



Datum
2020-11-23
Vår referens
Mikael Kylsäter
Strateg
mikael.kylsater@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Återrapportering – Uppdrag från kommunfullmäktige till stadsbyggnadsnämnden gällande friidrottsarena och bostadsbyggande på Stadionområdet STK-2020-1389

Sammanfattning

På uppdrag av kommunstyrelsen tog stadsbyggnadsnämnden fram ett planprogram för Stadionområdet som kommunfullmäktige godkände den 23 maj 2019. I samband med att kommunfullmäktige godkände planprogrammet gav de stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för byggandet av en friidrottsarena och att planera för ytterligare bostadsbyggande inom planområdet och i dess närhet. Stadsbyggnadsnämnden har nu utrett dessa frågor och återrapporterar uppdraget till kommunfullmäktige.

För att komma vidare med utvecklingen av Stadionområdets norra del krävs att fritidsnämnden utarbetar ett funktionsprogram, att tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden påbörjar detaljplane- och exploateringsprocessen samt att kommunstyrelsen i samråd med berörda nämnder tar fram ett förslag till finansiering och genomförande.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner stadsbyggnadsnämndens återrapportering av uppdraget att utreda förutsättningarna för byggandet av en friidrottsarena och att planera för ytterligare bostadsbyggande inom planområdet samt dess närhet.
2. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att i samråd med berörda nämnder ta fram ett förslag till finansiering och genomförande för Stadionområdets norra del.

Beslutsunderlag

- Stadsbyggnadsnämnden beslut 200923 § 280 med Särskilt yttrande (M+C), (SD) och (V)
- Stadionområdet Tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige 2020-09-23
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 201130 Återrapportering – Uppdrag från kommunfullmäktige till stadsbyggnadsnämnden gällande friidrottsarena och bostadsbyggande på Stadionområdet

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-11-30
Kommunstyrelsen 2020-12-09

Kommunfullmäktige 2020-12-22

Beslutet skickas till

Fritidsnämnden
Stadsbyggnadsnämnden
Tekniska nämnden

Ärendet

På uppdrag av kommunstyrelsen (STK-2015-386) utarbetade stadsbyggnadsnämnden ett planprogram för Stadionområdet som kommunfullmäktige godkände den 23 maj 2019 (STK-2017-1609). I samband med att kommunfullmäktige godkände planprogrammet gav de även kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och fritidsnämnden följande uppdrag:

- Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att, i samråd med berörda nämnder, utarbeta ett förslag på plan för samlad återrapportering och strategiska beslut gällande inriktningen av Planprogrammet för Stadionområdet (Pp 6048) i enlighet med Modellen för investeringsstyrning i Malmö stad.
- Kommunfullmäktige ger stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utifrån inriktningarna i förslaget till planprogram för Stadionområdet (Pp 6048) gällande idrotts- och fritidsverksamheter och ett sammanhållet Ekostråk genom Stadionparken, utreda förutsättningarna för byggandet av en friidrottsarena och planera för ytterligare bostadsbyggande inom planområdet samt dess närhet.
- Kommunfullmäktige ger fritidsnämnden i uppdrag att utreda det övergripande behovet av simanläggningar i Malmö stad utifrån perspektiven simundervisning, föreningslivets utveckling och arrangemang.

Fritidsnämndens uppdrag behandlades av kommunfullmäktige i juni 2020 och nämnden fick då i uppdrag att fram underlag inför ett inriktningsbeslut gällande utvecklingen av simanläggningar i Malmö (STK-2020-33).

Kommunstyrelsen kommer att återrapportera sitt uppdrag i ett separat ärende (STK-2020-239).

I februari 2020 gav stadsbyggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra det uppdrag som nämnden fått från kommunfullmäktige samt:

- Att inom ramen för det beslutade planprogrammet studera förutsättningarna att komplettera området med fler funktioner än bostäder till exempel kontor, verksamheter och forskning. Med ambitionen att stärka profilen idrott, evenemang och hälsa.
- Att studera förutsättningarna för effektivt markutnyttjande genom flera olika funktioner i tillkommande bebyggelse samt pröva högre bebyggelse.

I detta ärende återrapporterar stadsbyggnadsnämnden sitt uppdrag till kommunfullmäktige.

