

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Projektdirektiv



Projektnamn: XXX Stadion, Idrottskvarteret

Datum för upprättande: 2022-12-15

Kategori: Exploatering

Upprättad av: Karin Andersson och Anna Mattsson

Innehållsförteckning

1. Bakgrund, syfte och mål.....	3
1.1 Bakgrund och syfte.....	3
1.2 Stadens mål.....	4
1.3 Leveransmål.....	4
1.4 Uppdragsgivare	4
1.5 Information om projektstart i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott.....	4
1.6 Beslut om objektsgodkännande	5
2. Projektets omfattning	5
2.1 Förutsättningar.....	5
2.2 Angränsande projekt.....	6
2.3 Genomförande och tidplan.....	7
2.4 Resurser.....	7
2.5 Risker.....	7
2.6 Kalkyl	8

1. Bakgrund, syfte och mål

1.1 Bakgrund och syfte

Projektet är en del av utvecklingen av Stadionområdet som genomförs etappvis. Den första etappen med utbyggnad av Annebergsskolan och Malmö idrottsgrundskola samt Stadions sporthall är genomförd. Projektområdet avser genomförandet av etapp 2, Idrottskvarteret, vilket omfattar Stadionområdets norra del, se områdets utbredning i figur 1 nedan. Syftet med utbyggnaden av Idrottskvarteret är för att profilera Stadionområdet ytterligare med stärkt elitidrott, utvecklad evenemangsverksamhet samt utökad utbildningsverksamhet inom idrott genom att bidra med flera nya funktioner. Det i sin tur ska stärka områdets attraktivitet och trygghet samt ge flertalet nyttor för Malmöbornas livskvalitet. Projektet kommer möjliggöra byggnation av multihall, konceptbostäder, kontor, lokaler och mobilitetshus samt tillhörande allmän platsmark.

Stadionområdets framtida utformning och utveckling har utretts under en längre tid inom Malmö stad. Kommunstyrelsen gav 2015 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett planprogram för Stadionområdet. Planprogrammet (Pp 6048) 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 och dess närhet. I december 2020 avrapporterades detta uppdrag till fullmäktige som då gav kommunstyrelsen i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder ta fram ett förslag till finansiering och genomförande för Stadionområdets norra del. Kommunfullmäktige beslutade i mars 2022 att godkänna förslaget till finansiering och genomförande för Stadionområdets norra del och i samband med det gavs tekniska nämnden i uppdrag att genomföra exploateringsprojekt för etapp 2, Stadionområdets norra del. Detta uppdrag ligger till grund för detta projekt.

Det finns i nuläget flera parallella uppdrag och processer i gång som påverkar projektet och utvecklingen av Stadionområdet, bland annat:

- Stadsbyggnadskontoret har fått uppdraget att påbörja detaljplanarbetet för etapp 2, Stadionområdets norra del.
- Fritidsnämnden och servicenämnden ska gemensamt ta fram en fördjupad funktionsbeskrivning för multihallen.
- Kommunstyrelsen har fått uppdraget att inrätta en organisation för långsiktig konceptutveckling för hela Stadionområdet där berörda nämnder och externa aktörer ingår.
- Kommunstyrelsen tillsammans med berörda nämnder har fått uppdraget att ta fram förslag på genomförande och finansiering av etapp 3 i Stadionområdets utbyggnad. Utredningen är tänkt att ligga till grund för ett nytt inriktningsbeslut i kommunfullmäktige gällande utbyggnaden av etapp 3 och kommer följas av detaljplanarbete och exploateringsprocess för den delen av Stadionområdet.
- Malmö Fotbollsförening (MFF) har en omfattande verksamhet på Stadionområdet idag och är en viktig aktör i den fortsatta utvecklingen av området. MFF har visat intresse för en inomhushall för fotboll för att kunna utveckla barn-, ungdoms- och elitverksamhet. Av den anledningen har MFF och Malmö kommun tecknat en avsiktsförklaring som i korthet beskriver bland annat parternas gemensamma vision och principer för fördelning av kostnader. Avsiktsförklaringen beslutades i KS 2022-03-16, § 105.
- Stora delar av planprogramsområdet ligger inom storstadspaketets influensområde för utbyggnad av kollektivtrafik. Inom de områdena har Malmö kommun förbundit sig att färdigställa ett visst antal bostäder före 2035. Tidigare utredningar har visat att

