



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2025-12-03

**Vår referens**

Tilde Tibblin

Planeringssekreterare

tilde.tibblin@malmo.se

## **Lokalanskaffning av lokaler till hemtjänst och hemsjukvård i Fosie**

**HVO-2025-7999**

### **Sammanfattning**

Detta ärende gäller en lokalanskaffning för lokaler till ordinärt boende, dvs. hemtjänst och hemsjukvård, inom området Fosie där behov av att ersätta lokaler och att samlokalisera verksamheter finns. Nämndens riktning är att utveckla fler hemvårdshubbar, dvs. samlokaliseringar av hemtjänst och hemsjukvård i gemensamma lokaler. Syftet är att detta ska bidra till bättre samordning, effektivare resursanvändning samt bättre möta behoven som uppstår genom nära vård-reformen.

Bedömningen är att det inte finns någon kommunägd fastighet med vakant lokal i området som kan tillgodose behovet. Genomförandet av lokalanskaffning planeras att ske med en hyresvärdsupphandling. Grundläggande utgångspunkter är att den lokal som efterfrågas ska rymma cirka 260 medarbetare på en total lokalyta om uppskattningsvis 2 500–3 000 kvadratmeter. Lokalerna bedöms få en total hyreskostnad över 50 miljoner kronor och beslut krävs därför i kommunfullmäktige. Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen föreslår nämnden föreslå kommunfullmäktige att godkänna beslut om lokalanskaffning gällande lokaler till hemtjänst och hemsjukvård i Fosie.

### **Förslag till beslut**

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden föreslår kommunfullmäktige att godkänna beslut om lokalanskaffning gällande lokaler till hemtjänst och hemsjukvård i Fosie.
2. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ger förvaltningschef i uppdrag att underteckna hyresavtal efter tillstånd från kommunfullmäktige och genomförd hyresupphandling.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse HVON 2025-11-26 Lokalanskaffning till ordinärt boende i Fosie
- Underlag till kommungemensam lokalprocessgrupp



## Beslutsplanering

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2025-12-11

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2025-12-18

## Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

## Ärendet

Detta ärende gäller en lokalanskaffning för lokaler till ordinärt boende, dvs. hemtjänst och hemsjukvård, inom området Fosie.

Till ärendet läggs det övergripande underlag som förvaltningen använt till den kommungemensamma lokalprocessgruppen. Nedan sammanfattas behov, nuvarande lokaler, genomförande och ekonomi. Tjänsteskrivelsen avslutas med förvaltningens bedömning.

Innan nämnderna investerar i nya lokaler ska ansvarig nämnd ansöka om godkännande av lokalanskaffning. Vid hyra av lokal från extern hyresvärd krävs kommunstyrelsens tillstånd om hyreskostnaden överstiger 15 miljoner kronor under kontraktstiden. Överstiger hyreskostnaden 50 miljoner kronor ska kommunfullmäktige besluta om godkännande.

## Förvaltningens behov

Den äldre befolkningen i Malmö prognosticeras öka rejält under den närmsta tioårsperioden, dvs. under hyresavtalstiden för en ny lokal. Antalet av de äldsta Malmöborna, 80 år och äldre, prognosticeras öka från 15 614 personer 2024 till drygt 20 500 personer 2035<sup>1</sup>. Det ökande antalet äldre kan inte rakt av användas för att prognosticera behovet av hemtjänst och hemsjukvård. Inför framtiden råder osäkerheter kring hur stora personalbehov, och därmed lokalbehov, som förvaltningen har inom framför allt hemtjänst. Osäkerheterna består bland annat i:

- Hur stor effekt det förebyggande arbetet kommer att ha, dvs. hur mycket Malmöbornas behov eventuellt kommer att skjutas upp.
- Vilka insatser förvaltningen ska utföra. Det pågår utredningsarbete kring om hemtjänsten eller annan ska utföra vissa insatser såsom matdistribution och städning. Ska hemtjänsten inte längre utföra vissa insatser kommer lokalbehovet att påverkas.

