifik utrustning kommer finnas i den nya Stadion. Det finns även ett behov av ett utrymme på cirka 800 kvm utanför den nya Stadion för uppställning av en overhead broadcasting-buss (OB-funktion) med koppling till ett intilliggande teknikrum som kommer användas av både Malmö Stadion och övriga byggnader så som multisportbyggnaden och den planerade anläggningen i väster.

Publikflöden och säkerhet

I samband med nya Malmö Stadions uppförande och utvecklingen av hela Stadionområdet är det viktigt att säkerhetsaspekten beaktas. Vid högriskmatcher och stora evenemang behöver området hantera stora publikflöden på ett säkert sätt. Samtidigt ska platser mellan de stora byggnaderna kunna fyllas med tillfälliga aktiviteter vid till exempel idrottsarrangemang för barn och unga. I den fortsatta utvecklingen av Stadionområdet behöver dessa olika aspekter balanseras så att gröna miljöer får ta plats samtidigt som flöden säkerställs och säkerheten beaktas.

Utreda alternativ till investeringen

Stadionområdets unika utbud och placering mitt i Malmö fyller redan idag en viktig funktion kopplat till idrott, utbildning och evenemang. Stadion är i sig en symbol för hela Stadionområdet men saknar idag faciliteter som möter dagens krav från föreningar, arrangörer och åskådare. Stadionbyggnaden bedöms som uttjänt på grund av bland annat mögel- och strukturskador och har idag fler åskådarplatser än det finns behov av. Sedan planprogrammet godkändes 2019 har hela stadens arbete med Stadionområdets utveckling utgått ifrån förutsättningen att Malmö Stadion kommer att rivas. Fritidsförvaltningen bedömer fortsatt, med input från stadsfastigheter, att Malmö Stadion (färdigställd 1958) är omodern och har uppenbara byggnadstekniska brister.

Konsekvenser vid utebliven investering

Utebliven investering skulle innebära att staden inte längre har en anläggning att erbjuda friidrottsföreningar och fotbollslag på elitnivå och att dessa inte kommer få möjligheten att fortsätta att utveckla sin verksamhet på Stadionområdet.

Innan rivningen av den gamla Stadion har påbörjats är det viktigt att det finns en strategi för hur både den befintliga operativa verksamheten ska kunna fortsätta, samt hur Stadionområdets identitet och idrottsanda ska förvaltas fram tills dess att den nya Stadion invigs. Malmö Stad har inte möjlighet att erbjuda några alternativa faciliteter som kan inhysa verksamheten på en och samma plats under en längre tid. I fritidsförvaltningens *Konsekvensbeskrivning för rivning och nybyggnation av Malmö Stadion* beskrivs hur anläggningar i andra delar av staden kommer behöva upprustas för att säkerställa att den verksamhet som idag bedrivs i Malmö Stadion ska kunna fortsätta under rivning och uppbyggnad av nya den nya friidrotts- och fotbollsanläggningen. Utredningen är skriven med förutsättningen att en ny Malmö Stadion kommer att byggas och stå klar i slutet av året 2028. Enligt fritidsförvaltningen berörs Rosengård Södra IP, Heleneholms IP, Hästhagens IP, Limhamns IP och Malmö IP för fotboll. För friidrott föreslås utomhusaktiviteten förläggas på Hästhagen IP och inomhusverksamheten i en av stadens idrottshallar.

Lösningförslag och mål

En ny Malmö Stadion

Utformning enligt kravuppfyllnad för friidrott och fotboll på elitnivå

Att kunna genomföra matcher, tävlingar och evenemang på elitnivå har hög prioritet inom hela Stadionområdet. Nedan sammanfattas några av de specifikationer som måste uppfyllas för att klara krav för publikkapacitet, säkerhet, drift, idrottsliga funktioner samt mediautrymmen för tävlingar och matcher på elitnivå i den nya Malmö Stadion.

- Verksamhetsytan för fotboll anläggs som en hybridgräsplan med spelmått 105 x 68 m och uppfyller samtliga krav för elitfotboll i såväl Damallsvenskan, Herrallsvenskan och Europaspel.
- Verksamhetsytan för friidrott ska uppfylla samtliga krav enligt den internationella organisationen för nationella friidrottsförbund (IAAF).
- Publikkapacitet planeras för max 8000 sittande åskådare under tak, detta kan dock justeras beroende på arkitektoniskt uttryck och tekniska möjligheter.
- Friidrottsytan anläggs med 8 rundbanor och 8 sprintbanor längs båda långsidorna. Hoppgrenar anläggs med två parallella banor samt med möjlighet att byta hoppriktning. Även ansatsbanan för spjut anläggs dubbelt för möjlighet att byta kastriktning.
- Omklädningsdelen i östra läktaren (huvudläktaren) utformas enligt gällande friidrottens och fotbollens förbunds krav för omklädningsrum med tillhörande faciliteter som dopingrum, delegatrum och domarrum.