traditionella bostäder inte är lämpliga på området eftersom det riskerar att begränsa evenemangsverksamheten. Därför föreslås i stället konceptbostäder, exempelvis studentbostäder eller tillfälliga boenden för idrottare.

Arbetet med utvecklingen av Stadionområdet ska genomföras som ett gemensamt stadsutvecklingsprojekt med deltagare från flera av förvaltningar inom Malmö stad. Kommunstyrelsen ska samordna Malmö stads nämndsövergripande process med att utveckla Stadionområdet.



Figur 1. Projektområdet markerat med vit heldragen linje.

1.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för exploatering av mark inom kommunen (jfr med reglementet § 4).

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunal mark, byggnader, anläggningar och vattenområden (jfr med reglementet § 7).

Projektet bedöms bidra till uppfyllandet av kommunfullmäktiges mål *"Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor"*. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas möjliggöra nya företagsetableringar och arbetstillfällen för idrott och hälsa på kommunal mark.

1.3 Leveransmål

Leveransmålen för projektet är att:

- Möjliggöra nybyggnation av multihall, konceptbostäder, kontor och lokaler samt mobilitetshus.
- Utveckling och anläggning av allmän platsmark.

1.4 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Avdelningschefen för Stadsutvecklingsavdelningen

Kategori: Exploatering.

1.5 Information om projektstart i tekniska nämndens arbetsutskott

Tekniska nämndens arbetsutskott (TNAU) kommer informeras skriftligt om projektstart.

1.6 Beslut om objektsgodkännande

Förslag till objektsgodkännande kommer preliminärt att behandlas under Q3 2024 i tekniska nämnden. Beslut kommer sedan även att behöva fattas i kommunfullmäktige, då utgifterna i projektet överstiger 50 mnkr.

2. Projektets omfattning

2.1 Förutsättningar

Projektområdet är cirka 60 000 m² stort och omfattar den norra delen av Stadionområdet, etapp 2, mellan Malmö stadion och John Ericssons väg. Området avgränsas av Östra stadionparken i öster och Västra stadionparken i väster som är en del av Ekostråket genom Malmö. Fastigheter som berörs är Innerstaden 9:173 och 9:142, vilka ägs av Malmö kommun. Området är idag upplåtet till Serviceförvaltningen genom ett internt markupplåtelseavtal (avtalsnummer 4636-001) mellan Fastighets- och gatukontoret och Stadsfastigheter. Idag utgörs området av grönytor som nyttjas för att anordna arrangemang och hantera publikflöden samt parkering för cykel, bil, buss och arbetsfordon.

Området redovisas i Översiktsplan för Malmö 2018 som särskilt fritidsområde. Då kontorsbyggnaderna föreslås innehåller idrotts- och hälsorelaterade verksamheter ligger det i linje med översiktsplanens inriktning.

För projektområdet gäller stadsplan PL406. Större delen av området är utlagt som kvartersmark för idrottsändamål bortsett från området närmast John Ericssons väg som är utlagt som allmän platsmark, gata och plantering. För att projektet ska kunna genomföras krävs ny detaljplan som möjliggör tänkt bebyggelse. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Planarbetet beräknas påbörjas Q1 2023.

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 god konkurrenssituation kommer byggrätterna på området att tilldelas genom markanvisning. Beroende på ändamål, framtida förvaltning och uppdelning kommer byggrätterna anvisas till en eller flera byggaktörer. Arbetet med detaljplanen och markanvisningen kommer att bedrivas parallellt och behöver samordnas med fritidsnämndens och servicenämndens gemensamma framtagande av den fördjupade funktionsbeskrivningen för multihallen.