---

<sup>1</sup> Befolkningsprognos för Malmö 2025-2035, STK-2025-58



- Förvaltningen ser under 2025 ett trendbrott i Malmöbornas efterfrågan på hemtjänst, efterfrågan har sjunkit jämfört med föregående år, om detta är början på en ny nivå av efterfrågan eller ett tillfälligt trendbrott är oklart.

I 2024 års lokalbehovsplan framförde nämnden att en tydlig riktning gällande lokalplaneringen var att utveckla fler hemvårdshubbar, dvs. samlokaliseringar av hemtjänst och hemsjukvård i gemensamma lokaler. Syftet är att detta ska bidra till bättre samordning, effektivare resursanvändning samt bättre möta behoven som uppstår genom nära vård-reformen. Genom samlokalisering kan de olika yrkesgrupperna inom vård arbeta närmare varandra, vilket förbättrar teamarbetet samt flexibiliteten. Bland planerad lokalanskaffning angavs i planen en pågående lokalanskaffning om ny lokal för upptagningsområde Augustenborg, Gullvik, Nydala, Hindby och Gullviksborg.

Utifrån de redogjorda osäkerhetsfaktorerna är det av särskild vikt att kommande lokaler avsedda för hemtjänst och hemsjukvård är så flexibla som möjligt avseende mötesfunktionalitet, administrativa ytor och faciliteter. Lokalens flexibilitet är central för nämndens ambition att ha en långsiktig lokalplanering även om det framtida lokalbehovet är osäkert både till omfattning och funktion.

I området finns idag fyra hemtjänstsektioner, två sjuksköterskesektioner samt en sektion med arbetsterapeuter och fysioterapeuter. Totalt utgör personalstyrkan ungefär 240 personer. De nämnda sju sektionerna är idag lokaliserade på fyra olika platser i resursområdet. Kommunfullmäktige har beslutat om ett riktvärde på högst 30 medarbetare per chef till 2030<sup>2</sup> vilket kan påverka lokalbehovet på sikt och gör att flexibilitet i lokalerna är särskilt viktig.

I hela Sverige sker en utveckling mot nära vård. Riksdagens formulering kring omställningen är att hälso- och sjukvården ska ställa om så att primärvården är navet i vården och samspelar med annan hälso- och sjukvård och med socialtjänsten<sup>3</sup>. Kärnan i nära vård är personcentrering vilket innebär att fokus inte bara handlar om sjukdom eller symptom utan också på personens förmågor, vilja, hälsa, välbefinnande, sociala och kulturella sammanhang. I praktiken innebär omställningen till nära vård att fler, och mer avancerade, hälso- och sjukvårdsinsatser ges i hemmet och att teamarbetet mellan legitimerade medarbetare och hemtjänstmedarbetare behöver förstärkas. En samlokalisering av hemtjänst och hemsjukvård kan underlätta i detta arbete.

### **Nuvarande lokaler**

De aktuella sektionerna i området är idag lokaliserade i fyra olika lokaler:

---

<sup>2</sup> Kommunfullmäktige 2025-05-22, § 96, STK-2024-870

<sup>3</sup> Inriktningen för en nära och tillgänglig vård – En primärvårdsreform (prop. 2019/20:164)



- Censorsgatan 3A – huserar en av sjuksköterskesektionerna. Lokalerna är inte anpassade efter verksamheten och trånga. Redan i 2023 års lokalbehovsplan lyftes behov av att ersätta denna lokal.
- Gymnasistgatan 31 – huserar rehabsektionen. Lokalerna är inte anpassade och inte tillfredställande av flera skäl som till exempel slitet, trångt och med underdimensionerad ventilation. Arbetsmiljöutredning med anledning av lokalerna pågår. Redan i 2023 års lokalbehovsplan lyftes behov av att ersätta denna lokal.
- Västra Hindbyvägen 8 – huserar två hemtjänstsektioner. Behov finns av större lokaler.
- Västra Hindbyvägen 14 – huserar två hemtjänstsektioner och en av sjuksköterskesektionerna. Behov finns av större och bättre anpassade lokaler till hemtjänsten.