- För media kommer det finnas utrymmen enligt förbundskrav för radio och tv vilket bland annat omfattar rum för presskonferens, tv-studio och arbetsrum inom arenan.
- Plats för förvaring av anläggnings-specifik friidrottsutrustning och fotbollsmål kommer vara tillgängliga både inifrån och utifrån arenan och kommer kunna nyttjas till fler användningsområden.
- Inom samtliga läktarsektioner kommer det finnas enklare serveringar. I den södra delen av Stadion planeras för restaurang med uteservering i söderläge mot Stadiontorget som även kan nyttjas till vardags eller vid evenemang inom övriga anläggningar inom Stadionområdet.

Uthyrning

Genom uppförandet av nya Malmö Stadion får staden själv rådighet över en friidrotts- och fotbollsanläggning som möjliggör för fler verksamheter som kan bidra med intäkter, arrangemang samt tävlingar på elitnivå inom olika friidrott och fotboll.

Fotavtryck och lokalisering inom Stadionområdet

För att en ny Malmö Stadion ska klara uppsatta krav för friidrott och fotboll på elitnivå med tillräcklig publikkapacitet har studier på anläggningens storlek och fotavtryck gjorts. Hänsyn har tagits till att fler idrottsfunktioner, som till exempel simanläggning och gymnastikidrottshall, ska kunna rymmas inom Stadionområdet i enlighet med planprogrammet. Som en följd föreslås den nya Malmö Stadion placeras i nord-sydlig riktning. Sedan planprogrammet beslutades har krav på säkerhet i samband med tävling och match på elitnivå höjts vilket gjort att Stadions fotavtryck ökat något, detta har också bidragit till föreslagen placering i nord-sydlig riktning. Om en ny Malmö Stadion skulle placeras i östvästlig riktning riskerar anläggningen att blockera publikflöden och skapa en lång och otrygg gång mellan multisportbyggnaden och den nya Malmö Stadion.

Stadions placering i nord-sydlig riktning är fördelaktig utifrån ett bullerperspektiv då det blir mindre spridning av störande ljud till angränsande bostadsområden då läktaren begränsar spridningen av ljud till bostadsområdet i väster.

Stadions placering i nord-sydlig riktning rekommenderas även av elitföreningar inom fotboll och friidrott, Svenska Fotbollsförbundets och Svenska Friidrottsförbundets på grund av de fördelar som följer med förhållandet till solens infallsvinkel och vindriktning på löparbanor.

Identifierade risker

Underlag för kalkyl i ett tidigt skede

Beslutet om lokalanskaffning tas innan detaljplanen för och utformningen av den nya Stadion är klar och alla förutsättningar är ännu inte helt utredda. Detta innebär osäkerheter i framtagandet av kalkylen för nya Malmö Stadion. Parallellt med att detaljplanearbetet fortskrider planeras den nya Malmö Stadion att upphandlas genom en samverkansentreprenad där samverkansentreprenören anordnar en arkitekttävling tillsammans med staden. Sammantaget innebär detta en risk för att nya Malmö Stadions placering, volym eller utformning kan ändras efter att anskaffningsbeslutet har tagit. Detta kan innebära svårigheter kopplade till såväl budget som tidplan.

Överprövning av rivningslov, bygglov och detaljplan

Detaljplanen är under framtagning vilket innebär en risk för överprövning i samband med antagandet. Det innebär att bygglovet för en ny Malmö Stadion kan bli fördröjt, samtidigt som den gamla Stadionbyggnaden rivs. För att den nya Malmö Stadion ska stå färdig till år 2028 måste detaljplanen vinna laga kraft under februari 2026. Det finns också risk för att bygglovet för nya Stadion och rivningslovet av den befintliga Stadion kan komma att överklagas.

Ledningsomläggning

Genom Stadionområdet löper flera ledningar för VA och elförsörjning av området. En del av dessa ledningar kommer behöva flyttas för att möjliggöra byggandet av nya Stadion. Detta medför en risk för försening.

Markföroreningar

Det är ännu inte känt huruvida det finns markföroreningar på platsen. Detta kan medföra en risk för försening av projektet.

