

# EKONOMISKA KONSEKVENSER

Pp 6048 Planprogram för Stadionområdet

2018-10-16

## Inledning och sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2018-05-31 att återremittera planprogram för Stadionområdet (Pp 6048) för att få belyst de ekonomiska konsekvenserna för Malmö stad innan ärendet föreläggs fullmäktige för antagande.

Utvecklingen av Stadionområdet är en viktig del i ett växande Malmö. Föreslagna tillkommande idrottsfunktioner behövs för hela staden. Genom att förlägga dem till Stadionområdet kan synergieffekter uppnås och området stärkas som Malmös främsta idrottsområde.

Planprogrammet baseras på visionen att Stadionområdet ska utvecklas som en öppen och grön stadsdel för idrott och utbildning mitt i Malmö. Tyngdpunkten i programmet har lagts på att utveckla och beskriva de värden och kvaliteter som är viktiga för att uppnå visionen. Det innebär att det finns en flexibilitet gällande planstruktur samt tillkommande funktioner både avseende innehåll och genomförande. Viktiga förutsättningar enligt kommunstyrelsens uppdrag är att översiktsplanens inriktning för markanvändning gäller, att den nya strukturen ska baseras på att stadionbyggnaden i framtiden rivs och att en ny simarena ska placeras på Stadionområdet. Därutöver föreslås i planprogrammet nya funktioner för idrott, utbildning och konceptboende m m.

Mot bakgrund av ovanstående kan de ekonomiska konsekvenserna variera inom vida ramar beroende på bl a val av tillkommande funktioner, standardnivå och utbyggnadstakt. Föreliggande ekonomiska redovisning baseras på den strukturplan som redovisas i planprogrammet och som är ett exempel av flera på möjlig omvandling av området. Av förklarliga skäl blir därmed redovisningen av de ekonomiska konsekvenserna av översiktlig karaktär och utgör en indikation och bedömning av investeringsnivå med relativt hög osäkerhet. Med ovanstående förutsättningar och reservationer bedöms investeringsnivån för tillkommande idrottsfunktioner till ca 1,4 mdkr (2018 års prisnivå). Kostnad för rivning av stadionbyggnaden bedöms till ca 63 mkr (2018 års prisnivå).

Framtida investeringar i Stadionområdet kommer sannolikt att ingå i den modell för investeringsstyrning som kommunfullmäktige godkände 2018-05-31 och som nu implementeras i Malmö stads organisation. Det innebär i korthet att stadens investeringsbehov samlas i en portfölj som ger möjlighet till planering och styrning på lång sikt men även transparens och flexibilitet i det korta perspektivet.

# Ekonomisk redovisning

I detta avsnitt redovisas översiktligt investeringsnivå och hyreskostnader för olika funktioner i 2018 års prisnivå. Kostnaderna är en indikation och bedömning av vad de olika anläggningarna kostar och baseras på schablonvärden med en osäkerhet på +/- 20 %.

Redovisningen utgår från planprogrammets strukturplan och etappindelning. Eventuella förändringar i förhållande till planprogrammet framgår av kommentarer i tabellerna.

## Idrottsfunktioner

Här redovisas ytbehov, investeringskostnader, hyreskostnader och tidsetapper enligt planprogrammet för alla föreslagna idrottsfunktioner förutom stadionbyggnaden. De utgörs av sporthall, multihall, gymnastikhall, isträningshall, bowlinghall, friidrottsanläggning och simarena.

Totalkostnaden för idrottsfunktioner (förutom stadionbyggnaden) är bedömd till ca 1,4 mdkr med en årshyra på ca 110 mkr. Kostnadsbedömningen för dessa funktioner utgår ifrån en basnivå som uppfyller de funktionella grundkraven. Om särskilda behov finns avseende t ex teknik eller utformning kan ytterligare kostnader tillkomma.