Se tabell 1 för uppgifter om de aktuella hyresavtalen.

**Tabell 1. Uppgifter om nuvarande hyresavtal inklusive adress, yta, årshyra, kvadratmeterhyra, verksamhet och avtalstid.**

Adress	Yta	Årshyra (kr)	Hyra (kr/kvm)	Verksamhet	Förlängningstid	Avtalstid	Sågs upp senast
Gymnasistgatan 31	475	583 738	1 229	Rehab	1 år	2026-10-01	2026-01-04
Censorsgatan 3A	407	432 277	1 062	Hemsjukvård	3 år	2027-12-31	2027-03-31
Västra Hindbyvägen 8	610	610 000	1 000	Hemtjänst	3 år	2028-03-31	2027-06-30
Västra Hindbyvägen 14	540	470 287	871	Hemtjänst	3 år	2029-06-30	2028-09-30
Västra Hindbyvägen 14	679	1 066 400	1 571	Hemsjukvård	3 år	2029-06-30	2028-09-30
<b>Totalt</b>	<b>2 711</b>	<b>3 162 702</b>					



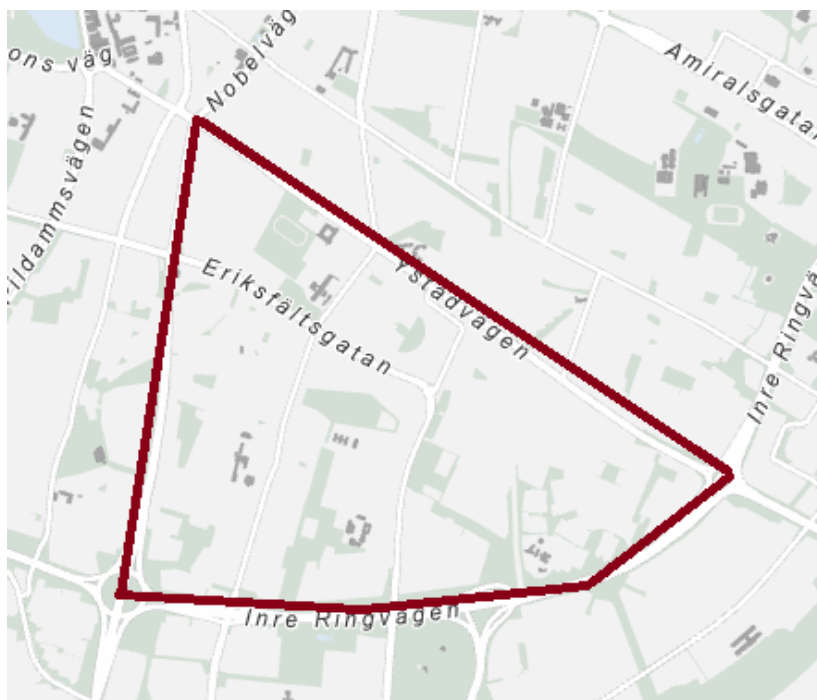
## Genomförande

Delar av lokalbehovet har annonserats ut, en extern fastighetsägare inom området och utanför området har visat intresse. Bedömningen är att det inte finns någon kommunägd fastighet med vakant lokal som kan tillgodose behovet. Den förvaltningsspecifika lokalförsörjningsgruppen har undersökt om Nydalaskolans kommande vakanser, Heleneholmskolans vakanser, förvärv av Västra Hindbyvägen 14 eller nybyggnation inom kommunal regi skulle kunna utgöra alternativ till lokallösning. Sammanfattningsvis har gruppen kommit fram till att alternativen inte är lämpliga eller i praktiken omöjliga att genomföra.

