



Datum

2026-04-07

## **Lokalanskaffning Investering**

Lokalnyttjare referens

Pia Lidslot, controller

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen (HVOF)

Lokalförsörjare referens

Karin Engström, lokalprocessledare, lokalplaneringsenheten,  
stadsfastigheter

Thomas Horke, byggprojektledare, projektenheten, stadsfastigheter

### **Underlag för beslut om lokalanskaffning genom investering i ombyggnation gällande nytt vård- och omsorgsboende inom fastigheten Behandlingen 1, Sege Park, byggnad 30**

#### **Inledning**

Ärendet avser beslut om lokalanskaffning genom investering i ombyggnation av vård- och omsorgsboende inom fastigheten Behandlingen 1, byggnad 30, i Sege Park.

Projektet utgör en del av hälsa-, vård- och omsorgsnämndens planerade kapacitetsutbyggnad inom vård- och omsorgsboende, utifrån förvaltningens identifierade behov, och är nödvändigt för att kommunen ska kunna fullgöra sitt lagstadgade ansvar.

Enligt 8 kap. 4 § socialtjänstlagen ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för äldre personer som behöver omvårdnad och särskilt stöd.

Malmö stads befolkningsprognoser visar att antalet personer i åldersgruppen 80 år och äldre förväntas öka under kommande år. Utvecklingen innebär ett successivt ökat behov av platser i vård- och omsorgsboende. För att möta detta behov har hälsa-, vård- och omsorgsnämnden planerat för en stegvis utbyggnad av nya boenden fram till 2033.

Det planerade vård- och omsorgsboendet inom Behandlingen 1 omfattar cirka 73 platser med tillhörande gemensamhetsytor, personalutrymmen samt tillagningskök. Projektet innebär ombyggnation av befintlig byggnad, vilket innebär att delar av byggnaden kan återanvändas istället för att rivas och ersättas. Detta minskar klimatpåverkan jämfört med nyproduktion.

Projektet bedöms vara nödvändigt för att säkerställa tillräcklig kapacitet inom vård- och omsorgsboende under planperioden och utgör en del av stadens långsiktiga strukturella kapacitetsanpassning.

## **Behovsbeskrivning**

### **Verksamhetens innehåll**

I lokalen ska bedrivas verksamhet inom vård- och omsorgsboende. Verksamheten erbjuder permanent boende med heldygnsoomsorg för personer med omfattande behov av stöd, service och omvårdnad. Insatserna omfattar personlig omvårdnad, medicinska insatser enligt hälso- och sjukvårdslagen, rehabiliterande insatser samt sociala aktiviteter.

Boendet ska utformas i enlighet med hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningens funktionsprogram och gällande kravställning. Lokalerna ska stödja en ändamålsenlig verksamhet, god arbetsmiljö samt en trygg och säker miljö för de boende.

Tillagningsköket utgör en del av verksamheten och dimensioneras för att möjliggöra produktion av måltider både till det egna boendet och för utleverans, vilket bidrar till en effektiv och robust måltidsförsörjning.

### **Vad föranleder lokalbehovet**

Lokalbehovet grundas i den förväntade ökningen av antalet äldre i Malmö, särskilt i åldersgruppen 80 år och äldre. Prognoserna indikerar ett ökat behov av platser i vård- och omsorgsboende under kommande år.

Behovet är redovisat i hälsa-, vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan och utgör en del av stadens samlade planering för att säkerställa tillräcklig tillgång till platser.

Utöver den kvantitativa ökningen finns behov av moderna och ändamålsenliga lokaler som uppfyller aktuella krav på tillgänglighet, arbetsmiljö, teknisk standard samt möjliggör användning av välfärdsteknik. Den aktuella ombyggnationen skapar förutsättningar för att anpassa befintlig byggnad till dagens krav på vård- och omsorgsboende.

### **Tidpunkt för lokalanskaffning och konsekvenser vid fördröjning**

Boendet behöver färdigställas i enlighet med hälsa-, vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan för att undvika kapacitetsbrist inom vård- och omsorgsboende under planperioden.

Utifrån aktuell projektbedömning kan boendet färdigställas tidigast under 2029.

Om projektet försenas riskerar kommunen att sakna tillräckligt antal platser, vilket kan leda till ökade kostnader för tillfälliga lösningar, längre väntetider samt risk för att biståndsbeslut inte kan verkställas inom rimlig tid. Detta kan medföra både ekonomiska konsekvenser och påverkan på kvalitet och arbetsmiljö inom övriga delar av verksamheten.

### **Bedömd varaktighet av lokalbehovet**

Behovet av platser i vård- och omsorgsboende bedöms vara av långsiktig karaktär, även om omfattningen kan variera mellan olika år. Investeringen i Behandlingen 1 är därmed att

betrakta som en del av stadens strukturella kapacitetsanpassning och planeras med en lång teknisk och verksamhetsmässig livslängd.

