Datum
2024-09-27, rev 1 2025-01-08, rev 2 2025-09-25, rev 2025-12-01
Lokalnyttjare referens
Sanela Rizvo
Framtaget av Ahmed Abed och Jessica Brändefors
Lokalförsörjare referens
Louise Appelros

Beslut om lokalanskaffning av hemtjänstlokaler genom hyresvärdsupphandling för Ordinärt boende i Fosie inom resursområde Hindby, Gullvik, Gullviksborg och Nydala, Malmö

Inledning

Inom rubricerat resursområde bedriver hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen vård och hemtjänst som utförs i brukarnas egna hem. Verksamheten ligger organisatoriskt under avdelningen för ordinärt boende och omfattar hemtjänst och hemsjukvård inklusive rehabilitering.

I dagsläget består verksamheten av cirka 240 medarbetare, fördelade på sju sektioner. Verksamheten är idag utspridd på fyra olika lokaliseringar, vilket leder till ineffektiva flöden och bristande samordning.

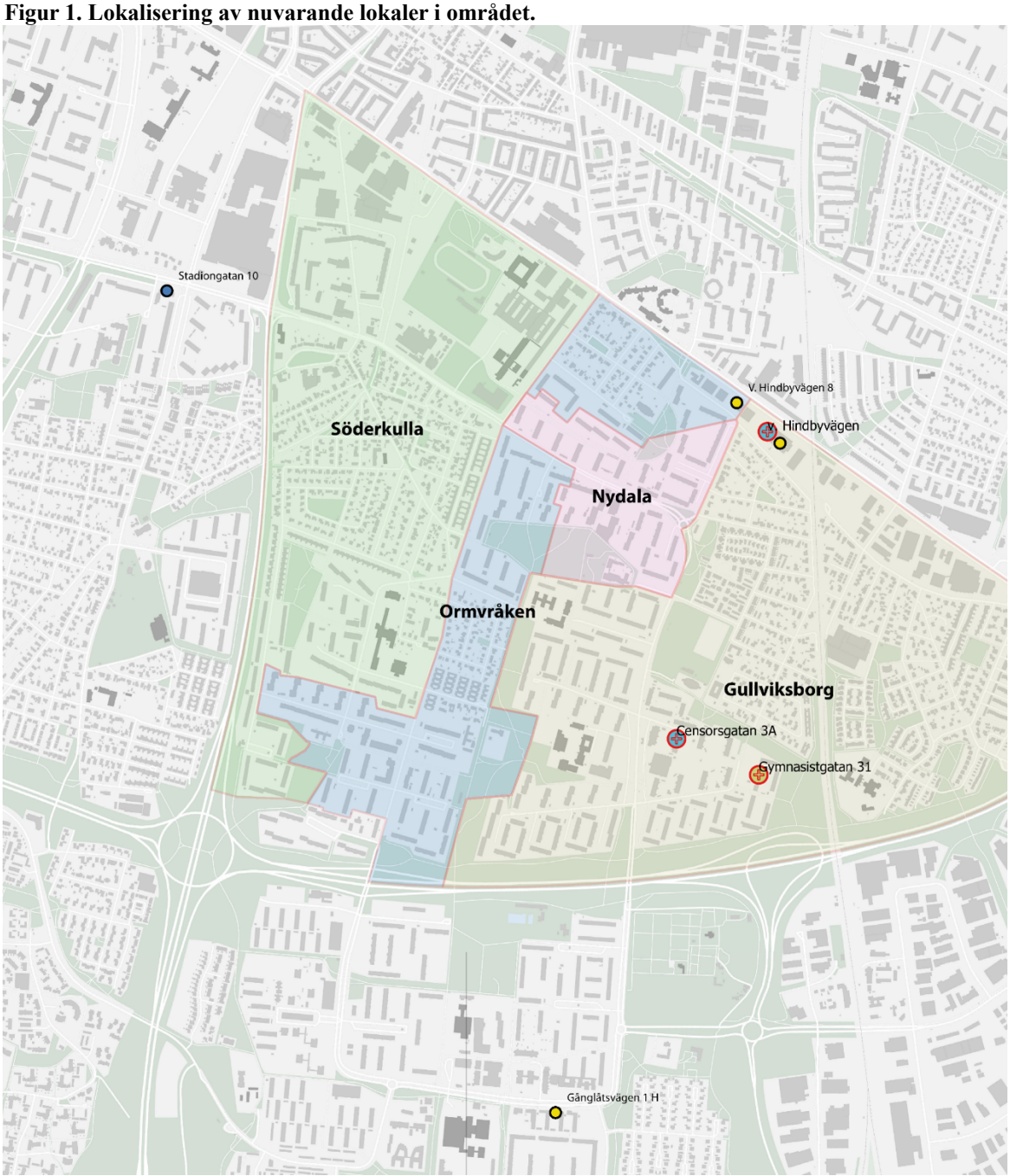
Det finns därför ett uttalat behov av nya lokaler. Behovet grundar sig i att befintliga lokaler inte är ändamålsenliga och att en samlokalisering av hela resursområdet kan skapa betydande vinster för verksamheten. En gemensam etablering skulle innebära effektivare samarbete, bättre arbetsmiljö och en mer rationell användning av resurser.

