



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-05-06

Vår referens

Pia Lidslot

Controller

Pia.Lidslot@malmo.se

Lokalanskaffning genom investering i ombyggnation av vård- och omsorgsboende i Sege park HVO-2026-1495

Sammanfattning

Detta ärende gäller en lokalanskaffning genom investering i ombyggnation av ett vård- och omsorgsboende inom fastigheten Behandlingen 1, byggnad 30 i Sege park. Boendet planeras inrymma 73 lägenheter om cirka 34-41 kvadratmeter, gemensamhetsytor, personalutrymmen och ett tillagningskök och med tillträde 2029-2030. Ombyggnation 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 227 miljoner kronor.

Förslag till beslut

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ansöker hos kommunfullmäktige om godkännande av lokalanskaffning för ombyggnation av vård- och omsorgsboende i byggnad 30 i Sege park inom fastigheten Behandlingen 1 till en beräknad totalutgift om 227 miljoner kronor för beräkningsåret 2025.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse HVON 2026-05-26 Lokalanskaffning Sege Park
- Bilaga 2, Livskostnadsanalys
- Bilaga 1, Lokalbeslutsunderlag

Beslutsplanering

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2026-05-19

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2026-05-26



Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Detta ärende gäller en lokalanskaffning genom investering i ombyggnation av ett vård- och omsorgsboende i Sege park, inom fastighet Behandlingen 1.

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

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.

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslutade den 29 april 2026 (HVO-2026-457) att ansöka hos kommunfullmäktige om godkännande för att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i fastigheten Tårtluset 2 i Hyllie. Om kommunfullmäktige godkänner ansökan kommer nämndens kapacitet öka med ytterligare 80 boendeplatser vid planerat tillträde 2029.

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.

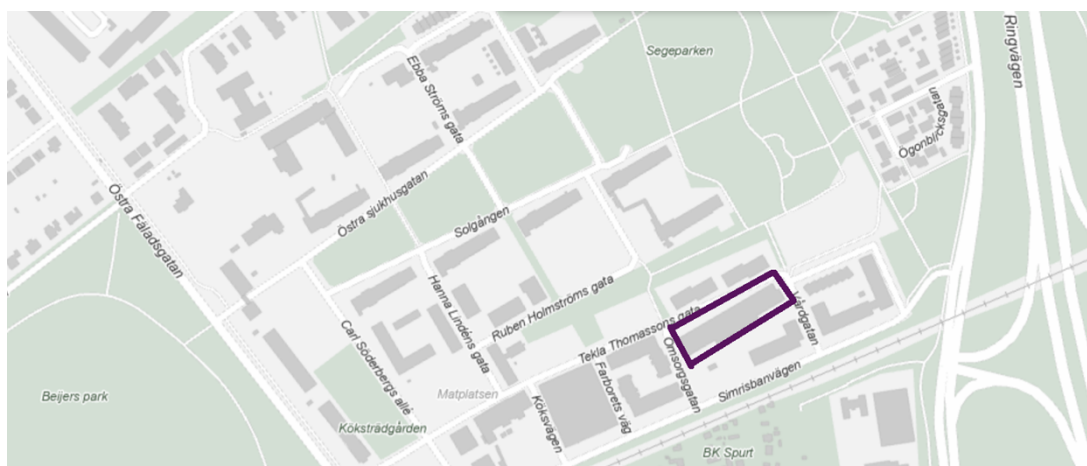
Utöver den kvantitativa ökningen finns behov av moderna och ändamålsenliga lokaler som uppfyller aktuella krav på tillgänglighet, arbetsmiljö, teknisk standard och möjliggör användning av välfärdsteknik.

Genomförande

Ett nytt vård- och omsorgsboende planeras att uppföras av servicenämnden i befintlig byggnad 30 inom fastigheten Behandlingen 1 i Sege Park, se figur 1 och 2.

Figur 1. Befintlig huskropp, byggnad 30, inom Sege Park.

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



Figur 2. Flygfoto över byggnad 30 och omgivande kvarter.



Byggnaden som uppfördes 1972 som vårdbyggnad består av fyra våningar, källare med skyddsrum och en indragen teknikvåning. På taket finns en solcellsanläggning. Byggnaden står idag tom och en ombyggnation skulle kunna börja tämligen omedelbart efter beslut. Projektet innebär ombyggnation av befintlig byggnad, vilket bidrar till ett resurseffektivt genomförande och minskad klimatpåverkan jämfört med nyproduktion.