### **Geografisk placering**

Sege Park är ett område med pågående stadsutveckling och växande bostadsbebyggelse. En etablering av vård- och omsorgsboende inom fastigheten Behandlingen 1 bidrar till en mer balanserad geografisk fördelning av platser i staden.

Placeringen vid en grön och lugn parkmiljö bedöms vara särskilt lämplig för målgruppen och ger god tillgång till utevistelse. Samtidigt finns god tillgänglighet för personal, besökare och transporter.

### **Övriga omständigheter av betydelse**

Byggnaden ska anpassas för att uppfylla krav på tillgänglighet, orienterbarhet och funktionalitet utifrån målgruppens behov. Ombyggnationen utgår från befintlig struktur, vilket möjliggör ett resurseffektivt genomförande både vad avser kostnad per vårdplats och med begränsad klimatpåverkan jämfört med nyproduktion.

Kravställningen för lokalen utgår från hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningens funktionsprogram samt projektanpassad kravspecifikation för vård- och omsorgsboende.

### **Lösningförslag**

En lokaliseringsutredning har genomförts och är en del av en löpande process för att identifiera lämpliga lösningar för att tillgodose hälsa-, vård- och omsorgsnämndens behov av platser i vård- och omsorgsboende.

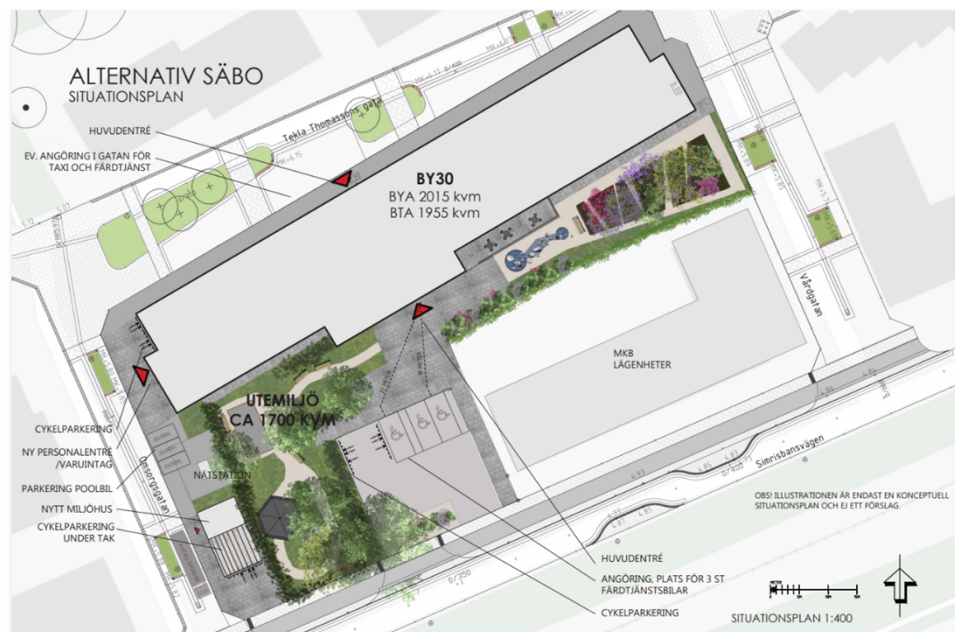
Ett lösningförslag som presenterades inom ramen för utredningen innebar ombyggnation av en befintlig, vakant byggnad inom fastigheten Behandlingen 1 i Sege Park. Byggnaden är en tidigare vårdbyggnad inom Sege Park/Västra sjukhusområdet, som har stått tom ett antal år. Byggnaden är i stort behov av renovering oaktat vem som skulle ha flyttat in i byggnaden.



Den utredning som gjordes av förutsättningarna för att bygga om lokalen till ett vård- och omsorgsboende, visade på att lokalen lämpar sig väl för renovering/ombyggnation för det ändamålet, se bilaga 1. Ombyggnation för det ändamålet följer även gällande detaljplan (Dp 5455).

Arbetet med framtagandet av en programhandling och tillhörande investeringskalkyl har varit omfattande och iterativt, med flera omtag och avvägningar under vägen, som har landat i ett väl förankrat och ändamålsenligt slutligt förslag. Verksamheten får en BTA på ca 10 246 m<sup>2</sup> fördelat på 4 plan samt källare med tillhörande skyddsrum. Byggnaden kommer att inrymma 73 lägenheter med tillhörande allmänutrymmen, personalutrymmen samt tillagningskök, tvätt, förråd etc.