Utredningens slutsatser

Utifrån ovanstående uppdrag har stadsbyggnadskontoret lett ett förvaltningsövergripande arbete med representanter från fastighets- och gatukontoret, fritidsförvaltningen, miljöförvaltningen, serviceförvaltningen och stadskontoret som prövat olika alternativ för utvecklingen av Stadionområdet, vilket redogörs för i den bifogade rapporten.

Nedan sammanfattas de viktigaste förutsättningarna och slutsatserna i utredningen:

- Gällande multihallen föreslås kontoren ligga längs sidorna och inte inne i byggnaden, vilket minskar kostnaden för idrottsfunktionerna i hallen.
- Antalet läktarplatser i simarena minskades från 3500 till 2000 och träningsbassängen flyttades till den ena kortsidan vilket möjliggör för en smalare byggnad.
- En framtida friidrottsarena kan placeras i både öst-västlig och nord-sydlig riktning.
- Konventionella bostäder är inte lämpliga i någon form på området på grund av störningar från evenemang.
- Konceptbostäder bedöms dock fungera väl på området eftersom de inte ställer samma krav som konventionella bostäder och kan skapa en tryggare miljö på området eftersom det skapar en större rörelse av människor under större del av dygnet.
- Det är inte lämpligt att bygga bostäder och kontor ovanpå idrottshallarna.
- Kontor kan stärka navet för idrott, evenemang och hälsa, öka blandningen av funktioner i området och skapa rumslighet vid entrétorget. Kontor fungerar på samtliga studerade platser.
- Ett aktivitetstorg mellan multihallen och simarenan gör området mer tillgängligt och är en resurs vid evenemang. Om Malmö Stadion inte rivs finns inte plats för ett aktivitetstorg, men en aktivitetsyta ovanpå multihallen kan vara ett alternativ.
- En signaturbyggnad kan stärka områdets profil och ge en tydlig entré till området. En byggnadshöjd på runt 50 meter bidrar med en bättre miljö än med en högre byggnad. När flera höga byggnader tillförs kan området upplevas som storskaligt och ogästvänligt.

Utifrån dessa slutsatser presenterar utredningen två alternativa scenarier för Stadionområdets utveckling som kompletterar den inriktning som presenterades i planprogrammet.

I scenario A är två av multihallens fasader klädda med konceptbostäder. Mot John Ericssons väg innehåller byggnaden även lokaler i bottenvåningen. Mellan multihallen, friidrottsarenan och simarenan ligger ett aktivitetstorg för spontanidrott. Scenario A har flera kvaliteter som kan kopplas till sociala värden. Stadsbyggnadskvaliteterna ökar när fler funktioner samsas i byggnader med öppna fasader och området kan användas under större del av dygnet. Sammantaget bidrar scenariot till en stärkt idrotts-, evenemangs- och hälsoidentitet samtidigt som området tydligare blir en angelägenhet för fler malmöbor.

I scenario B finns stora värden i att flera kontorskvarter stärker navet för idrott och hälsa. Scenariot innehåller inga konceptbostäder. En aktivitetsyta för allmänheten finns på multihallens tak. Scenariot är mer fördelaktigt ur ekonomisk synvinkel eftersom kostnaden för en ny friidrottsarena blir lägre än i de övriga scenarierna.

En uppdaterad kostnadsuppskattning visar att de övergripande investeringsnivåerna inte skiljer sig särskilt mycket mellan de olika alternativen. De totala investeringsutgifterna varierar mellan 1,3–1,5 mdkr med en osäkerhetsfaktor på +/-20 procent. De största ekonomiska skillnaderna mellan scenarierna är:

- Scenario A förväntas ge lite större intäkter för byggrätter för konceptbostäder och kontor.
- Scenario B har en lägre kostnad för ombyggnation av torg eftersom det inte inkluderar något aktivitetstorg.

- Simarenan bedöms bli ca 75 mnkr billigare i scenario A och B jämfört med planprogrammets upplägg.
- Kostnaden för rivningen av Malmö stadion är något lägre i scenario B eftersom underjordiska delar bibehålls.