En ombyggnation till vård- och omsorgsboende skulle innebära sju avdelningar om 10-11 lägenheter per avdelning. Totalt skulle 73 lägenheter om 34-41 kvadratmeter (de flesta 34 kvm) finnas i byggnaden. Dessutom planeras för ett tillagningskök med kapacitet till 300 portioner per dag, det innebär måltider både till det egna boendet och för utleverans till ytterligare boende, vilket bidrar till effektiv resursanvändning och minskad sårbarhet i måltidsförsörjningen. Balkonger finns på husets södra sida och



möjligheter till god utemiljö finns. Drygt 135 oplanerade kvadratmeter finns i byggnaden och skulle kunna användas för annan verksamhet i förvaltningen.

Boendet planeras stå färdigt 2029-2030.

Möjlighet till utevistelser

Nämndens strategi för utevistelser belyser vikten av hälsofrämjande utemiljöer och möjlighet till utevistelse, vilket finns med vid planering av nya vård- och omsorgsboenden samt vid ombyggnation av befintliga lokaler. Att kunna skapa bra utemiljöer och ha en anknytning till samhället och naturen runt omkring boendet är viktigt för att främja det friska för målgruppen. För byggnad 30 i Sege Park bedömer förvaltningen att det finns särskilt goda förutsättningar för detta genom byggnadens placering i direkt anslutning till parkmiljö och gröna omgivningar.

Principmodellen för fyra zoner som beskrivs i utevistelsestrategin har varit utgångspunkt i arbetet med att skapa tillgängliga och hälsofrämjande miljöer för de boende.

För zon 1, som omfattar utblicken och kontakten med utemiljön inifrån boendet, finns goda förutsättningar genom byggnadens placering och utformning. Lägenheter och gemensamhetsytor får utblick mot parkmiljö, grönska och omkringliggande utemiljöer, vilket skapar kontakt med årstider, väder och aktivitet i närområdet.

Zon 2 utgörs av övergången mellan inne och ute. Varje avdelning planeras få tillgång till stora och breda balkonger i anslutning till gemensamhetsytorna. Balkongerna möjliggör vistelse utomhus nära avdelningen och skapar förutsättningar för både social samvaro och lugnare utevistelse. Balkongernas storlek innebär även att personer med hjälpmedel eller säng kan vistas där på ett tryggt sätt. Närheten mellan inne- och utemiljö bedöms vara särskilt viktig för målgruppen.

Zon 3 utgörs av boendets egen utemiljö i direkt anslutning till byggnaden. Här planeras ytor för vistelse, promenader, aktivitet och återhämtning. Utemiljön ska vara tillgänglig, trygg och orienterbar med sittplatser, växtlighet och möjlighet till både social gemenskap och avskildhet. Den egna utemiljön skapar goda förutsättningar för daglig utevistelse nära verksamheten.

Byggnadens placering mitt i Sege Parks gröna miljöer och med direkt närhet till parkstråk och promenadvägar utgör zon 4. De omkringliggande parkmiljöerna skapar goda möjligheter till längre promenader, variation i utevistelsen och kontakt med det omgivande samhället och naturmiljön.

Genom samtliga zoner har förvaltningen beaktat vikten av att även personer med omfattande omsorgsbehov eller begränsad rörelseförmåga ska kunna få kontakt med



utemiljön. Förutsättningarna för både självständig och ledsagad utevistelse bedöms vara goda och utemiljöerna planeras för att kunna möta olika behov av aktivitet, återhämtning och social samvaro.

Ekonomi

Stadsfastigheter räknar med att investeringskostnaden för vård- och omsorgsboendet kommer att uppgå till 227 miljoner kronor exklusive inflation. Beräkningsår är 2025 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. Totalutgiften beräknas till 227 miljoner kronor.

Hyreskostnaden beräknas bli 19,7 miljoner för helår 1. Det ger ett inledande kvadratmeterpris om 1 927 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 73 platser skulle detta, i 2022 års prisnivå, motsvara ungefär 11 miljoner kronor i följdinvesteringar för byggnad 30. Beräkningen är en grov uppskattning men ger en indikation på storleksordningen.

Det planerade boendet i byggnad 30 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 ombyggnation till ett vård- och omsorgsboende är nödvändig och rimlig. Behov av ytterligare boenden finns och kommer att växa, och det finns i princip inga andra befintliga lokaler på marknaden som uppfyller behoven.

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 för ombyggnation av vård- och omsorgsboende i byggnad 30 i Sege park till en beräknad totalutgift om 227 miljoner kronor för beräkningsåret 2025.

Ansvariga

Göran Ernström-Löving Avdelningschef