En verksamhetsanpassad utemiljö på ca 1 800 m<sup>2</sup> kommer även att tillställas verksamheten. Utemiljön kommer att gestaltas och anpassas i ett senare skede (systemhandlingsskedet) och så även parkering och angöring, se nedan skiss. Parkeringsplatser för personal löses genom P-köp inom området Sege Park och inga justeringar i kringliggande infrastruktur krävs.



*Bild från bilagd utredning*

Lösningförslaget kommer inte innebära något samnyttjande, dels på grund av verksamhetens art, dels för att den planerade verksamheten innebär att fastigheten nyttjas fullt ut. Det kan dock i sammanhanget framhållas att det planerade tillagningsköket i bottenvåningen är avsett att förse även andra vård- och omsorgsboenden i staden med utleverans av måltider.

Befintlig byggnad har stått tom under en längre tid, och har därför ett stort underhållsbehov. Det finns alltid ekonomiska risker med att totalrenovera en fastighet med stort underhållsbehov, men bedömningen är att risken i detta fall inte är större än brukligt.

Det ska även tilläggas att det finns en vinst med att i första hand kunna nyttja befintliga byggnader för att tillgodose ett lokalbehov inom staden. Denna vinst gäller både för miljön och ekonomin, genom att Malmö stad får en lägre total klimatbelastning samt en något lägre investeringsutgift än om man hade rivit befintlig byggnad och byggt nytt.

### **Investerings nytta för Malmöbor**

Investeringen i vård- och omsorgsboendet inom Behandlingen 1 i Sege Park innebär att Malmöbor med omfattande behov av vård och omsorg ges tillgång till en trygg och ändamålsenlig boendeform när insatser i ordinärt boende inte längre är tillräckliga. Tillgång till ett tillräckligt antal platser i vård- och omsorgsboende är en förutsättning för att kommunen ska kunna verkställa biståndsbeslut inom rimlig tid samt säkerställa rättssäkerhet och likvärdig behandling.

För den enskilde innebär ett vård- och omsorgsboende en anpassad bostadsmiljö med tillgång till heldygnsoomsorg, medicinsk kompetens och social gemenskap. Detta bidrar till ökad trygghet, förbättrad livskvalitet och minskad risk för oplanerade vårdinsatser. En ändamålsenlig boendemiljö skapar också bättre förutsättningar för rehabiliterande arbetssätt och förebyggande insatser.

Genom att stärka kapaciteten inom vård- och omsorgsboende minskar risken för att personer med stora omsorgsbehov blir kvar i ordinärt 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.

Genom att tillvarata och anpassa en befintlig byggnad bidrar projektet även till ett mer resurseffektivt genomförande med lägre klimatpåverkan jämfört med nyproduktion.

Det planerade tillagningsköket, med möjlighet till utleverans till ytterligare boenden, 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.

### **Alternativ till föreslagen lokallösning**

Som framgår av ovan är det nu aktuella lösningsförslaget ett resultat av en löpande process för att identifiera lämpliga lösningar för att tillgodose hälsa-, vård- och omsorgsnämndens behov av platser i vård- och omsorgsboende.

HVOF har tillsammans med stadsfastigheter och berörda förvaltningar arbetat med att identifiera möjliga lösningar för att möta det samlade behovet av cirka 400 platser fram till år

2033. Inom ramen för detta arbete har såväl nybyggnation som ombyggnation av befintliga byggnader övervägts.

Byggnad 30 i Sege Park har identifierats som ett möjligt objekt inom befintligt fastighetsbestånd och utretts för behovet. Utredningen visar att byggnaden, med anpassningar, kan inrymma ett vård- och omsorgsboende och därmed bidra till att tillgodose nämndens behov.

Anskaffning genom ombyggnation av befintlig byggnad har bedömts vara ett ändamålsenligt alternativ till nybyggnation, då det möjliggör ett resurseffektivt genomförande och minskad klimatpåverkan samtidigt som verksamhetens behov kan tillgodoses.

Det identifierade behovet av ytterligare platser i vård- och omsorgsboende kan inte lösas genom omorganisation av befintliga verksamheter eller genom anpassningar av nuvarande lokaler. Det befintliga lokalbeståndet saknar kapacitet för den utökning som krävs. För att säkerställa tillräcklig kapacitet krävs därför anskaffning av ytterligare lokaler.

Som framhålls ovan är det planerade tillagningsköket i bottenvåningen avsett att förse även andra vård- och omsorgsboenden i staden med utleverans av måltider.

## **Ekonomi**

### **Investeringsekonomi**

År	2025	2026	2027	2028	2029
Investeringsens utfall	1 280 000	3 000 000	63 700 000	112 000 000	47 020 000

Investeringsutgiften ligger på totalt 227 mnkr, se bifogad livskostnadsanalys, [bilaga 2](#), som är en preliminär bedömning baserad på hittills framtagna programhandling.