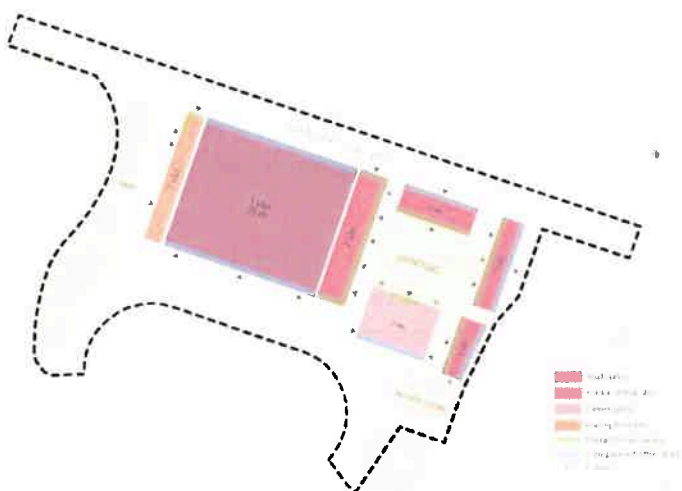
Multihallen planeras inte uppföras som en fristående anläggning. En integrerad del av multihallsbyggnaden avser innehålla kontor och konceptbostäder. Detta upplägg bidrar med fler funktioner och skapar möjlighet till synergier mellan verksamheterna som finns i byggnaden, men gör genomförandet mer komplext än om multihallen hade varit en fristående anläggning. Byggentreprenaden avseende multihallen är upphandlingspliktig enligt LOU vilket kommer få påverkan på markanvisningsförfarandet. Frågorna om hur multihallen ska byggas och långsiktigt ägas ska utredas av berörda nämnder inom Malmö stad och avgöras parallellt med att detaljplanen och markanvisningen genomförs.

Inom ramen för detaljplanen kommer det utredas huruvida rivning av norra stadionbyggnaden blir aktuellt inom denna etapp eller om rivningen kan avvakta till etapp 3. Det alltså är i dagsläget osäkert om multihallen kommer inrymmas mellan Malmö stadion och John Ericssons väg utan att rivning sker. Fritidsförvaltningens driftsutrymmen som finns i källaren under stadions norra läktare, förvaring utomhus och belysningsmaster behöver ersättas, både på kort och lång sikt.

Markmiljöundersökningar kommer att utföras inom projektet. Området kring Stadion iordningsställdes inför Fotbolls VM i slutet av 50-talet och sedan dess har vissa ommodelleringar av marken kring Stadionbyggnaden gjorts. Genomförda undersökningar och även de saneringsåtgärder som gjorts på bland annat fastigheten Sporthallen 1, tillsammans med den historiska bedömningen utgör underlag för att bedöma risken för höga masshanteringskostnader även inom detta projekt. Generellt bedöms djupet förorenade massor vara två meter. I de flesta fall det dubbla mot det bedömda anläggningsdjupet vilket gör att djupare saneringsåtgärder kommer krävas för att göra marken lämplig.

I rapporten avseende finansiering och genomförande av Stadionområdets norra del, togs det fram en övergripande strukturskiss för aktuellt projektområde, se figur 2. I den illustreras hur multihallen samt byggrätterna för konceptbostäder, kontor och lokaler är placerade utmed planerade torg, parker och rörelsestråk. De två torgen föreslås planläggas som kvartersmark för att möjliggöra snabb omställning vid evenemang.

Strukturskissen förutsätter att dagvattenledning i projektområdets östra del kan flyttas. En dagvatten- och skyfallsutredning kommer göras under planprocessens gång.



Figur 2. Föreslagen bebyggelse och stadsrum inom etapp 2, Idrottskvarteret.