Genomförandet av lokalanskaffning planeras att ske med en hyresvärdsupphandling. Beslut om upphandling fattas enligt nämndens delegationsordning. Utifrån att det blir aktuellt med en hyresvärdsupphandling är det inte möjligt att beskriva en färdig lösning eller förslag på hyresavtal. Grundläggande utgångspunkter är dock att den lokal som efterfrågas ska rymma cirka 260 medarbetare på en total lokalyta om uppskattningsvis 2 500 – 3 000 kvadratmeter. Ytbehovet är dock fortsatt under utredning eftersom en samlokalisering är tänkt att möjliggöra samnyttjande och därmed behov av en mindre yta. Värdet på det kommande avtalet utgörs av marknadsmässig hyra i förhållande till faktiskt antal kvadratmeter.

Lokaliseringen i staden är någonstans innanför Ystadvägen, Trelleborgsvägen och Inre ringvägen., se figur 1.

**Figur 1. Tänkt lokalisering av hemvårdshubben i Fösie.**





Lokalerna bedöms få en total hyreskostnad över 50 miljoner kronor och beslut krävs därför i kommunfullmäktige. Efter beslut i kommunfullmäktige kan upphandlingen annonseras. Ett tillträde till ny lokal skulle kunna vara aktuell drygt ett år efter annonsering av upphandling.

Förvaltningschef undertecknar slutgiltigt hyresavtal.

## **Ekonomi**

Eftersom inget färdigt förslag till hyresavtal finns utgår de ekonomiska beräkningarna från en del antaganden:

- 2 000 kronor per kvadratmeter för en lokal med en yta 3 000 kvadratmeter, vilket motsvarar en årshyra om 6 000 000 kronor (exkl. moms).
- 75 % av bashyran räknas upp med konsumentprisindex (KPI). Vid antagandet att KPI är 2 procent per år ger det en effektiv ökning på totalhyran om 1,5 procent per år.
- Hyrestid på 10 år.
- Driftskostnader utgår från olika nyckeltal och innefattar fastighetskatt, värme, el, sophämtning samt vatten och avlopp.

Ovanstående antaganden resulterar i en total hyreskostnad om 69 636 442 kronor på 10 år. Genom anskaffningen kommer lokalytan att öka från 2 711 kvadratmeter till cirka 3 000 kvadratmeter. Detta innebär ökade hyreskostnader årligen om 2 837 298 kronor jämfört med nuvarande hyresavtal. Rörliga driftskostnader bedöms också öka jämfört med idag, en uppskattning är att driftskostnaderna ökar med i genomsnitt 3 700 000 kronor per år.

Inga nuvarande hyresavtal är uppsagda vilket kan komma att innebära dubbla hyror under en period. Se tabell 1 för förlängningstider och aktuell sista dag för uppsägning för respektive avtal. Tidpunkten bedöms dock vara gynnsam för omlokalisering.

## **Förvaltningens bedömning**

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen bedömer att lokalanskaffning genom hyresvärdsupphandling i berört område i staden är den enda vägen framåt för att dels lösa de akuta ersättningsbehov som finns för adresserna Gymnasistgatan 31 och Censorsgatan 3A, dels för att samlokalisera verksamheter för framtidens vård och omsorg.

Nya, samlokaliserade, lokaler i berört område kommer att skapa bättre förutsättningar för en god kommunal verksamhet som både förväntas skapa mervärde för brukare och



patienter i och med samlokaliseringen och bättre möjligheter till teamarbete, och för medarbetare som får en bättre arbetsmiljö.

Förvaltningen har följt Malmö stads process för lokalförsörjning i ärendet och inriktningen att utveckla lokalbeståndet med hemvårdshubbar har framförts i tidigare lokalbehovsplan. Inga kommunala alternativa lokaler bedöms finnas inom området och att hitta en lokal utanför området är inte aktuellt eftersom medarbetarna primärt rör sig runt i området med cykel.

Förvaltningen föreslår nämnden att föreslå kommunfullmäktige att godkänna beslut om lokalanskaffning gällande lokaler till hemtjänst och hemsjukvård i Fosie.

### **Ansvariga**

[Här kommer namnet på de chefer som i systemet har godkänt ärendet inför nämnd att hämtas in automatiskt. Du behöver bara skriva något under denna rubrik om du INTE kommer att få ärendet godkänt digitalt.]