Att renovera och bygga om en fastighet med stort underhållsbehov innebär ofta en något större risk än exempelvis en nyproduktion. Dock är riskbedömningen inte satt högre än normala 10% med anledning av att status på byggnadens stomme samt historiken av långvarigt ägande gör att vi har gjort bedömningen att nivån på 10% kan hållas.

Lösningsförslaget innebär inga evakuerings- eller tillfälliga lokallösningar

### **Följdinvesteringar**

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 jämförelse kan nämnas förvaltningens senaste anskaffning av vård- och omsorgsboendet Havsbris. Boendet, med 54 platser, togs i drift under senare delen av 2022 och hade en beräknad följdinvestering om cirka 150 tkr per plats. Omräknat till cirka 73 platser motsvarar detta ungefär 11 mnkr i 2022 års prisnivå. Beräkningen är en grov uppskattning men ger en indikation på storleksordningen.

Det planerade boendet i Sege Park kommer att innehålla ett tillagningskök. Köket ingår i investeringen, men 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.

### **Driftkostnader och finansiering**

Preliminär livskostnadsanalys baserad på programkalkyl bifogas, se bilaga 2. Livskostnaden är beräknad utifrån ett investeringsbelopp om cirka 227 mnkr och visar en årlig total lokalkostnad i storleksordningen cirka 19–20 mnkr under de första åren efter färdigställande, motsvarande cirka 1 900 kr per m<sup>2</sup>.

Verksamhetens kostnader bedöms öka i samband med etableringen av boendet. Vissa kostnader uppstår redan inför driftsättning, exempelvis kopplade till rekrytering och bemanning.

Kostnadsökningen avser främst personal, men även övriga verksamhetsrelaterade kostnader såsom livsmedel, välfärdsteknik och annan utrustning kopplad till verksamheten. Merparten av de fastighetsrelaterade driftkostnaderna ingår i hyran.

Vård- och omsorgsboendet planeras stå färdigt under 2029. I samband med driftsättning tillkommer kostnader för bemanning dag och natt samt övriga löpande verksamhetskostnader.

Som jämförelse hade förvaltningens senaste anskaffning av Havsbris, som var i full drift 2023, en kostnad för att bedriva verksamheten (exklusive lokalkostnader) om cirka 750 tkr per plats och år. Omräknat till cirka 73 platser motsvarar detta ungefär 55 mnkr per år i 2023 års prisnivå. Beräkningen ska ses som en översiktlig jämförelse då hänsyn inte har tagits till prisutveckling eller skillnader mellan boendena. Det planerade boendet i Sege Park kommer exempelvis att ha eget tillagningskök, vilket innebär andra kostnadsförutsättningar än Havsbris.

I nuläget finns inga beslut om att andra lokaler ska avvecklas i samband med investeringen. Projektet syftar till att tillföra nya platser i vård- och omsorgsboende i enlighet med nämndens lokalbehovsplan.

Verksamheten finansieras inom ramen för nämndens tilldelade budget. Lokalanskaffningen kommer att medföra ökade lokalkostnader från och med byggnadens färdigställande motsvarande den framtida hyreskostnaden.

## Jämförelser och nyckeltal

Malmö stad har inte några jämförbara projekt, dvs motsvarande totalombyggnad av en befintlig vakant byggnad. Det går inte att göra en rättvis jämförelse mellan nyproduktion och ombyggnation av befintliga vakanser, men för att ändå ge en bild av kostnaden kan nedan planerad nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende i Hyllie, *Tårtljuset 2*, tjäna som jämförelse:

Objekt	Byggherre	År	Utgift (tkr)	BTA	Kr/BTA	BTA/lgh
Tårtljuset 2	Malmö stad	2026	324 691	8 500	37 790	106
Behandlingen 1	Malmö stad	2026	227 000	10 246	22 155	140

*Indexerat med sammanvägt byggindex*

Som framgår av tabellen ovan är nyproduktion (*Tårtljuset*) mer yteffektiv än nu aktuell ombyggnad av befintlig byggnad, på grund av att det finns en stomme och andra byggtekniska förutsättningar att förhålla sig till i *Behandlingen 1*. I *Behandlingen 1* blir dock biytorna större, och – som ovan nämnts - mer kostnadseffektivt (kr/lgh) än nyproduktion.

## Tidplan

Tidplanen för projektet bedöms enligt följande:

Kvartal 2 2026: KLG 2

Kvartal 2 2026: beslut i HVON

Kvartal 3 2026: beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

Kvartal 4 2026: start detaljprojektering

Kvartal 4 2026: inlämning bygglov

Kvartal 3 2027: start upphandling entreprenör

Kvartal 1 2028: start byggproduktion

Kvartal 3 2029: överlämning till verksamhet och fastighetsförvaltning

## Bilagor

Bilaga 1 - Byggteknisk utredning

Bilaga 2 - Livskostnadsanalys

Bilaga 3 - Funktionsprogram