



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-03-27

Vår referens

Tilde Tibblin

Planeringssekreterare

tilde.tibblin@malmo.se

Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av vård- och omsorgsboende i Hyllie (fastigheten Tårtluset 2) HVO-2026-457

Sammanfattning

Detta ärende gäller en lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende på fastigheten Tårtluset 2 i Hyllie. Boendet, som uppförs av serviceförvaltningen, planeras inrymma 80 lägenheter om cirka 35 kvadratmeter, gemensamhetsytor, personalutrymmen och ett tillagningskök och med tillträde i september 2029. Nybyggnation av vård- och omsorgsboende ligger i linje med det behov som framförts i nämndens lokalbehovsplan. Sammantaget bedömer förvaltningen att investeringen är av strategisk betydelse för att möta det ökande behovet av vård- och omsorgsboende i staden. Innan nämnden investerar i ny lokal ska dock objektsgodkännande från kommunfullmäktige inhämtas om den totala utgiften för objektet överstiger 50 miljoner kronor. I detta ärende föreslår förvaltningen nämnden ansöka hos kommunfullmäktige om godkännande till en beräknad totalutgift om 344 miljoner kronor.

Förslag till beslut

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ansöker hos kommunfullmäktige om godkännande av lokalanskaffning för nybyggnation av vård- och omsorgsboende inom fastigheten Tårtluset 2 till en beräknad totalutgift om 344 miljoner kronor för beräkningsåret 2026.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse HVON 2026-04-29 Lokalanskaffning vård- och omsorgsboende Hyllie
- Bilaga 4, Överenskommelse om lokalnyttjande
- Bilaga 2, Livskostnadsanalys
- Bilaga 3, Programhandling



- Bilaga 1, Lokalbeslutsunderlag

Beslutsplanering

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2026-04-21

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2026-04-29

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Detta ärende gäller en lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende i Hyllie.

Till ärendet läggs det övergripande underlag som förvaltningen använt till den kommungemensamma lokalprocessgruppen, se bilagor:

- Bilaga 1, Lokalbeslutsunderlag (de angivna bilagorna har ingen funktion i beredningen av detta ärende, förutom livskostnadsanalysen nedan)
- Bilaga 2, Livskostnadsanalys
- Bilaga 3, Programhandling (ritningar)
- Bilaga 4, Överenskommelse om lokalnyttjande (de angivna bilagorna har ingen funktion i beredningen av detta ärende).

Nedan sammanfattas behov, genomförande och ekonomi. Tjänsteskrivelsen avslutas med förvaltningens bedömning.

Innan nämnderna investerar i nya lokaler ska ansvarig nämnd inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 miljoner kronor. Överstiger den 50 miljoner kronor ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Med total utgift menas både investeringsutgift och driftskostnader såsom rivning och sanering.

Förvaltningens behov

Socialnämnden, i Malmös fall, hälsa-, vård- och omsorgsnämnden, är skyldiga enligt 8 kap. 4 § socialtjänstlagen att inrätta särskilda boendeformer för äldre personer som behöver omvårdnad och särskilt stöd (vård- och omsorgsboenden). I nuläget har nämnden 1 514 sådana boendeplatser fördelat på 39 stycken boenden av varierande funktion, skick och teknisk standard. Det finns också boenden som inte har optimal storlek och planlösning. Den nuvarande beläggningen på nämndens boenden är 95 procent och nämnden placerar dessutom drygt 400 Malmöbor på privata boenden som



avropas från ramavtal. De externt placerade på privata boenden utgör i snitt 23,5 procent av totalt antal placeringar.

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 2035¹. Det ökande antalet äldre kan inte rakt av användas för att prognosticera behovet av vård- och omsorgsboende, men klart är att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har behov av att öka antalet boendeplatser i beståndet.

Lokalbehovsplanen för 2027 – 2036

Nämnden redovisar i den senaste lokalbehovsplanen att bland annat nya lagkrav och större fokus på förebyggande arbete, men också en ökande komplexitet och vårdtyngd hos brukare på vård- och omsorgsboende, är bidragande faktorer till svårigheten att prognostisera verksamhetens omfattning och volymmässig fördelning mellan ordinärt boende och vård- och omsorgsboenden. Det finns troligtvis inte en rak korrelation mellan befolkningsutveckling och lokalbehov. Lokalplaneringen behöver därför på ett kostnadseffektivt sätt skapa förutsättningar för att hantera oförutsedda volymvariationer under prognosperioden.

Nämnden framförde ett utbyggnadsbehov till 2033 om 400 platser, idealt fördelat på fem boenden redan i 2024 års plan. Trots osäkerheterna i prognostiseringen behåller nämnden detta behov i den senaste lokalbehovsplanen även om det finns skäl att anta att utbyggnadsbehovet kommer att revideras uppåt framöver. Givet statusen på nuvarande lokalbestånd får utbyggnadsbehovet anses bestå över tid, detta trots att efterfrågan mattas av i slutet av prognosperioden. Det finns en osäkerhet kring huruvida det är tekniskt möjligt eller ekonomiskt försvarbart att göra de anpassningar och uppgraderingar som kommer att krävas i några av nämndens befintliga boenden för att de ska leva upp till lagkrav samt vara ändamålsenliga för att bedriva verksamhet i under hela prognosperioden.

Utöver den kvantitativa ökningen finns behov av moderna och ändamålsenliga lokaler som uppfyller aktuella krav på tillgänglighet, arbetsmiljö, teknisk standard och möjliggör användning av välfärdsteknik.

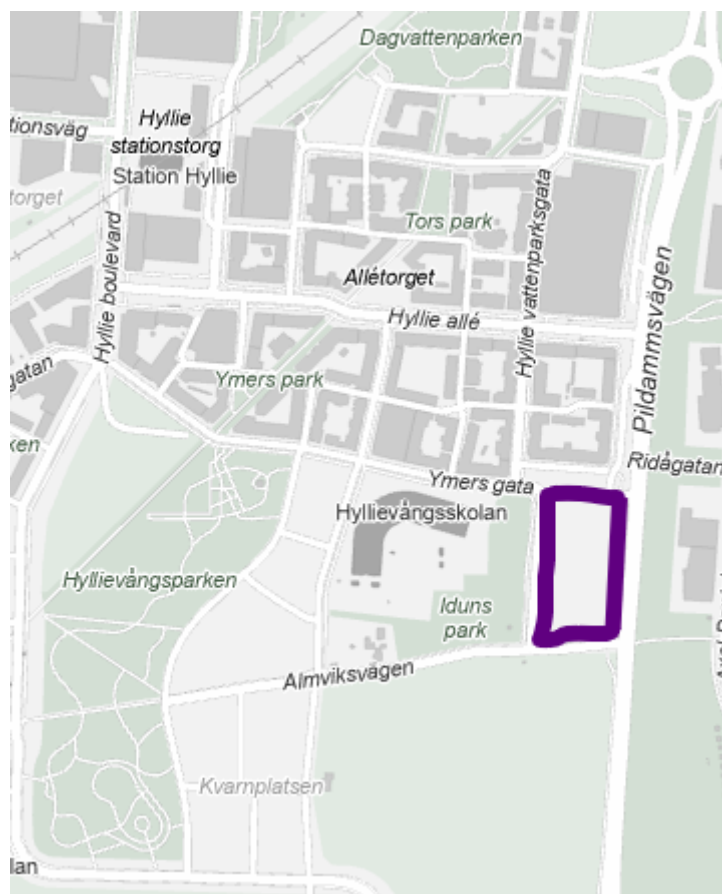
Genomförande

Ett nytt vård- och omsorgsboende planeras att uppföras av servicenämnden inom fastigheten Tårtljuset 2, se figur 1.

¹ Befolkningsprognos för Malmö 2025-2035, STK-2025-58



Figur 1. Tänkt lokalisering av nytt vård- och omsorgsboende i Hyllie.



Fastigheten ligger inom detaljplanlagt område och marken är i dagsläget obebyggd. Centrumverksamhet om 600 kvadratmeter i bottenplan är ett krav enligt gällande detaljplan.

Byggnaden bedöms få en bruttototalarea om 8 950 kvadratmeter inklusive 600 kvadratmeter centrumverksamhet i bottenplan. Boendet planeras inrymma 80 lägenheter om cirka 35 kvadratmeter, gemensamhetsytor, personalutrymmen och ett tillagningskök. Köket planeras för produktion av måltider både till det egna boendet och för utleverans till ytterligare boende, vilket bidrar till effektiv resursanvändning och minskad sårbarhet i måltidsförsörjningen. Förslaget är att byggnaden delas upp i två delar, en del i fem våningar och en i sex. Lägenheterna kommer att ligga på plan 2-5, och planeras att ha en takterass och vinterträdgård ovanpå våning fem i den lägre delen, det är också detta som kommer att utgöra huvuddelen av boendets utemiljö, utemiljö på markplan, på innergården, kommer också att finnas men vara mestadels skuggig på grund av byggnadens utformning.

Planerat övertagande av lokalerna är den 1 september 2029.



Under 2024 genomfördes en lokaliseringsutredning för att ta fram alternativ till fem vård- och omsorgsboenden. Denna lokalisering i Hyllie var den som då bedömdes aktuell utifrån att möjligen kunna stå klart till 2028. I nuläget är inte en inflytt under 2028 längre ett möjligt scenario.

Alternativ lokalanskaffning, genom extern inhyrning, har jämförts, dock med stora osäkerheter kring kostnader och endast med utgångspunkt i generella nyckeltal. Bedömningen är att en egenproducerad lokal är ekonomiskt mycket mer fördelaktigt jämfört med en extern inhyrning.

Ekonomi

Stadsfastigheter räknar med att investeringskostnaden för vård- och omsorgsboendet kommer att uppgå till 339 miljoner kronor exklusive inflation. Beräkningsår är 2026 och inflyttningsår 2029. Livscykelkostnaden bygger dock delvis på schabloner och antaganden om ränta och inflation. Det finns alltså stor osäkerhet kopplat till beräkningen av kostnader över längre tidsperioder. Förutom investeringsutgift tillkommer det för byggnationen engångskostnader år 1 för marksanering och parkeringsköp. Totalutgiften beräknas till 344 miljoner kronor

Ekonomiska risker som finns i projektet kommer att analyseras närmare under fortsatt projektering. I nuläget identifieras följande risker:

- Marknadsosäkerhet kan påverka entreprenadkostnaden.
- Klimatkrav som ställs i projektet kan ha en ekonomisk följd.
- Omvärldsfaktorer som krig, pandemi etc. kan påverka prisbilden.
- Oförutsedda tekniska krav som ännu ej kartlagts.

Hyreskostnaden beräknas bli 26,6 miljoner för helår 1. Det ger ett inledande kvadratmeterpris om 2 965 kronor per kvadratmeter (bruttototalarea, BTA).

Inför att verksamheten tas i drift tillkommer följdinvesteringar i form av inventarier, utrustning och verksamhetsspecifik teknik. Dessa omfattar bland annat möbler, hjälpmedel samt tekniska system såsom trygghetslarm, välfärdsteknik och IT-utrustning som krävs för att kunna bedriva verksamhet i lokalerna. Det är väldigt svårt att uppskatta belopp för sådana investeringar flera år i förväg. Kostnaderna för förvaltningens senaste nybyggnation 2022, vård- och omsorgsboendet Havsbris, hade en följdinvestering om cirka 150 000 kronor per plats. Omräknat till 80 platser skulle detta, i 2022 års prisnivå, motsvara ungefär 12 mnkr i följdinvesteringar för Tårtljuset 2. Beräkningen är en grov uppskattning men ger en indikation på storleksordningen.



Det planerade boendet i Tårtluset 2 kommer att innehålla ett tillagningskök, vilket saknas i Havsbris. Detta innebär att ytterligare investeringar i köksutrustning och tillhörande funktioner tillkommer. Den slutliga nivån på följdinvesteringarna kan därför förväntas överstiga den uppskattning som baseras på jämförelsen med Havsbris.

Finansiering av hyresavtalet kommer att ske inom nämndens ordinarie budgetram.

Förvaltningens bedömning

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen bedömer att en lokalanskaffning genom att staden investerar i nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende är nödvändig och rimlig. Behov av ytterligare boenden finns och kommer att växa, och det finns i princip inga befintliga lokaler som uppfyller behoven på marknaden. Ett nybyggt boende har också möjlighet att uppfylla kraven i nämndens funktionsprogram och därmed uppfylla viktiga behov både hos brukare och medarbetare.

Genom att stärka kapaciteten inom vård- och omsorgsboende minskar risken för att personer med stora omsorgsbehov blir kvar i sitt ordinära boende med omfattande hemtjänstinsatser som följd. Investeringen bidrar därmed till en mer effektiv användning av kommunens resurser och till att avlasta andra delar av vård- och omsorgssystemet, inklusive hemsjukvård och slutenvård.

Det planerade tillagningsköket, med möjlighet till utleverans till ytterligare boende, innebär dessutom en stärkt och mer robust måltidsförsörjning. Detta bidrar till kvalitet, driftsäkerhet och effektivitet i stadens samlade verksamhet.

Sammantaget bedöms investeringen vara av strategisk betydelse för att möta det ökande behovet av vård- och omsorgsboende och för att säkerställa en långsiktigt hållbar välfärd för Malmöborna.

Förvaltningen föreslår nämnden att ansöka om godkännande av kommunfullmäktige hos kommunfullmäktige för nybyggnation av vård- och omsorgsboende inom fastigheten Tårtluset 2 till en beräknad totalutgift om 344 miljoner kronor för beräkningsåret 2026.

Ansvariga

Göran Ernström-Löving Avdelningschef