Denna lokalanskaffning syftar därför till att samla hela resursområdets verksamhet i gemensamma lokaler som uppfyller krav på funktionalitet, arbetsmiljö och tillgänglighet. Det bedömda behovet motsvarar kontorsytor om cirka 2 500–3 000 kvm LOA.

Behovsbeskrivning

I området finns fyra hemtjänstsektioner med vardera cirka 40 medarbetare, två sjuksköterskesektioner med vardera cirka 25 medarbetare samt en rehabsektion med cirka 25 personer. Totalt utgör personalstyrkan ungefär 240 personer. De nämnda sju sektionerna är idag lokaliserade på fyra olika platser i resursområdet (se figur 1).

Figur 1. Lokalisering av nuvarande lokaler i området.



Den nya lokalen ska fungera som utgångspunkt för hela resursområdet

Lokalen som efterfrågas ska utgöra en gemensam utgångspunkt för det mobila arbetet i resursområdet. Transportsättet för hemtjänsten är i huvudsak cykel. För att verksamheten ska kunna bedrivas krävs en lokal med stora gruppmötesrum, goda lunchmöjligheter, omklädningsutrymmen, kontorsplatser samt omfattande cykelparkering och cykelförvaring.

Rehabsektionen på Gymnasistgatan behöver ny lokal

Katrinetorps rehab består idag av 25 personer och finns på Gymnasistgatan 31. Lokalerna är inte tillfredsställande av flera skäl. I en beredning från 2022 beskriver verksamheterna situationen enligt följande:

”[…] De sitter i lokaler som alla är undermåliga. Exempel som kan nämnas är underdimensionerad ventilation, slitna ytskikt, trånga personalutrymmen och otillräckliga förråd. Förutom den fysiska miljön står vi inför Nära vård-arbetet, vilket kommer att öka personalstyrkan och därmed behovet av större lokaler. Därutöver önskar HSL och Rehab att sitta tillsammans för en mer effektiv arbetsplats, både för samarbete mellan medarbetarna och för att kunna arbeta tätare i team och ge god service till brukare.”

Vidare är närområdet kriminellt belastat och stor oro finns bland personalen. Fastigheten har dessutom problem med råttor som fastighetsägaren MKB enligt uppgift inte har lyckats åtgärda. För närvarande pågår arbetsmiljöutredningar gällande lokalerna. Oavsett om de sistnämnda problemen kan lösas krävs nya lokaler. Rehabsektionen har behov av att samlokaliseras med Hemsjukvård sjuksköteskor Katrinetorp 1 och 2 samt med hemtjänstsektionerna.

Hemsjukvårdssektionerna behöver nya lokaler och samlokalisering

Hemsjukvårdsektionen för sjuksköterskor, SSK Katrinetorp 1, består av 20 personer och finns på Censorsgatan 3A. Lokalbehoven liknar de som gäller för rehabsektionen på Gymnasistgatan 31.

Hemsjukvårdssektionen SSK Katrinetorp 2 består av 20 personer och finns på Västra Hindbyvägen 14. Sektionen behöver egentligen inte en ny lokal, men har behov av att samlokaliseras med SSK Katrinetorp 1, Rehab och hemtjänsten.

Hemtjänstsektionerna har behov av nya och mer ändamålsenliga lokaler, samt ser fördelar med en samlokalisering med hemsjukvården

Två hemtjänstsektioner, Nydala och Gullviksborg, består tillsammans av cirka 80 medarbetare och är idag lokaliserade på Västra Hindbyvägen 14. Båda sektionerna har ett stort behov av mer funktionella och större lokaler.

Två hemtjänstsektioner, Söderkulla och Ormvråken, består tillsammans av cirka 80 medarbetare och är lokaliserade på Västra Hindbyvägen 8. Även dessa sektioner har betydande behov av större och mer ändamålsenliga lokaler.

Kommunfullmäktige har beslutat att en chef inte ska ha fler än 30 medarbetare senast år 2030. Utifrån nuvarande organisation kan detta innebära att området på sikt behöver en ytterligare hemtjänstsektion. För lokalplaneringen innebär det att lösningen behöver kunna hantera upp till fem sektioner vad gäller ytor, antal rum och funktioner.

Gemensamt behov av samlokalisering för att möta nära vårdreformen

Utöver att vissa sektioner har ett mycket stort behov av nya lokaler ser samtliga sektioner samlokalisering som en del av lösningen på framtidens utmaningar (se powerpointpresentation, bilaga 1).

Sammanfattningsvis ser man stora vinster med den samverkan som kan ske mellan hemtjänst-, sjuksköterske- och rehabsektionerna. Detta behov kommer att öka i och med nära vård-reformen, som innebär att vården i större utsträckning förflyttas till hemmet.

Behovet omnämns i lokalbehovsplanen

Hemsjukvårdssektionerna finns med i lokalbehovsplanen 2024–2035 och pekas ut som ett behov som måste lösas akut. Behovet är redan löst för hemsjukvårdsgruppen SSK Katrinetorp 2. För Rehabgruppen och SSK Katrinetorp 1 kvarstår behovet.

Behovet av samlokalisering

Behovet av att samlokalisera i så kallade ”hubbar” finns med i lokalbehovsplanen och som fastställdes i december 2024 av hälsa-, vård- och omsorgsnämnden.

Lokalbehovet bedöms bestå under överskådlig framtid, även om omfattningen kan variera över tid. Lokalbehovet är också geografiskt begränsat till resursområdet eftersom hemtjänstens personal använder cykel.

Rekrytering av personal är svårt och ses som en av de största utmaningarna för att lösa framtidens hemtjänst och hemvård. Ändamålsenliga lokaler underlättar rekryteringen, medan bristfälliga lokaler gör det ännu svårare.

För närvarande är inga hyresavtal uppsagda, men lokalanskaffningen måste påbörjas utan dröjsmål.

Lösningsförslag

Ett lokalsök pågår genom Malmö stads hemsida (LOPE). Hittills är det dock endast delar av lokalbehovet som har annonserats ut. Två externa fastighetsägare har visat intresse: den ena med en fastighet centralt i resursområdet och den andra med en fastighet utanför resursområdet.

Det bedöms inte finnas någon kommunägd fastighet med vakant lokal som kan tillgodose behovet.

Eftersom det saknas kommunägda lokaler är en hyresvärdsupphandling vägen framåt för denna anskaffning. Det kan uteslutas att hyresundantaget i LOU kan tillämpas.

Eftersom det är en hyresvärdsupphandling är det inte möjligt att i detalj beskriva en redan föreslagen lösning. Nedan följer en redogörelse för utgångspunkterna i ett förfrågningsunderlag för upphandling.