2.2 Angränsande projekt

Inom projektområdet finns ett aktivt projekt på fastighets- och gatukontoret, Stadion utredningsprojekt, 5335. I det projektet genomfördes utredningsarbetet gällande finansiering och genomförandet av Stadionområdets norra del, etapp 2. Kommande utredningsarbete gällande finansiering och genomförandet av de centrala och södra delarna av Stadionområdets utbyggnad, etapp 3, föreslås ingå i det projektet tills vidare.

Inom projektområdet finns det även ett pågående infrastrukturprojekt, 3366, i kategori storstadspaketet. Inom ramen för storstadspaketet förbättras kollektivtrafiken i Malmö. Stadsbusslinje 6 kommer trafikera Pildammsvägen öster om området, Stadsbusslinje 3 kommer trafikera John Ericssons väg i norra delen av området och MEX-linje 10 kommer trafikera Lorensborgsgatan väster om området.

Närliggande pågående exploateringsprojekt är:

- Västra Flensburg, 5343. Utredningsprojekt avseende utveckling av området i dess helhet för verksamheter såsom sjukvård, forskning, parkering, förskolor etc. Planprogramarbete pågår.
- Lorensborgsgatan och Bellevuegården, 3024. Utredningsprojekt avseende planering av ny bebyggelse för att bidra till förnyelse och för en attraktivare och tryggare plats.

2.3 Genomförande och tidplan

Projektet inbegriper framtagande av detaljplan, projektering och genomförande av allmän plats och multihall samt försäljning/upplåtelse av kvartersmark. Tidpunkten för antagande av detaljplanen följer den tidplan som presenterats för Stadsbyggnadsnämnden (SBN 2022-865) i samband med att planuppdrag gavs. Angivna tider utgår från en byggstart av Multihallen år 2025.

Händelse	Tidpunkt
BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN). Beslut av KF om uppdrag, mars 2022.	November 2022
Förprojektering	Q1-Q3 2023
Planstart	Q4 2022
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Q4 2023
Objektsgodkännande	Q3 2024
Antagande av detaljplan	Q4 2024
Projektering	Q1-Q4 2024
Entreprenad markarbeten	Q1 2025-Q4 2025
Köpeavtal	Q3 2025
Byggstart Multihall	2025
Inflyttning Multihall	2027
Entreprenad färdigställande	2029
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	2029
Garantifas	2029-2031

2.4 Resurser

Projektet är redan resurssatt med vissa kompetenser. Ytterligare resurser kan komma att äskas längre fram.

Namn	Kompetens/roll
Anna Mattsson	Projektledare
Karin Andersson	Biträdande projektledare
Isa Hilledtun	Landskapsarkitekt
Emely Knutsen	Ingenjör
Linda Nilsson	Ingenjör (skyfall och dagvatten)
Äskad men ej tillsatt	Jurist
Ska äskas	Värderare
Helena Bergenzierna	Markmiljöspecialist
Äskad men ej tillsatt	Trafikplanerare
Christina Erlandsson	Kommunikatör

2.5 Risker

Nedan listas några risker som eventuellt kan uppstå i projektet:

- Sett till projektets storlek och komplexitet finns stor risk att satt tidplan inte kan följas.
- Saneringskostnader bli större än beräknat på grund av omfattande föroreningar upptäcks.
- Få eller inga intresserade byggaktörer som vill gå in i nya projekt på grund av en avvaktande marknad och konjunkturläge.

- Konjunkturläget vid tidpunkter för genomförandet av allmän platsmark kan påverka kostnader och tidplan för projektet.
- Utgifterna blir större än inkomsterna om förutsättningarna föranleder att mängden byggrätter måste minskas.

2.6 Kalkyl

Den totala utgiften inom projektet beräknas till 121 mnkr och de bedömda inkomsterna beräknas till 130 mnkr, vilket ger ett projektnetto om 9 mnkr. Då projektet befinner sig i ett tidigt skede är kalkylen nyckeltals- och erfarenhetsbaserad.

Investeringsutgiften för iordningställande av marken inom projektområdet (allmän platsmark liksom kvartersmark), uppskattas sammantaget uppgå till cirka 107 mnkr. Bland annat ingår anläggande av ett nytt torg, ny park och att förbereda marken för byggnation. Plankostnader och saneringskostnader för hantering av förorenade massor över MKM (Mindre Känslig Markanvändning) bedöms i tidigt skede till 14 mnkr och kommer resultatföras. Fördelning av gemensamma utgifter, vilka i detta projekt består av bland annat grovterrassering, sanering, utredningar, plankostnader, intern tid samt oförutsedda utgifter kommer klargöras under detaljplanarbetet och sammanställas inför beslut om objektsgodkännande i tekniska nämnden.

Eventuell rivningskostnad för stadions norra läktare, iordningställande av Aktivitetstorget samt sanering och grovterrassering för multihallen redovisas inte som utgifter i projektkalkylen nedan då det förutsätts tas av Servicenämnden. Kalkylen baseras på antaganden om fördelning av investeringsutgifterna mellan tekniska nämnden och servicenämnden, detta kan komma förändras efter överenskommelse mellan förvaltningarna. Inför beslut om objektsgodkännande i respektive nämnd måste detta vara klarlagt.

Inkomsterna i projektet avser avyttring av mark genom markförsäljning av byggrätter för konceptbostäder, kontor och lokaler samt mobilitetshus, vilket sammanlagt uppskattas ge drygt 130 mnkr i intäkter.

Kalkylen förutsätter att kommunen själv bygger multihallen och upplåtelsen kommer regleras i ett nytt internt markupplåtelseavtal alternativt ändring av befintligt avtal. Kalkylen har inte tagit hänsyn till ändrade förhållanden i dagens interna markupplåtelseavtal.

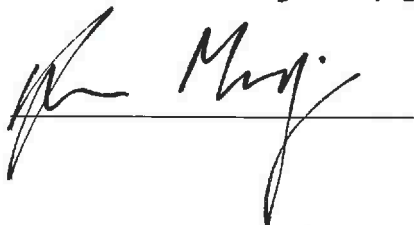
Samtliga utgifter och inkomster är bedömda i prisnivå september 2022.

Projektet bedöms ha initiala kostnader innan objektsgodkännande kopplat till detta projektdirektiv och består av intern tid samt vissa utredningskostnader och uppskattas till 4 mnkr. De utredningskostnader som eventuellt berör hela stadionområdet kommer att fördelas mellan detta projekt och kommande exploateringsprojekt för etapp 3.

Konceptbostäder, kontor och lokaler för verksamheter inom idrott och hälsa bidrar med exploateringsintäkter till kommunen, men det är inte möjligt att exploatera området i en sådan omfattning att intäkterna fullt ut täcker utbyggnadskostnaderna för nya idrottsfunktioner. Trots det bedöms projektet betydelsefullt i och med behovet och viljan att utveckla Stadionområdet.

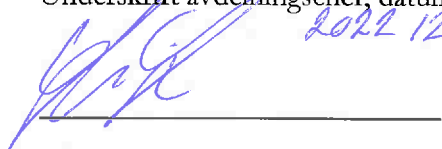
Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Köpeskilling	130 000
Summa inkomster	130 000
Allmän platsmark	
Entreprenad	-23 600
Byggprojektledning	-1 200
Projektering	-1 600
Oförutsett	-3 800
Kvartersmark	
Gemensamhetsanläggning	-21 900
Markarbeten	-8 100
Gemensamma utgifter	
Ingående markvärde	-450
Plankostnader	-1 200
Grovtterrassering	-8 100
Sanering under MKM	-28 000
Sanering över MKM	-12 200
Intern tid	-2 300
Utredningar	-3 000
Förprojektering	-1 200
Oförutsett	-4 350
Summa utgifter	-121 000
Projektnetto	9 000

Underskrift avdelningschef, datum
2022-12-16



Samråd har skett;

Underskrift avdelningschef, datum
2022-12-22



Underskrift av den som upprättat
projektdirektivet, datum 2023-01-10



Underskrift avdelningschef, datum