Klimat- och miljömål

Energiförsörjning

Stadionrådets energiförbrukning är omfattande och komplex både vid normal drift och vid matcher och evenemang. Området ingår i projektet PED Stepwise som syftar till att göra Stadionområdet ett positivt energidistrikt (PED), en stadsdel som på årsbasis uppnår en positiv energibalans med en överskottsproduktion av lokalt förnybar energi. För att uppnå detta krävs till exempel såväl energioptimering av befintliga byggnader som solcellsanläggningar på befintliga och nya byggnader samt batterilagring för att lagra energi. Även en gemensam infrastruktur för att dela energiöverskott och utjämna energianvändningen mellan de olika anläggningarna utreds inom PED-arbetet.

Nya Malmö Stadions tak ger möjlighet till en stor solcellsanläggning. Storleken på denna samt omfattningen på tillhörande batterilagring utreds i samband med projekteringen av Nya Stadion. Solcellsanläggningen kan komma att drivas av Malmö stads nya energibolag.

Vattenförsörjning

Uppförandet av nya Malmö Stadion kommer följa stadsfastigheters klimatmål och kommer bland annat utforska möjligheten att återanvända dagvatten som en resurs vid bevattning av gräsytor och spolning av WC.

Malmö stads klimatmål för nybyggnation

Malmö stad har tydliga klimatmål för alla stadens nybyggnationer. Klimatmålen relaterar till klimatpåverkan under den inledande delen av byggnadens livscykel, det vill säga produktion av material, transporter till byggarbetsplatsen samt arbetet på byggarbetsplatsen. För merparten av den typ av byggnader som stadsfastigheter bygger (skolor, kontor, förskolor) är ambitionen att projekt som färdigställs under 2028 ska sänka klimatpåverkan med 50 % jämfört med ett standardutförande. För specialbyggnader där det saknas referensvärden för ett standardutförande, som till exempel nya Malmö Stadion, sätts ett måltal för varje specifikt projekt. Måltalen tas fram i dialog med stadsfastigheters hållbarhetsfunktioner och följs upp två gånger per år i syfte att kontinuerligt säkerställa att klimatfrågan finns med på dagordningen genom hela projektet, från programhandling till projektering och produktion.

Detaljplan

Stadsbyggnadskontoret fick den 21 mars 2024 i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Malmö Stadion. Detaljplanens syfte är att göra det möjligt uppföra en ny fröidrotts- och fotbollsanläggning som kan ersätta Malmö Stadion. Detaljplanen syftar även till säkra nödvändiga fria ytor kring anläggningen.

Under arbetet med detaljplanen utreds den föreslagna användningen utifrån följande perspektiv:

- Bebyggelse och markutnyttjande
- Kulturmiljö
- Trafik och mobilitet
- Teknisk infrastruktur
- VA och skyfall
- Störningar från ljus och buller
- Stads- och landskapsbild
- Barnperspektivet
- Gröna miljöer

Detaljplanen prövas med utökat planförfarande och beslut om antagande tas i kommunfullmäktige i februari 2026.

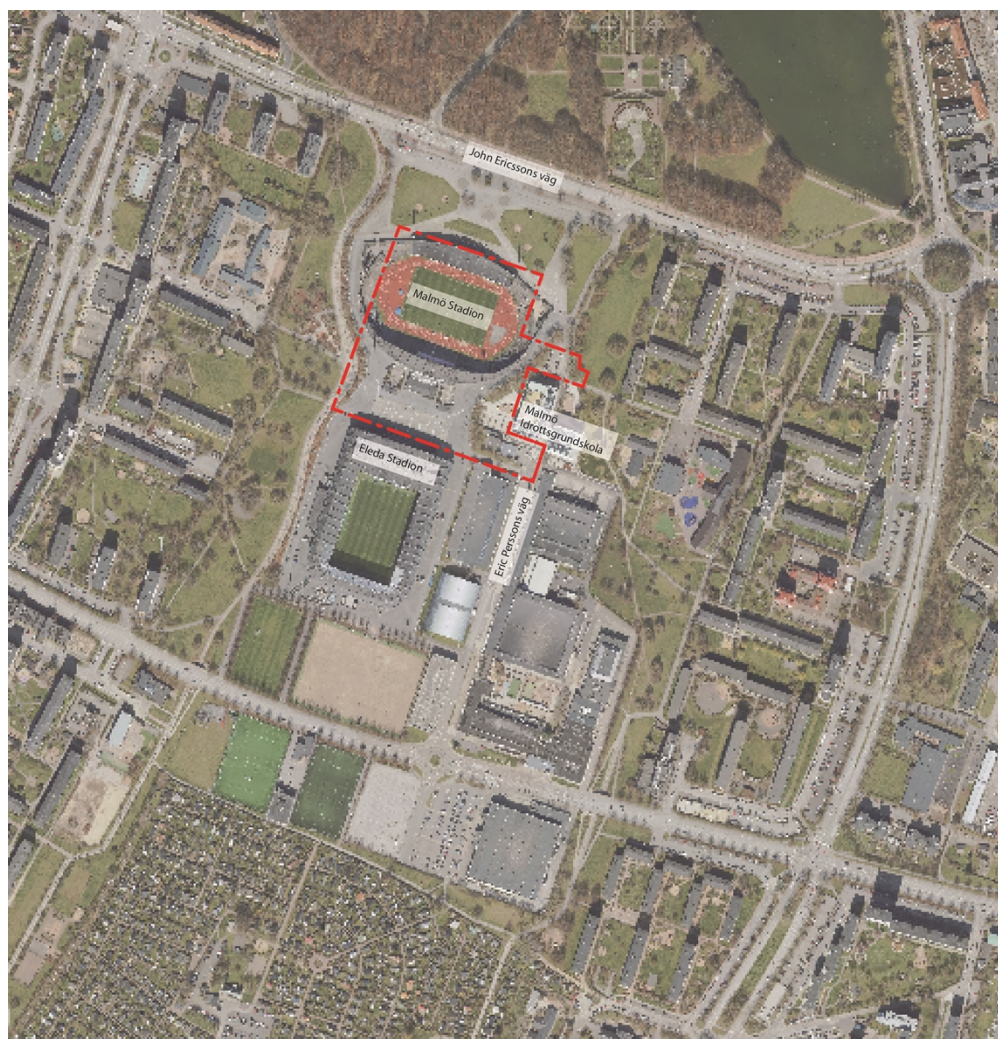
Kompensation för tidigare intrång i parkmark