### Idrottsfunktioner

Funktioner (prisnivå 2018*)	Ytbehov (BTA)	Investeringskostnad (mkr)	Hyreskostnad/år (mkr)	Rivningskostnad (mkr)	Restvärde (mkr)	Etapp	Kommentar
Sporthall	3700**	95	6			1	Inklusive klättervägg och läktare. Sporthall med publikkapacitet ca 400 sittande åskådare.
Multihall	12 000	345	24			2	Inklusive hälso-, sjukvårds- och rehabcenter. Fullstor hall för inomhusfotboll, bollsporter och evenemang. Investering för underjordiskt garage ingår inte.
Gymnastikhall	1 500	41	3			2	Hall för olika discipliner inom gymnastik t ex trupp gymnastik.
Isträningshall	3 200	70	6			3	Ishall för isport t ex ishockey, short-track och curling.
Bowlinghall***	2 500	69	5			3	Inklusive café.
Friidrottsanläggning	5 365	178	11			3	Inklusive förråd, omklädningsrum och läktare för 5 500 personer. Friidrottsyta utomhus på 18 000 kvm med en fullstor fotbollsplan.
Simarena	16 000	590	51			3	Simarena med 50-meters tävlingsbassäng, 25-meters fullstor bassäng med tillhörande svikt och hopptorn. Bassängen ska även ges förutsättningar för andra vattensport t ex vattenpolo. Simarenan har publikkapacitet för ca 3 600 åskådare.
Tälthall	9 500	20	5				Tillfällig tälthall för fotboll. Inte längre aktuell, inryms i multihall.
Kombihallen, rivning				4	0,5	3	
<b>Summa</b>	<b>50 065</b>	<b>1 409</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>0,5</b>		

\* Beräkningar för investeringar avseende idrottsfunktioner utgår från ett bedömt kvadratmeterpris för nyproduktion (2014). Hänsyn är tagen till att simarenan är en specialbyggnad. Investeringarna är uppräknade 2018 utifrån en kombination av entreprenadindex och stadsfastigheters bedömning utifrån kunskap om anbud som lämnats 2017/2018.

\*\* Enligt planprogram och funktionsprogram 5 000 BTA, 3 700 BTA enligt verklig hyreskalkyl.

\*\*\* Enligt funktionsprogram 2 300 BTA, enligt planprogram kan ingå i isträningshall (ingen yta angiven).

## Stadionbyggnaden

År 2008 övertog serviceförvaltningen genom stadsfastigheter fritidsfastigheterna, däribland stadionbyggnaden, från fritidsförvaltningen. År 2009 genomfördes reparationer av betongkonstruktionerna för ca 30-40 mkr. Den sammanlagda bedömda bruttoarean för stadionbyggnaden uppgår till ca 16 500 kvm BTA. Stadsfastigheters bedömning är att en renovering av stadionbyggnaden bör ske senast inom 5-10 år om den inte ska rivas.

Stadsfastigheter hyr idag ut stadionbyggnaden till fritidsförvaltningen till en årshyra om 10,5 mkr (grundhyra med index). I årshyran ingår kostnad för drift- och underhåll samt kapitalkostnad för den investering som ligger till grund för anläggningen. Restvärdet för stadionbyggnaden är idag 10,5 mkr.

### Rivning av norra läktaren

Rivning av norra läktaren behövs för att få plats för planerad multihall. Rivningskostnaden för norra läktaren är bedömd till ca 7,5 mkr. Restvärdet för de rivna delarna uppgår till ca 6,5 mkr.

Ersättningslokaler behövs för de delar som rivs. Norra läktaren inhyser idag mestadels förråd, och i stadionkontoret (södra delen) bedrivs kontorsverksamhet. Ersättningslokalerna bedöms kunna integreras i någon av de nya anläggningarna på området t ex multihallen.

## Stadionbyggnaden

Funktioner (prisnivå 2018)	Ytbehov (BTA)	Investeringskostnad (mkr)	Hyreskostnad/ år (mkr)	Rivningskostnad (mkr)	Restvärde (mkr)	Kostnad (mkr)	Ettapp	Kommentar
Maskinhall och förråd, under mark*	1 900	57	4				2	
Kontor och personalrum	1 000	28	2				2	
Stadionbyggnaden**, rivning				55	10,5		3	Resterande del efter norra läktaren rivs.
Stadionbyggnaden norra läktaren***, rivning				7,5	6,5		2	
Årshyra stadionbyggnaden			10,5					
Årshyra södra läktaren stadionbyggnaden****			6					
Stadionbyggnaden renovering						123	2	De delar som blir kvar när norra läktaren rivs.
<b>Summa</b>	<b>2 900</b>	<b>85</b>	<b>22,5</b>	<b>62,5</b>	<b>17</b>	<b>123</b>		

\* Om maskinhall och förråd byggs ovan mark innebär det att investeringskostnaden är 38 mkr och hyreskostnaden 2,8 mkr.

\*\* Kostnader för rivning av stadionbyggnaden samt rivning norra läktaren utgår ifrån en rapport framtagen av en extern konsult (konstruktör).

\*\*\* Utgår från att 60 % av stadionbyggnaden (södra delen) rivs, restvärde baserat på detta.

\*\*\*\* Utgår från att 40 % kvarstår av stadionbyggnaden efter rivning av norra läktaren, restvärde baserat på detta.

Om stadionbyggnaden till största delen kvarstår under längre tid (med eller utan norra läktaren) krävs en så kallad nollställning, d v s en renovering för att bibehålla dagens funktioner i minst 20 år framöver i byggnaden. Renoveringen innebär att de flesta funktionerna i byggnaden bibehålls. Eventuella standardförbättringar eller tekniska förbättringar såsom tilläggsisolering ingår ej i kostnadsbedömningen (energieffektivisering eller dylikt). Renoveringskostnaden bedöms uppgå till ca 123 mkr.

Inom stadionbyggnaden finns efter rivning och renovering åtta stycken 400-meters löparbanor och 17 500-20 000 åskådarplatser. Löparbanorna lades om under år 2016.

Total investeringskostnad för rivning av norra läktaren, ersättningslokaler och renovering av stadionbyggnaden bedöms uppgå till ca 215 mkr. Årshyran för kvarvarande del av stadionbyggnaden är beräknad till ca 6 mkr.

### **Rivning av stadionbyggnaden**

När kvarvarande del av stadionbyggnaden rivs behöver en ny friidrottsanläggning uppföras. En ny friidrottsanläggning är kostnadsbedömd till ca 178 mkr. Utformningen är baserat på underlag från tidigare utredning ”Stadionområdet – verksamhets- och funktionsbehov ur ett idrottsperspektiv, fritidsförvaltningen 2013-09-06”.

Bedömd yta för en friidrottsanläggning är 18 000 kvm med åtta stycken 400-meters löparbanor och en publikkapacitet om 5 500 personer. Anläggningen innehåller omklädningsrum samt rum för domare, dopingkontroll och läkare.

När stadionbyggnaden rivs krävs ersättningsytor på ca 3 000 kvm. Ersättningsytor avser omklädningsrum (dels för verksamheten, dels för driftspersonal), samt förråd för maskiner m m som används för driften av hela Stadionområdet. Ersättningsytorna bedöms kunna integreras i någon av de nya anläggningarna i området. Bedömd kostnad för ersättningsytorna är beräknad till ca 85 mkr.

Restvärdet för hela stadionbyggnaden är idag 10,5 mkr. Rivnings- och restvärdeskostnaden för stadionbyggnaden är relativt höga kostnader och som bör diskuteras hur de hanteras vidare i processen avseende avskrivning och/eller hur de kan inkorporeras direkt i en årshyra för fritidsförvaltningen. I dagsläget är samtliga kostnader redovisade samt rivnings- och restvärdeskostnader är pålagda årshyran.

Total kostnad för att riva stadionbyggnaden (kvarvarande del) bedöms uppgå till ca 55 mkr.

## Parkering

Funktioner (prisnivå 2018)	Investeringskostnad (mkr)	Ettapp	Kommentar
Garage under multihall	120	2	Tillkommande parkering kan lösas antingen i garage eller p-hus. (400 bilplatser)
P-hus	60	2 el 3	Tillkommande parkering kan lösas antingen i garage eller p-hus. (300 bilplatser)

## Övriga funktioner

### Konceptboende och kontor

Konceptboende i form av vandrarhem eller idrottshotell och kontor ingår i planprogrammet. Storlek och utformning för dessa funktioner är osäker och i nuläget redovisas därför inga byggkostnader för dessa funktioner.

### Parkering

I planprogrammet beskrivs att parkering i området kommer att ske i anslutning till huvudgatorna dels i befintligt parkeringshus vid Stadiongatan och dels i ny parkering under multihallen alternativt i parkeringshus invid John Ericssons väg. I dokumentet "Trafikutredning för planprogram Stadionområdet" beskrivs parkeringslösning i området. Området rymmer 430 bilplatser i befintligt p-hus. Tillkommande parkering kan anordnas antingen under multihallen (400 bilplatser) eller i ett nytt p-hus (200-300 bilplatser).

En anläggningskostnad har bedömts för båda alternativen, dels för parkering under multihall och dels för parkeringshus invid John Ericssons väg. Bedömd anläggningskostnad har beräknats med utgångspunkt i nyckeltal angivna i dokumentet "Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö". I policyn anges att anläggningskostnaden för att ordna en bilplats i ett garage på källarplan är 300 tkr. Motsvarande anläggningskostnad för en bilplats i ett parkeringshus är 200 tkr.

### Exploateringskostnader

De kostnader som benämns exploateringskostnader är de kostnader som uppkommer vid ett bebyggande av marken. Hit räknas t ex sanering av mark, ledningsomläggningar, markarbeten, terrassering, rivningskostnader, geoteknikutredning, markmiljöutredning, fastighetsbildning och plankostnader.

I exploateringskostnaden ingår inte kostnaden för rivning av stadionbyggnaden samt utbyggnad av allmän platsmark såsom ombyggnad och upprustning av gator och parker. Detta beskrivs närmare under rubriken allmän platsmark. Exploateringskostnader för Stadionområdet har översiktligt bedömts till ca 200 mkr.

## Skolor

Funktioner	Ytbehov (BTA)	Investeringskostnad (mkr)	Hyreskostnad/år (mkr)	Ettapp	Kommentar
MIGr	7 500	195	13	1	Skola för 540 elever. Byggstart år 2019.
Annebergsskolan	8 150	200	14,5	1	Skola för 630 elever. Nuvande Annebergsskolan rivs och ersätts med ny skola. Rivningskostnad inkluderad. Byggstart år 2018.
<b>Summa</b>	15 650	395	28		

### Allmän platsmark

I planprogrammet beskrivs intentionerna kring utbyggnad och upprustning av allmän platsmark i och omkring Stadionområdet. Exempelvis nämns att huvudgatorna Stadiongatan och John Ericssons väg ska smalnas av och förses med bättre gång- och cykelpassager samt utveckling av parkområdena. Kostnaden för detta har inte kunnat kostnadsbedömas i detta tidiga skede, då utformningen av allmän platsmark inte är fastlagd.

### Skolor

I området pågår utbyggnad av två skolor, Malmö idrottsgrundskola och Annebergsskolan. De är redan budgeterade och ingår inte i redovisad totalkostnad för stadionområdet.

En ny skola, Malmö idrottsgrundskola (MIGr), för 540 elever (7 500 kvm BTA) är kostnadsbedömd till ca 195 mkr med en årshyra på ca 13 mkr.

Nuvarande Annebergsskolan rivs och byggs om till 630 elever. Investeringen är kostnadsbedömd till ca 200 mkr med en årshyra på 14,5 mkr.

## **Medverkande**

### **Beställare**

Christer Larsson,  
stadsbyggnadsdirektör

stadsbyggnadskontoret

### **Avdelningschefsgrupp**

Anna Holmqvist, ordförande  
Thomas Sterner  
Helén Nilsson  
Sven Gustafsson  
Agneta Sallhed Canneroth

stadsbyggnadskontoret  
fritidsförvaltningen  
serviceförvaltningen  
fastighets- och gatukontoret  
fastighets- och gatukontoret

### **Arbetsgrupp**

Ulrika Signal, projektledare  
Jan-Olof Jönsson  
Tyke Tykesson  
Stina Andersson  
Per Bojfeldt  
Nathalie Nilsson  
Milanka Kosovac  
Pontus Olsson  
Martin Peterson

stadsbyggnadskontoret  
stadsbyggnadskontoret  
stadsbyggnadskontoret  
stadsbyggnadskontoret  
fritidsförvaltningen  
stadsfastigheter  
stadsfastigheter  
stadsfastigheter  
fastighets- och gatukontoret

