



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-04-16

Vår referens

Henrik Nygren

Utvecklingssamordnare

henrik.nygren@malmo.se

Lokalanskaffning av lokaler till hemtjänst och hemsjukvård (hemvårdshubb) i Fosie STK-2025-1979

Sammanfattning

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har inkommit med en ansökan om godkännande av lokalanskaffning avseende inhyrning av en hemvårdshubb i Malmö. Inhyrningen ska ske genom en hyresvärdsupphandling där värdet på hyresavtalet bedöms till 6 mnkr per år. Det tillkommer fastighetsskatt samt lokaldrift som el, vatten med mera som uppskattas till cirka 0,5 mnkr per år. Total lokalkostnad bedöms till cirka 6,5 mnkr per år. Hyresavtalets längd uppgår till 10 år med möjlighet till förlängning.

Hemvårdshubben avser lokaler för hemtjänst och hemsjukvård inom området Fosie, där det finns behov av att ersätta befintliga lokaler samt samlokalisera verksamheter. Förfarandet med hyresvärdsupphandling innebär att de kravspecifikationer, villkor och kriterier som ingår i upphandlingsunderlaget är bindande. Kraven beskrivs i bilagorna till ärendet. Hyresavtalet tecknas med den hyresvärd som kan uppfylla de ställda kraven till lägst årlig hyra efter genomförd hyresvärdsupphandling.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning avseende inhyrning av hemvårdshubb, till en årshyra om 6,5 mnkr för år ett, och ger hälsa-, vård och omsorgsnämnden i uppdrag att genomföra anskaffningen.

Beslutsunderlag

- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 251218 § 127
- Tjänsteskrivelse hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen
- Underlag till kommungemensam lokalprocessgrupp(HVO-2025-7999-4)
- Information - fel i tjänsteskrivelsen



- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 260325 § 28 Särskilt yttrande (V)
- Tjänsteskrivelse hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen
- Bilaga 5 - Inbjudan till anbudsansökan (steg 2)
- Bilaga 4 - Inbjudan till anbudsansökan (steg 1)
- Bilaga 3 - Förslag till hyresavtal
- Bilaga 2 - Livskostnadsanalys
- Bilaga 1 - Underlag till kommungemensam lokalprocessgrupp
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260427 Lokalanskaffning av lokaler till hemtjänst och hemsjukvård (hemvårdshubb) i Fösie

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-04-27

Kommunstyrelsen 2026-05-06

Kommunfullmäktige 2026-05-28

Beslutet skickas till

Service-nämnden

Hälsa- vård och omsorgsnämnden

Handläggare stadskontoret

Ärendet

Vid anskaffning av en lokal genom inhyrning ska nämnd inhämta godkännande från kommunstyrelsen om totala hyresutgiften för objektet överstiger 15 mnkr under avtalstiden. Om totala hyresutgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna beslut om lokalanskaffning. Lokalnyttjande nämnd ansöker om godkännande. Lokalanskaffningen följer de riktlinjer som beskrivs i stadens lokalförsörjningspolicy.

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har inkommit med en ansökan om godkännande avseende hyresvärdsupphandling för lokaler till hemvårdshubb till ett bedömt hyresvärde av cirka 60 mnkr under avtalstiden.

Lokalen ska vara placerad i Fösie någonstans innanför Ystadvägen, Trelleborgsvägen och Inre ringvägen. Se bifogad karta i bilaga för aktuellt område för lokalen. Inflyttning önskas till hösten 2027.

Verksamhetens lokalbehov

Detta ärende avser lokalanskaffning för verksamheter inom ordinärt boende, det vill säga hemtjänst och hemsjukvård, inom området Fösie. Det finns behov av att ersätta befintliga lokaler samt att samlokalisera verksamheter. Nämndens inriktning är att utveckla fler hemvårdshubbar, vilket innebär att hemtjänst och hemsjukvård



samlokaliseras i gemensamma lokaler. Syftet är att förbättra samordningen, effektivisera resursanvändningen och bättre möta de behov som uppstår i och med nära vård-reformen.

Genomförandet av lokalanskaffningen planeras ske genom en hyresvärdsupphandling. Det är därför inte möjligt att i nuläget beskriva en färdig lösning eller exakt hyresnivå. Lokalen ska rymma cirka 260 medarbetare, med en total yta om cirka 2 500–3 000 kvadratmeter. Värdet av det kommande hyresavtalet baseras på marknadsmässig hyra i relation till faktisk lokalyta.

Malmö stads egenägda lokaler har inventerats utan att någon lämplig lokal identifierats. Serviceförvaltningen har även undersökt tillgången på externa lokaler som uppfyller verksamhetens krav. Bedömningen är att sådana lokaler inte finns utan behov av ombyggnation, vilket medför krav på upphandling enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Beskrivning av hyresvärdsupphandling

För att tillgodose det beskrivna lokalbehovet avser hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen, med stöd av serviceförvaltningen, att genomföra en extern inhyrning efter en hyresvärdsupphandling. Ett sådant förfarande bedöms nödvändigt eftersom det saknas lokaler på marknaden som kan hyras utan omfattande anpassningar.

Inhyrningen kommer att omfatta både projektering och entreprenadarbeten för att iordningställa lokalen. Enligt gällande lagstiftning ska detta upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Därför föreslås ett upplägg där upphandlingen omfattar såväl iordningställande som hyra av lokal samt närliggande tjänster, en så kallad hyresvärdsupphandling.

Upphandlingen genomförs av serviceförvaltningen som stadens lokalförsörjare och kompetens inom lokalhyresjuridik. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden är upphandlande myndighet, och beslut om upphandling fattas i enlighet med nämndens delegationsordning. Efter upphandling tecknar förvaltningsdirektören för hälsa- vård och omsorgsförvaltningen upphandlat hyresavtal.

Om inga anbud uppfyller de ställda kraven kan det bli aktuellt att genomföra lokalanskaffningen genom en direkt förhandlad inhyrning, baserat på detta beslut.

Hälsa-, vård och omsorgsförvaltningen och serviceförvaltningen har gemensamt tagit fram ett förfrågningsunderlag som även inkluderar ett hyresavtal. Kraven är huvudsakligen formulerade som funktionskrav utifrån verksamhetens behov. Eftersom



det rör sig om befintliga byggnader och inte nyproduktion kan kraven behöva anpassas utifrån inkomna anbud.

Under förutsättning att ärendet godkänns av kommunfullmäktige krävs inga ytterligare politiska beslut.

Ekonomi

Utifrån schablonberäkningar uppskattas marknadshyran till cirka 6 mnkr per år under det första året. Därutöver tillkommer eventuell fastighetsskatt samt driftkostnader för lokalen.

De bedömda driftkostnaderna baseras på olika nyckeltal och omfattar värme, el, sophämtning samt vatten och avlopp. Dessa uppskattas till cirka 0,5 mnkr per år. Driftkostnaderna ingår inte i själva upphandlingen men utgör en del av den totala lokalkostnaden, som beräknas uppgå till cirka 6,5 mnkr per år.

Nämnden kommer att avveckla befintliga inhyrda lokaler i samband med att de nya lokalerna tas i bruk. Lokaler som planeras att avvecklas har en årshyra om 3,2 mnkr per år. Den nya lokalen finansieras inom hälsa-, vård- och omsorgsnämndens budgetram.

Avtalstiden föreslås uppgå till 10 år och indexeras årligen med 75 procent av KPI.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret föreslår att lokalanskaffningen beviljas enligt det som beskrivits i ärendet. Hemtjänst och hemsjukvård är verksamma i området och riktar sig till en befolkning med ökande andel äldre. Lokaler för stadens medarbetare som är ändamålsenliga och möjliggör samordning mellan verksamheter bedöms kunna ge organisatoriska förutsättningar för verksamheten.

Ansvariga

Nicklas Löfström Nämndsekreterare
Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Andreas Norbrant Stadsdirektör