Genomförandet av etapp 1 inom Stadionområdet innebar att parkmark från Östra Stadionparken togs i anspråk för att anlägga Malmö Idrottsgrundskola. Som kompensationsåtgärd utlovades ny parkmark i anslutning till Västra Stadionparken, dock

innebär föreslagen placering av nya byggnader väster om nya Malmö Stadion att den utlovade kompensationsytan halveras.

Intrång på Idrottsgrundskolans skolgård

Föreslagen lokalisering innebär även att en del av befintlig skolgård för Idrottsgrundskolan kan komma att behöva tas i anspråk. Skolgården kan komma behöva ersättas i ett senare skede på en närliggande tomt (Kulan) då Kulans verksamhet planerar att flytta in i en av de nya byggnaderna runt entrétroget.



Figur 4 Planområdet för ny Stadion (Dp 5892).

Planområdet berör Pl 406 för Stadionområdet (1956) och angränsar till pågående Dp 5833 för multisportbyggnaden i norr. Dp 5525 för idrottsgrundskola (2018) berörs också av planläggningen.

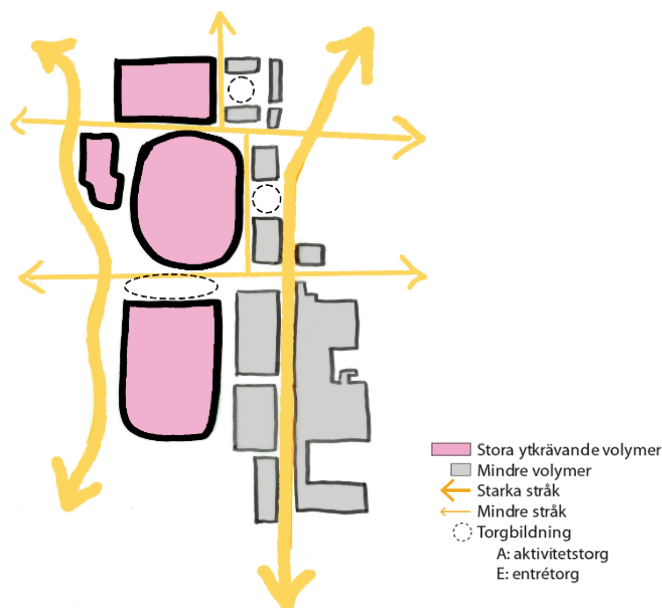
Stadsbyggnadsidé

En ny Malmö Stadion är en del av planprogrammet som godkändes 2019 för hela Stadionområdet och bygger på mindre volymer i öster längs med Eric Persson väg samt större anläggningar i väst. Förutom de två stora nord-sydliga stråken (Västra Stadionparken, Erik Perssons väg), slingrar sig mindre stråk genom området som knyter ihop mötesplatserna. Inramningen av Stadionområdet sker genom Västra och Östra Stadionparken och är en del av stadens övergripande Ekostråket som sträcker sig från Västra Hamnen till Bunkeflostrand.

Detaljplanens stadsbyggnadsidé är att strukturen ska bidra till att utveckla Stadionområdet till ett stadsintegrerat idrottsområde med hög kapacitet, utvecklade funktioner och ökat utbud.

Den nya friidrotts- och fotbollsarenan blir en av de stora solitära byggnaderna med en egen karaktär i områdets västra del tillsammans Eleda Stadion och multisportbyggnaden som planeras norr. Fler byggnadsvolymer i öster bildar ett sammanhang med hög täthet och tydliga strukturer som bjuder in besökaren till ett aktivt och öppet område.

Ett nord-sydligt rörelsestråk genom Stadionområdet skapar ökad tydlighet. Tvärgående visuella kopplingar mellan de båda parkstråken och planområdets gröna element stödjer orienterbarheten.



Den nya Malmö Stadion planeras att sättas i ett arkitektoniskt sammanhang som kännetecknas av stora solitära, expressiva, ljusa fasader och synliga konstruktioner.



Arkitektur

Den nya Malmö Stadion ersätter en byggnad av hög arkitektonisk kvalitet som också har symbolisk betydelse för Malmöborna. Den befintliga Malmö Stadion ritades av Jaenecke & Samuelson inför fotbolls-VM 1958 och kännetecknas av sin dynamiska, skulpturala och kraftfulla form. Tillsammans med Baltiska Hallen har denna arkitektur spelat en viktig roll för att definiera Stadionområdets identitet och förmedla dess innehåll.

En ny Malmö Stadion ska hålla samma ambitionsnivå och bidra till att stärka Stadionområdets identitet som idrottsstad och skapa en attraktiv destination för besökare och näringsliv. Entreprenören som upphandlas ska, i samarbete med Malmö Stad, arrangera en arkitekttävling för att utse ett arkitektteam med relevant teknisk erfarenhet och kreativ förmåga som kan skapa största möjliga värde för budgeten.

Särskild vikt kommer att läggas vid att förhålla sig till den unika karaktären hos Stadionområdets befintliga byggnader, inklusive att utforska potentialen för återbruk eller återvinning av material, samt innovation kring hållbarhet, konstruktion och integration av offentlig konst. Att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet minskar sannolikheten av ombyggnation eller rivning i framtiden, vilket genererar besparingar i både klimatutsläpp och kostnader på lång sikt. Det fortsatta arbetet ska förhålla sig till Arkitekturstaden Malmö, som antogs av kommunfullmäktige 2018.

Offentlig konst

En process har påbörjats kring vilken typ av konstnärlig gestaltning som kan bli aktuell på Stadionområdets offentliga platser och för de kommande byggnaderna. En viktig fråga är bevarandet av befintlig konst samt hur befintliga Malmö Stadions minne kommer kunna bevaras. Av den anledningen ser kulturförvaltningen över möjligheterna att bevara och restaurera muralmålningar som uppfördes i samband med byggnationen av befintliga Malmö Stadion 1958 och som idag återfinns vid södra läktaren. Muralerna är skapade av CO Hultén och har ett högt kulturhistoriskt bevarandevärde och är ett viktigt karaktärsdrag för nuvarande Stadion. Avsikten är att återuppföra muralmålningarna i nya Malmö Stadion. Utöver bevarandeinsatser planerar kulturförvaltningen att komplettera med ny offentlig konst för nya Malmö Stadion. Kostnaden för detta uppskattas till 5 mnkr som kommer att äskas av kulturförvaltningen separat.

Ekonomi

Investeringsekonomi

Den totala investeringsutgiften är beräknad till 538 miljoner kr för beräkningsåret 2024. Kostnadsbedömningen är baserad på de olika ytor, lokaler och funktioner som fröidrotts- och fotbollsarenan består av då det saknas nyckeltal för denna typ av anläggning. För inflyttningsåret 2029 är investeringsbeloppet beräknat till ca 577 miljoner kr, se bifogad livskostnadsanalys. Observera att livscykelkostnaden bygger delvis på schabloner och antaganden om ränta och inflation, detta då det är svårt att göra beräkningar av kostnader över längre tidsperioder. Kalkylen är färgsatt för att indikera hur pålitlig den årliga kostnadsuppskattningen är.

Bedömt årligt utfall i investeringen:

	År				
	2024	2025	2026	2027	2028
Investeringsutfall	1,5 mnkr	13 mnkr	140 mnkr	210 mnkr	173,5 mnkr

Lokalanskaffningen kommer generera evakueringskostnader och tillfälliga lokalkostnader. Åtgärder för att hantera evakuering av verksamheter på befintliga Malmö Stadion beskrivs i en framtagen konsekvensbeskrivning ”*Konsekvensbeskrivning för rivning och ombyggnation av Malmö Stadion*”. Denna beskrivning innehåller dock ingen sammanfattning av kostnader.