Gällande finansiering konstaterar utredningen att utbyggnaden av allmän platsmark kan finansieras genom exploateringsintäkter i scenario A, att tillkommande idrottsfunktioner kommer att behöva medfinansieras av externa aktörer i någon form och att finns en möjlighet att sprida ut investeringsutgifterna under den 10-åriga genomförandeperioden.

I planprogrammet för Stadionområdet föreslås en etappvis utbyggnad av området. Den första etappen inkluderar Annebergsskolan, Malmö idrottsgrundskola och en ny sporthall. Genomförande av denna etapp pågår nu och det sista delarna beräknas vara klara hösten 2021.

Etapp 2 fokuserar på Stadionområdets norra del och kan få lite olika utformning beroende på vilket av scenarierna ovan som väljs. Men etappen inkluderar bland annat rivning av Malmö stadions norra delar, byggnation av multihall, konceptbostäder och kontor samt ett entrétorg.

I etapp 3 rivs resterade delar av Malmö stadion och flera nya idrottsfunktioner tillförs området såsom friidrottsarena, simarena och gymnastikhall.

När det är dags för etapp 2 av utbyggnaden för Stadionområdet är inriktningen att dela upp området norr om Eleda Stadion. Den norra delen vid John Ericssons väg utgör etapp 2. Delen söder om utgör etapp 3. Det norra området är oberoende av det södra och därför kan även de politiska besluten delas upp i dessa etapper. Etapp 2 går att genomföra utan att det i dagsläget behövs detaljerade politiska beslut för den södra delen.

För att komma vidare i genomförandet av etapp 2, Stadionområdets norra del, krävs det att:

- Fritidsnämnden tar fram ett funktionsprogram för Stadionområdets norra del med hänsyn till övrig funktionalitet på området.
- Kommunstyrelsen, tillsammans med berörda nämnder, tar fram förslag på en genomförandemodell för Stadionområdets norra del.
- Tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden påbörjar detaljplane- och exploateringsprocessen för Stadionområdets norra del samt utreda exploateringsökonomi för hela Stadionområdet.

Stadskontorets bedömning

I maj 2018 godkände kommunfullmäktige en modell för investeringsstyrning för Malmö stad (STK-2016-1160). Det övergripande målet med modellen är att skapa en bättre helhetsbild och planering för stadens investeringsverksamhet. Två viktiga delar för att uppnå detta är att säkerställa att berörd politisk instans får ett bra beslutsunderlag i investeringsärenden och att arbeta med grindbeslut i tidigare planeringsskeden.

Utvecklingen av Stadionområdet, både den inriktning som föreslås i planprogrammet och de scenarier som presenteras i stadsbyggnadsnämndens utredning, innebär stora investeringar i framförallt nya idrottsfunktioner, men även i den fysiska miljön på området. Därför är det viktigt att kommunfullmäktige dels får ett bra beslutsunderlag för att ta ställning till utvecklingen av Stadionområdets norra del, dels får möjlighet att ange en inriktning tidigare under planeringsske-

det.

Stadskontoret bedömer att detta kan uppnås genom uppdraget till kommunstyrelsen att i samråd med berörda nämnder ta fram ett förslag till finansiering och genomförande för Stadionområdets norra del. Att påbörja genomförandet av etapp 2 är en förutsättning för att resterande del av Stadionområdet ska kunna utvecklas i enlighet med planprogrammet. Vilket i sin tur hänger samman med stadens behov av verksamhetslokaler för fritids- och idrottsaktiviteter i ett helhetsperspektiv. Inte minst gällande behovet av att utöka tillgången på simytor i staden och ersätta Simhallsbadet som har en beräknad livslängd till 2029.

Det finns i detta skede inte behov av att fatta beslut om huruvida planprogrammets inriktning, scenario A eller scenario B bör ligga till grund för den fortsatta utvecklingen av Stadionområdet. Dessa alternativ med dess för- och nackdelar får vägas in i arbetet med att ta fram ett förslag på finansiering och genomförande för Stadionområdets norra del.

Stadskontoret har berett detta ärende tillsammans med berörda förvaltningar som gemensamt gör bedömningen att detta uppdrag skulle kunna rapporteras till kommunstyrelsen under kvartal fyra år 2021. Kommunstyrelsen kommer att informeras löpande under arbetets gång.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör