



Datum  
2022-02-24  
Vår referens  
Mikael Kylsäter  
Strateg  
mikael.kylsater@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Förslag på finansiering och genomförande av Stadionområdets norra del STK-2021-864**

#### **Sammanfattning**

Detta ärende utgör avrapportering av kommunstyrelsens uppdrag att ta fram förslag på finansiering och genomförande av Stadionområdets norra del, Idrottskvarteret. I ärendet föreslås att kommunfullmäktige beslutar att den planerade multihallen för fotboll och andra idrotter ska uppföras och sätta ekonomiska ramar för anläggningen. Vidare föreslås berörda delar av Malmö stads organisation få i uppdrag att fortsätta arbetet med utbyggnaden av Idrottskvarteret och påbörja utredningen för kommande etapp i utvecklingen av Stadionområdet.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att multihallen på Stadionområdets norra del ska uppföras till en maximal årlig driftkostnad på 25 mnkr 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.

Kommunstyrelsen föreslås för egen del besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till avsiktsförklaring med Malmö Fotbollsförening under förutsättning att kommunfullmäktige fattar erforderliga beslut i ärendet.

**Beslutsunderlag**

- Funktionsprogram för stadionområdets norra del – del 2
- Funktionsprogram för stadionområdets norra del – del 1
- Tjänsteskrivelse från fritidsnämnden
- Fritidsnämnden beslut 210526 § 75 med Särskilt yttrande (M)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 220228 Förslag på finansiering och genomförande av Stadionområdets norra del
- Multihall - Ny multihall och läktare på Stadionområdet i Malmö, White arkitekter, april 2021
- Utredning multihall Malmö stad, Svefa, juni 2021
- Marknadsdialog Idrottskvarteret, PwC, december 2021
- Förslag till avsiktsförklaring mellan Malmö stad och MFF
- Stadionområdet – Planprogram för Stadionområdet i Innerstaden i Malmö. Pp 6048 Godkänt av kommunfullmäktige 2019-05-23
- Rapport avseende finansiering och genomförande av Stadionområdets norra del, 2022-02-17

**Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-02-28  
 Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-03-07  
 Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-03-14  
 Kommunstyrelsen 2022-03-16  
 Kommunfullmäktige 2022-03-31

**Beslutet skickas till**

Fritidsnämnden  
 Servicenämnden  
 Stadsbyggnadsnämnden  
 Tekniska nämnden

**Ärendet****Bakgrund**

Den framtida användningen och utvecklingen av Stadionområdet har utretts under en längre tid inom Malmö stad. De största fysiska förändringarna som skett på området under senare tid är Malmö FF:s nya hemmaarena Eleda stadion som stod färdig 2009, nya lokaler för Annebergsskolan 2020 samt nya lokaler inklusive sporthall för Malmö idrottsgrundskola som färdigställdes under hösten 2021.

Kommunstyrelsen gav 2015 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett planprogram för Stadionområdet. Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige 2019 och i samband med det gavs stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för byggandet av en friidrottsarena och planera för ytterligare bostadsbyggande inom planområdet samt dess närhet. Detta uppdrag avrapporterades till fullmäktige i december 2020 som då gav kommunstyrelsen i uppdrag att i samråd med berörda nämnder ta fram ett förslag till finansiering och genomförande för Stadionområdets norra del, vilket nu återrapporteras till fullmäktige.

**Etappvis utbyggnad av Stadionområdet**

I planprogrammet för Stadionområdet (Pp 6048) som godkändes av kommunfullmäktige 2019 föreslås en utbyggnad av området i tre etapper. Etapp 1 omfattar den östra delen av området

och innehåller nya skolbyggnader för Annebergsskolan och Malmö idrottsgrundskola samt ny sporthall. Denna etapp färdigställdes under hösten 2021.

Etapp 2 omfattar den norra delen av Stadionområdet mellan Malmö stadion och John Ericssons väg. Denna etapp föreslås bland annat innehålla rivning av Malmö stadions norra läktare, ny multihall för fotboll och evenemang, konceptbostäder samt kontor med inriktning på idrott och hälsa. Förslag på genomförande av denna etapp presenteras i detta ärende.

Etapp 3 omfattar de centrala och södra delarna av Stadionområdet. I denna etapp föreslås bland annat att resterade delar av Malmö stadion rivs samt uppförande av nya idrottsanläggningar i form av friidrotts- och fotbollsplanläggning, simarena, gymnastikhall och isträningshall. I detta ärende föreslås förutsättningarna för finansiering och genomförande av denna etapp ska börja utredas.

### **Uppdrag med fokus på Stadionområdets norra del**

I detta ärende avrapporteras uppdraget att ta fram förslag till finansiering och genomförande för Stadionområdets norra del som kommunstyrelsen i samråd med berörda nämnder fick i december 2020.

Genomförandet av detta uppdrag har bestått av följande tre delar:

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

Detta uppdrag har genomförts som ett gemensamt stadsutvecklingsprojekt som letts av stadsbyggnadskontoret och stadskontoret. Medarbetare från fastighets- och gatukontoret, fritidsförvaltningen, serviceförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och stadskontoret har deltagit i arbetet.

En bärande del i arbetet har varit att ha en iterativ snarare än en linjär process. Det innebär att deltagare i projektet utifrån respektive professioner och perspektiv gemensamt har utvecklat de olika delarna parallellt. Detta har gjort att relevant kunskap inkluderas i arbetet och att det gemensamma förslaget är väl förankrat i Malmö stads organisation.

### **Viktiga ingångsvärden för Stadionområdets utveckling**

Det arbete som presenteras i detta ärende tar sin utgångspunkt i de tidigare utredningar som gjorts gällande Stadionområdets utveckling. Följande ingångsvärden har varit särskilt betydelsefulla för det förslag för utbyggnad av Stadionområdets norra del som presenteras i ärendet:

- *Planprogrammet*: Enligt beslut i kommunstyrelsen 2015 skulle planprogrammet baseras på att en ny simarena ska placeras på Stadionområdet och att Malmö stadion ska rivas. Simhallsbadets tekniska livslängd är beräknad till 2029 och behöver då ersättas. Malmö stadion är i byggnadstekniskt dåligt skick och har begränsad funktion och höga driftkostnader i relation till nyttjandet.

- *Fritidsnämndens funktionsprogram*: Anger nämndens ambitioner för Stadionområdets utveckling utifrån tre verksamhetsspår: elitidrottens hemmaplan, ett ledande evenemangsområde och från idrottsklass till världsklass. Multihallen bidrar till att stärka samtliga dessa tre spår.
- *Malmö Fotbollförening*: Har visat intresse för en inomhushall för fotboll för att kunna utveckla och utöka sin barn-, ungdoms- och elitverksamhet på Stadionområdet.
- *Bostäder*: Tidigare utredningar har visat att traditionella bostäder inte är lämpliga på området eftersom det riskerar att begränsa evenemangsverksamheten. Därför föreslås istället konceptbostäder, exempelvis studentbostäder eller tillfälliga boenden för idrottare.
- *Idrottsutbildning*: Under de kommande åren kommer antalet elever med idrottsinriktning på Stadionområdet att öka.

### **Vilken utbyggnad föreslås på Idrottskvarteret?**

Utifrån de förutsättningar som getts från tidigare arbete ingår följande delar i planeringen för utbyggnaden av Idrottskvarteret:

- Rivning av Malmö stadions norra läktare.
- Multihall för fotboll med möjlighet att ställa om till andra idrotter och evenemang.
- Kontor och lokaler för idrotts- och hälsorelaterade verksamheter.
- Konceptbostäder för exempelvis studenter och idrottare.
- Mobilitetshus som även inrymmer kommersiella lokaler och driftytor för områdets skötsel
- Entréorg som utgör en samlande plats för besökare och verksamma på området.
- Aktivitetstorg för spontanidrott och olika arrangemang.
- Utökning av Västra stadionparken som kompensation för den park som delvis togs i anspråk när nya lokaler Malmö Idrottsgrundskola byggdes och som grönyta för konceptbostäderna.

### **Nyttor för Malmöborna**

Utbyggnaden av Idrottskvarteret bidrar med flera nya funktioner till Stadionområdet som både stärker området och ger ett flertal nyttor för Malmöborna:

- Företagsetableringar och arbetstillfällen inom idrott och hälsa samt stärkt besöksnäring genom att stärka Stadionområdet som evenemangsområde och regionalt nav.
- Stärkt integration genom att skapa platser för spontanidrott och ungdomar att vara på samt utveckla Stadionområdet som en mötesplats för Malmöbor från olika delar av staden.
- Förbättrad trygghet genom nya funktioner som bidrar till mer folkliv och rörelse på området.
- Stärkt folkhälsa genom en satsning på idrott och hälsa med fokus på barn och unga.
- Miljömässig hållbarhet genom satsning på en ny park som ger mer grönstruktur på området och utvecklar Ekostråket genom Malmö.

### **Omvärldens syn på Stadionområdets utveckling**

För att förverkliga planerna för Idrottskvarteret behövs samarbete mellan Malmö stad och andra

aktörer. Både uppförandet av delar av kvarteret och den framtida verksamheten kräver att flera aktörer satsar på områdets utveckling. Därför har dialog med berörda aktörer utanför Malmö stads organisation varit en viktig del i detta uppdrag. Dialog har bland annat förts med representanter för föreningslivet, fastighetsbolag, Malmö universitet, elever på Malmö idrottsgymnasium, evenemangsarrangörer och andra kommuner.

Det viktigaste slutsatserna från dialogerna inför den fortsatta utvecklingen av Stadionområdet är:

- Det finns en stor potential i att utveckla Stadionområdet till ett starkt profilområde för Malmö med fokus på idrott, utbildning, hälsa och evenemang.
- Att samla många aktörer inom idrott och hälsa på området kan skapa positiva synergieffekter och göra området intressant långt utanför Malmö.
- Malmö stad behöver säkra merparten av multihallens finansiering, antingen genom att äga anläggningen själv eller genom ett långsiktigt hyresavtal.
- Etablering av kontors- och verksamhetslokaler kräver ett starkt koncept som attraherar rätt hyresgäster till området. Därför blir den långsiktiga konceptutvecklingen avgörande för att förverkliga visionerna.
- Då Stadionområdet inte är ett etablerat kontorsläge idag, ligger på visst avstånd från kommunikationsnoder och har ett begränsat flöde av människor dagtid krävs en stark profil för att locka hyresgäster till området.
- Konceptbostäder tillför området mer folkliv och tillfredsställer behov från flera målgrupper, exempelvis studenter och idrottare.
- Att säkra några ankarhyresgäster är viktigt för att förverkliga utbyggnaden.
- Stadionområdet ses som en neutral samlingsplats för människor från olika delar av staden och områdets utveckling kan därmed bidra till ökad integration.

### **Ekonomiska konsekvenser för Malmö stad**

Merparten av multihallens driftkostnader behöver täckas av Malmö stad, antingen genom att kommunen äger anläggningen själv eller tecknar ett långsiktigt hyresavtal med en extern part. Denna utredning visar att det inte finns en tillräcklig kommersiell bärighet i multihallen för att det ska vara intressant för en privat aktör att bygga den utan ett omfattande kommunalt hyresåtagande.

Om Malmö stad uppför multihallen i egen regi genomför servicenämnden investeringen, vilket i den föreslagna utformningen av hallen bedöms uppgå till ca 280 mnkr. Dessa medel behöver finnas i servicenämndens investeringsram när hallen ska uppföras, vilket bedöms äga rum 2024–2026 om fortsatt process går enligt plan.

Oavsett om Malmö stad äger multihallen eller hyr in anläggningen från en extern part kommer fritidsnämnden att vara primärhyresgäst. Det innebär att fritidsnämnden kommer att få utökade driftkostnader eftersom detta är en ny anläggning. De årliga driftkostnaderna för det utförande av multihallen som förordas i ärendet bedöms uppgå till 25 mnkr inklusive lokal- och personalkostnader. Fritidsnämnden kommer att behöva utökat kommunbidrag för att täcka den del av dessa driftkostnader som inte kan täckas genom hyresintäkter av de som nyttjar anläggningen.

Vidare kräver utbyggnaden av Idrottskvarteret att Malmö stad genomför investeringar i bland annat ny park och torg samt att förbereda marken för byggnation. Dessa investeringar uppskattas sammantaget uppgå till drygt 100 mnkr, som fördelas relativt jämnt mellan servicenämnden

och tekniska nämnden. Samtidigt ger utbyggnaden intäkter till Malmö stad i form av markförsäljningar för byggrätter för kontor och konceptbostäder, vilket sammanlagt uppskattas ge drygt 100 mnkr i intäkter till kommunen som blir en del av tekniska nämndens exploateringsprojekt för området.

Rivningen av Malmö stadions norra läktare bedöms kosta ca 8 mnkr och kommer belasta servicenämndens ram för rivning och sanering och norra läktarens restvärde på ca 5 mnkr kommer att belasta servicenämndens resultat när den rivs, vilket bedöms ske 2024.

### **Förslag till beslut och fortsatt arbete**

Förverkligandet av Idrottskvarteret och Stadionområdets fortsatta utveckling kräver dels flera politiska beslut i Malmö stad och fortsatt arbete inom flera delar av kommunens organisation och med berörda externa aktörer, vilket beskrivs nedan.

#### *Inriktningsbeslut gällande multihallen*

För att ange inriktningen för Idrottskvarterets utformning behöver kommunfullmäktige i detta skede besluta om huruvida multihallen ska uppföras och ange en ekonomisk ram för Malmö stads åtagande i anläggningen. I detta ärende föreslås att kommunfullmäktige ska besluta att multihallen ska uppföras med en maximal årlig driftkostnad på 25 mnkr i 2022-års prisnivå för Malmö stad. Denna ekonomiska ram utgår ifrån en kostnadsuppskattning för att uppfylla relevanta behov av anläggningen gällande skolidrott, föreningsidrott och evenemang.

Generellt sett är det fördelaktigt för kommunen att äga verksamhetslokaler som ska nyttjas under lång tid. Eget ägande ger i de flesta fall lägre lokalkostnader och större rådighet över lokalens användning. Multihallen är till för att tillfredsställa ett långsiktigt behov, vilket talar för att ett eget ägande är att föredra. Multihallen är dock inte en fristående anläggning utan en integrerad del av multihallsbyggnaden som även innehåller kontor och konceptbostäder. Detta upplägg bidrar med fler funktioner och skapar möjlighet till synergier mellan olika verksamheter som bedrivs i byggnaden, men gör genomförandet mer komplext än om multihallen hade varit en fristående anläggning. Därför bör inte frågorna om hur multihallen ska byggas och långsiktigt ägas avgöras i detta skede utan utredas parallellt med den kommande markanvisningen. Det är viktigt att ägarförhållandena och driftsansvar stärker konceptet och platsens attraktivitet över tid.

Om kommunfullmäktige beslutar att utvecklingen av Stadionområden inte ska baseras på att multihallen uppförs innebär det en omprövning av planprogrammet och funktionsprogrammet och att utvecklingen av området tar en annan riktning än den som hittills har planerats.

#### *Detaljplan och markanvisning för Idrottskvarteret pågår parallellt*

Eftersom den planerade bebyggelsen på Idrottskvarteret inte möjliggörs inom befintlig detaljplan kommer stadsbyggnadsnämnden behöva besluta om en ny detaljplan för området. Utbyggnaden av Idrottskvarteret kräver att privata byggherrar uppför de kontor, lokaler och konceptbostäder som planeras på området. För att skapa de bästa förutsättningarna för innovativa lösningar och en god konkurrenssituation kommer byggrätterna på området att tilldelas genom en markanvisningstävling som tekniska nämnden ansvarar för att genomföra. Arbetet med detaljplanen och markanvisningen kommer att bedrivas parallellt och behöver samordnas med framtagandet av en fördjupad funktionsbeskrivning för multihallen som fritidsnämnden och servicenämnden gemensamt tar fram.

#### *Långsiktig konceptutveckling med olika aktörer på Stadionområdet*

En av de viktigaste slutsatserna från marknadsdialogen var att förverkligandet av Idrottskvarteret kräver ett starkt koncept som attraherar rätt hyresgäster och verksamheter till området. Därför föreslås kommunstyrelsen få i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och externa aktörer inrätta en organisation för Stadionområdets långsiktiga konceptutveckling. Denna organisation är tänkt att dels utveckla ett starkt koncept kopplat till Idrottskvarteret, dels långsiktigt utveckla konceptet för hela Stadionområdet.

#### *Starta utredning för etapp 3*

Eftersom det är viktigt att se Stadionområdet som en helhet där olika anläggningar och funktioner kompletterar och stärker varandra är det angeläget att nu påbörja utredningsarbetet gällande finansiering och genomförande av etapp 3. Därför föreslås kommunstyrelsen och berörda nämnder få i uppdrag att påbörja det utredningsarbetet. Avsikten är att det utredningsarbetet ska ligga till grund för ett framtida inriktningsbeslut i kommunfullmäktige gällande den fortsatta utbyggnaden av området.

#### *Övergripande samordning inom Malmö stad*

Som visas ovan kräver Idrottskvarterets förverkligande och Stadionområdets fortsatta utveckling flera parallella uppdrag som involverar flera delar av Malmö stads organisation och dessutom flera externa aktörer. Uppdragen syftar dels till att genomföra etapp 2 och att utreda förutsättningarna för etapp 3. Gällande genomförande av etapp 2 är samordningen av detaljplan, markanvisning och genomförande av multihallen mycket viktigt. Innehåll, funktionskrav, byggnation, drift och ansvarsfördelning med andra aktörer avseende multihallen behöver utredas av berörda nämnder i Malmö stad parallellt med att detaljplan och markanvisning genomförs.

För att säkerställa att dessa uppdrag leder till en bra helhet för området föreslås kommunstyrelsen få i uppdrag att samordna Malmö stads nämndsövergripande process med att utveckla Stadionområdet.

#### *Avsiktsförklaring med MFF*

Malmö Fotbollsförening (MFF) har en omfattande verksamhet på Stadionområdet idag och är en viktig aktör i den fortsatta utvecklingen av området. Som en grund för det framtida samarbetet mellan Malmö stad och MFF gällande Stadionområdets utveckling och MFF:s verksamhet på området har en avsiktsförklaring tagits fram. Avsiktsförklaringen beskriver bland annat parternas gemensamma vision för området, principer för fördelning av kostnader och vilka planer och anläggningar på området som berör MFF:s verksamhet. Målbilden är att MFF ska kunna bedriva hela sin verksamhet på Stadionområdet utifrån aktuella anläggningars kapacitet. Kommunstyrelsen föreslås godkänna förslaget till avsiktsförklaring mellan Malmö stad och MFF.

I det fortsatta arbetet med att utveckla Stadionområdet avser Malmö stad att teckna motsvarande avsiktsförklaringar med andra aktörer som är verksamma på området.

#### *Framtida politiska beslut*

Förverkligandet av Idrottskvarteret kräver följande politiska beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige längre fram i genomförandeprocessen:

- *Objektsgodkännande till servicenämnden:* Servicenämnden behöver få objektsgodkännande från kommunstyrelsen och kommunfullmäktige innan de kan genomföra de investeringar de ansvarar för på Idrottskvarteret.
- *Objektsgodkännande till tekniska nämnden:* Tekniska nämnden behöver få objektsgodkännan-

de från kommunstyrelsen och kommunfullmäktige innan de kan genomföra de investeringar de ansvarar för på området.

- *Multihallens driftkostnader.* Fritidsnämnden behöver återkomma till kommunfullmäktige med ett förslag på hur multihallens driftkostnader ska finansieras. Målsättningen är att driftkostnaderna ska finansieras på flera sätt, bland annat med hyresintäkter från de som nyttjar anläggningen och omfördelning inom fritidsnämndens ekonomiska ram, men sannolikt kommer det även att kräva viss utökning av fritidsnämndens kommunbidrag för att täcka de utökade driftkostnaderna.

### **Stadskontorets bedömning**

Detta inriktningsbeslut utgör ett viktigt skede i Stadionområdets utveckling. Stadionområdet är ett starkt profilområde i Malmö och dess utveckling har utretts under en längre tid inom Malmö stad. Förverkligandet av Idrottskvarteret bygger på samarbete med berörda externa aktörer, men kräver också satsningar från Malmö stads sida.

Enligt *Modellen för Investeringsstyrning i Malmö stad* som kommunfullmäktige godkände 2018 ska kommunstyrelse och kommunfullmäktige fatta inriktningsbeslut i större investeringsärenden. Detta inriktningsbeslut avser utvecklingen av Stadionområdets norra del och mer specifikt Malmö stads inriktning för den planerade multihallen. Stadskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att multihallen ska uppföras och att berörda delar av Malmö stads organisation får nödvändiga uppdrag för att genomföra etapp 2 och utreda förutsättningarna för etapp 3 av Stadionområdets utveckling. Att komma vidare i genomförandet av etapp 2 är viktigt för att hitta långsiktiga lösningar på Malmö stadions funktion och en ersättare för Simhallsbadet som har en beräknad livslängd till 2029.

Den utredning som ligger till grund för detta inriktningsbeslut har genomförts som ett förvaltningsövergripande stadsutvecklingsprojekt i ett tidigt skede. Stadskontoret bedömer att detta arbetssätt har fungerat väl och att det finns ett stort värde i att berörda delar av kommunens organisation är involverade i ett tidigt skede. Dels för att säkerställa att relevanta perspektiv beaktas i utredningen, dels för att förslaget blir brett förankrat i Malmö stads förvaltningar och nämnder. Därför är detta ett arbetssätt som med fördel kan tillämpas i liknande projekt framöver.

### **Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör  
Magdalena Bondeson Sektionschef  
Andreas Norbrant Stadsdirektör