Kostnader för solcellsanläggning och batterilager tillkommer i ett senare skede. Utredning av storlek på solcellsanläggning och batterier genomförs i ett separat projekt hos stadsfastigheter. Enligt gällande lagstiftning behöver energiskatt betalas om anläggningen överstiger 500 kW, där energiskatten 2024 är 42,8 öre per kWh. För att uppnå målet om att Stadionområdet ska vara energipositivt krävs det att staden investerar i stora solcellsanläggningar. Stadsfastigheter kommer också att utreda utformningen av batterilager på området. Även kostnader för p-köp tillkommer där antalet uppskattas till 23 platser. Kostnaden för p-platserna uppskattas till 3,6 mnkr, en viss osäkerhet finns dock gällande antalet platser.

Stadsfastigheter har gjort bedömningen att det inte finns några kostnader för reinvestering i projektet samt att det inte tillkommer några externa investeringsbidrag.

Ekonomiska risker

I och med projektets unika karaktär finns det ekonomiska risker kopplat till lokalanskaffningen. Lokalbeslutsprocessen, antagen av Kommunfullmäktige 1 september 2022 dikterar följande avvikelshantering efter lokalanskaffningsbeslut:

Om ett projekt, under genomförandet, prognostiseras överskrida den investeringsutgift som beslutades om i samband med beslut om lokalanskaffning med mer än 10 procent av det totala investeringsbeloppet (och om ingen annan avvikelseträns beslutats i samband med beslutet) så ska servicenämnden anmäla en avvikelse till kommunstyrelsen.

Om ett projekt, under genomförandet, prognostiseras överskrida den investeringsutgift som beslutades om i samband med beslut om lokalanskaffning med mer än 20 procent av det totala investeringsbeloppet bedöms förutsättningarna vara så pass förändrade att beslutsprocessen måste tas om med nya beslut i nämnd och kommunstyrelse/ kommunfullmäktige.

Enligt den nya lokalförsörjningsprocessen ska de politiska besluten ske i ett tidigt skede för att inte allt för mycket pengar ska läggas ner i projekt. Ett politiskt beslut i ett så pass tidigt skede som detta gör att det finns risk att projektet överskrider avvikelsetränsen på 20 % samt att beslutsprocessen måste tas om. En ny beslutsprocess skulle leda till att projektet försenas.

Den nya Malmö Stadion är en av flera stora satsningar som Malmö stad kommer att göra på Stadionområdet framöver. Vid tidpunkten för byggstarten av Nya Stadion planeras multisportbyggnaden vara under uppförande. Detta medför en risk för komplicerad bygglogistik vilken kan påverka ekonomin.

Följdinvesteringar

Detta lokalanskaffningsärende omfattar endast investeringen för en ny friidrotts- och fotbollsanläggning. Likt alla stadsutvecklingsprojekt kommer den nya byggnaden också medföra ett antal följdinvesteringar vilka formuleras som separata ärenden hos berörd förvaltning. Utvecklingen av Stadionområdet är ännu i ett tidigt skede när det gäller genomförandet och det är därför svårt att formulera den precisa gränsdragningen för vilka följdinvesteringar som är en direkt konsekvens av idrotts- och fotbollsanläggningen. Nedan görs en sammanfattning av följdinvesteringar som identifierats i detta skede.

- En direkt följdinvestering är inredning av de nya lokalerna i friidrott- och fotbollsanläggningen. Förutom kontorslokaler och lokaler för verksamheter inom föreningslivet tillkommer inredning av lokaler för värdskap (hospitality) och konferenslokaler. Teknisk utrustning såsom städmaskiner, fotbollsmål, friidrottsutrustning, kastburar, tidtagningsutrustning, ljudanläggning samt LED-skärmar tillkommer också. Denna post uppskattas till omkring 11 mnkr.
- I fritidsförvaltningens *Konsekvensbeskrivning för rivning och nybyggnation av Malmö Stadion* beskrivs hur anläggningar i andra delar av staden kommer behöva upprustas för att säkerställa att den verksamhet som idag bedrivs i Malmö Stadion ska kunna fortsätta under rivning och uppbyggnad av nya den nya friidrotts- och fotbollsanläggningen. Enligt fritidsförvaltningen berörs Heleneholms IP, Hästhagens IP, Limhamns IP och Malmö IP för fotboll. För friidrott föreslås utomhusaktiviteten förläggas på Hästhagen

IP och Stadionrådets kastplan medan inomhusverksamheten förläggs i närliggande idrottshall. En del av dessa anläggningars utvecklingsarbeten görs inom gängse anläggningsutveckling. Kostnaden för de utökade satsningar som krävs bedöms i detta tidiga skede motsvara investeringar på ca 20–30 mnkr.

- En konsekvens för nybyggnation av Malmö Stadion är att fritidsnämndens driftverksamhet inom Stadionområdet behöver ersätta drift- och personallokaler i den befintliga Malmö Stadion med nya lokaler. Nya lokaler för drift (såsom garage, förråd, hantverk) planeras att tillföras genom en ombyggnation tillsammans med P Malmö av det södra P-huset inom stadionområdet. Nya lokaler för driftpersonalens omklädning, kontor, raster och tvätt planeras att tillföras i Baltiska hallen. Kostnaderna för utveckling av lokaler i södra p-huset (investeringen belastar P- Malmö) beräknas ge en hyra om ca 5 mnkr per år. Utvecklingen av södra P-huset och personallokaler i Baltiska hallen hanteras i separata ärendeprocesser.
- Storleken på Malmö Stadions tak möjliggör en stor solcellsanläggning. Solcellsanläggningen kommer kunna förse området med en stor andel lokalt producerad solenergi. På grund av anläggningens omfattning drivs utvecklingsarbetet av solcellsanläggningen som ett separat projekt av miljöförvaltningen.
- Kulturförvaltningen kommer genomföra ett separat äskande av medel för att bevara och återuppföra CO Hulténs muralmålningar på befintlig Malmö Stadion samt för nyförvärv av offentlig konst till nya Malmö Stadion.
- Utvecklingen av Stadionområdet kommer att kräva komplicerade ledningsomläggningar, iordningsställande av omkringliggande mark och grönområde samt kompensationsåtgärder för grönska.
- Det finns en risk att föreslagen lokalisering innebär att en del av befintlig skolgård för Idrottsgrundskolan kan komma att behöva tas i anspråk. Skolgården planeras i så fall att ersättas i ett senare skede på en närliggande tomt (Kulan) då Kulans verksamhet planerar att flytta in i en av de nya byggnaderna runt entrétroget. Oavsett lösning kommer ett eventuellt intrång få ekonomiska konsekvenser för fastighets- och gatukontoret.

Driftkostnad

För fritidsnämnden skulle lokalanskaffningen innebära en hyreskostnad enligt internhyresmodellen på 39,5 mnkr år 1. Till följd av komponentavskrivningar ändras hyran nedåt varje år så att den blir 36,2 mnkr år 10, 30,4 mnkr år 20 och 27,7 mnkr år 30. Se utvecklingen av hyreskostnaden i bifogad livskostnadsanalys.

Servicekommitténs driftkostnad, som ingår i ovan hyreskostnad på 39,5 mnkr, är 6,3 mnkr år 1. Beräknade driftkostnader i livskostnadsanalysen är på schablon och jämförda med befintliga driftkostnader på objekt 1901 Fotbollsstadion/Stadionkontoret och 1900 Malmö Stadion. Observera att beloppet inte avser skillnaden i driftkostnad mellan befintligt och nybyggnation. Eftersom vissa anläggningar är delade för objekten 1900 och 1901 är det svårt att separera dem. Driftkostnader beaktar inte eventuella besparingar till följd av solelproduktion.

Kostnaden för rivning av den befintliga Malmö Stadion bedöms till 78 mnkr och 13 mnkr för sanering av marken. Kostnaden för hantering av eventuella markföroreningar är bedömd på erfarenhetsmässiga grunder och kan komma att ändras då fler markprover genomförs.

Den befintliga internhyran för de delar av Malmö Stadion som ska ersättas inom detta projekt motsvarar 6 363 tkr för 2024. Denna siffra innefattar både drift- och kapitalkostnad. Vad gäller kapitalkostnader för objektet, det vill säga finansiella kostnader kopplat till genomförda investeringar, finns det för närvarande ett restvärde om 5 214 tkr. De kvarvarande investeringarna kommer inte att uträknas som en klump utan istället genom snabbare avskrivning av komponenterna.

Fritidsnämnden uppskattar att uthyrning av lokaler till externa parter ger en schablonberäknad hyresintäkt på 2 mnkr per år. Olika typer av evenemang, tävlingar och matcher kommer också generera hyresintäkter, uppskattningsvis 3 mnkr årligen. Jämfört med dagens intäkter om cirka 2 mnkr innebär detta en ökning med 1 mnkr årligen för hyresintäkter vid evenemang, tävlingar och matcher.

Finansiering och budget

Fritidsnämnden är lokalnyttjare gentemot servicekommittén. Den befintliga Malmö stadion finansierar fritidsnämnden genom kommunbidrag om 6,4 mnkr och intäkter om 2 mnkr. För den nya Malmö stadion krävs ett ramtillskott om 30,1 mnkr. Detta baseras på en beräknad internhyra om 39,5 mnkr, ökade intäkter om 3 mnkr och nuvarande ram till fritidsnämnden för befintlig Malmö Stadion om 6,4 mnkr. I denna beräkning ingår också en bedömning att kostnader för personal och driftutrustning inte ändras med en ny Malmö Stadion. Utöver detta tillkommer som tidigare redovisats, kostnader till följd av investeringar av inredning och teknisk utrustning anpassade till anläggningen på ca 11 mnkr, och det är i dagsläget oklart om denna investering till fullo kan hanteras inom fritidskommitténs investeringsutrymme.

Jämförelser och nyckeltal

Att bygga en kombinerad friidrotts- och fotbollsanläggning som dimensioneras för elitverksamhet är unikt i Sverige idag. I allmänhet byggs idrottsanläggningar för antingen friidrott eller fotboll där friidrottsarenor i regel har mindre publikkapacitet än fotbollsarenor. Det bedöms därför inte finnas applicerbara nyckeltal i närtid inom Malmö eller i Sverige för en friidrotts- och fotbollsanläggning med 8000 sittande åskådare under tak. I brist på nyckeltal för

helheten har kalkylen utgått ifrån schablonkostnader för nya Malmö Stadions olika ytor, lokaler och funktioner.

Tidsplan

Pågående arbete med uppförandet av en ny Malmö Stadion utförs med målet att Malmö Stadion färdigställs i slutet av 2028.



Bygglovets för den nya Malmö Stadion kan beviljas först när detaljplanen har vunnit laga kraft. Tidsplanen innebär dock att Malmö stad kommer behöva ansöka om rivningslov och påbörja rivningsarbetet för den befintliga Stadion innan bygglovets för den nya Malmö Stadion har beviljats.

Lokal samverkan, social hållbarhet och barnperspektivet

Lokal samverkan

Stadionområdets idrottsföreningar och andra aktörer som finns på området idag har engagerats genom flertalet dialogmöten som går under namnet Fokus Stadion. Genom Fokus Stadion ges verksamheterna en möjlighet att påverka riktningen för områdets profil och utveckling genom olika workshoptillfällen. Fokus Stadion är också en möjlighet för Malmö stad att berätta om det pågående arbetet och ger deltagarna möjlighet att diskutera och ställa frågor kring processen.

Social hållbarhet

Enligt Stadsfastigheters handlingsplan för social hållbarhet ska möjligheten till ökade omklädningsrum och toaletter alltid utredas i ny- och ombyggnation av idrottsanläggningar. I samma handlingsplan anges även att Stadsfastigheter i alla större upphandlingar och ramavtal ska ställa krav på att stadens avtalspart för dialog med arbetsmarknads- och socialförvaltningen kring möjligheten att erbjuda praktikplatser för personer som idag står utanför arbetsmarknaden. Denna typ av kravställning kommer finnas med även i detta projekt. Därmed bidrar projektet till att skapa möjligheter för malmöbor som idag har försörjningsstöd, att ta sig ett steg närmre självförsörjning.

Det finns också stora möjligheter för den kommande gemensamma organisationen mellan Malmö stad och Stadionområdets aktörer att arbeta med social hållbarhet genom till exempel olika aktiviteter som riktar sig mot barn och unga i närområdet.

Barnperspektivet

Stadionområdet erbjuder en viktig plats för barn och unga att ha en aktiv fritid med möjlighet till rörelse och fysisk aktivitet. Området kommer under den närmaste tiden att utvecklas kontinuerligt för att ge dem som vill satsa på elitidrott en plats att utöva sin sport. Malmö Stadion dimensioneras för elitverksamhet i första hand men investeringen innebär också att breddidrott ta del av satsningen dagligen genom skol- och föreningsverksamheten på området. Malmö Stadions geografiska läge kommer också göra det enklare för elever på Malmö Idrottsgrundskola (MIGr) och Malmö Idrottsgymnasium (MIGy) att ta sig mellan olika idrottsaktiviteter och skola. En barnkonsekvensanalys kommer göras inom ramen för detaljplanarbetet.

Bilagor

Bifoga i ärendet:

- Konsekvensbeskrivning för rivning och ombyggnation av Malmö Stadion 2024-09-04
- Hyresberäkning med Livskostnadsanalys