Lokaler för totalt 260 personer och en yta om 2 500–3 000 m² LOA

För Hemsjukvården framgår det preciserade lokalbehovet av bifogad sammanställning (bilaga 2). Sammanfattningsvis uppgår behovet för dessa sektioner till

1 389 m². Utformningen av lokalens funktioner redogörs mer i detalj i HVOF:s funktionsprogram för Ordinärt boende (bilaga 3).

För hemtjänstsektionerna beskrivs behovet i en separat sammanställning (bilaga 4). Behovet bedöms uppgå till cirka 1 000–1 200 m² per två sektioner. Den föreslagna samlokaliseringen omfattar för de fyra hemtjänstsektionerna en sammanlagd yta om upp till 2 400 m². Samma funktionsprogram som ovan nyttjas även av hemtjänstsektionerna (bilaga 3).

Det preciserade behovet för Hemsjukvård inklusive rehabiliteringssektionen uppgår alltså till cirka 1 389 m² och för Hemtjänst till cirka 2 400 m², vilket sammantaget motsvarar cirka 3 800 m². Vid en samlokalisering bedöms dock ytan kunna reduceras betydligt genom samnyttjande av gemensamma funktioner såsom allmänna ytor, mötesrum, omklädningsutrymmen, lunchrum och förråd. Därför anges den effektiva totalytan till cirka 2 500–3 000 m² LOA.

Det är viktigt att nämna att ovanstående behov fortfarande är under utredning. Beskrivningen utgår från att sektionerna inte är samlokaliserade. Eftersom samlokalisering öppnar upp möjligheter till stordriftsfördelar och samnyttjande kommer den slutliga lokalutformningen sannolikt att kunna reduceras till en mindre yta.

Den föreslagna lösningen med en samlokalisering av ovanstående sektioner omfattar sammanfattningsvis lokaler för cirka 260 anställda och en total yta om uppskattningsvis 2 500– 3 000 m² LOA.

Risker i anskaffningen

Flera av de nuvarande lokalerna är undermåliga och bidrar till en bristfällig arbetsmiljö. En risk med anskaffningen är att processen tar lång tid, vilket innebär fortsatt arbete i

befintliga lokaler. Parallellt med anskaffningen arbetar HVOF därför med att hantera de akuta problemen, bland annat genom anpassningar på Gymnasistgatan 31.

Det finns även en risk för ökade kostnader i och med att fyra lokaliseringar ska bli en. De uppsagda lokalerna kan under en övergångsperiod komma att stå tomma, vilket leder till dubbla hyreskostnader.

Normalt föreligger det en risk att inga anbud inkommer vid en hyresvärdsupphandling, men i detta fall bedöms den risken som liten.

Utöver detta finns flera andra risker att beakta. Fastighetsägaren kan få svårt att hålla tidplanen, vilket kan innebära att verksamheterna står utan lokaler när befintliga avtal löper ut. Det finns också en risk att byggnaden visar sig vara i sämre skick än förväntat efter tillträde, vilket kan leda till arbetsmiljöproblem, missnöje i verksamheten och skadat förtroende internt.

En annan risk är att fastighetsägarens projektledning inte håller tillräcklig kvalitet. Det kan orsaka förseningar, missförstånd och ett sämre slutresultat. Även projektgruppen internt kan påverkas om resurser inte avsätts i tillräcklig omfattning. Bristande engagemang eller tid från verksamhetens representanter kan dessutom leda till att lokalerna inte utformas ändamålsenligt.

Ekonomiska risker finns i form av dolda kostnader, tilläggsarbeten och oförutsedda prisjusteringar kopplade till material och index. Om upphandlingsdokumenten inte utformas korrekt kan det dessutom leda till överklaganden och förseningar.

För att hantera riskerna krävs en kombination av åtgärder: noggranna besiktningar och förstudier, tydlig kravställning i upphandling, skriftlig resurssäkring, regelbundna avstämningar mellan parterna samt juridisk granskning av upphandlingsdokumenten. På så vis kan riskerna minskas och projektet genomföras med större förutsägbarhet och trygghet.

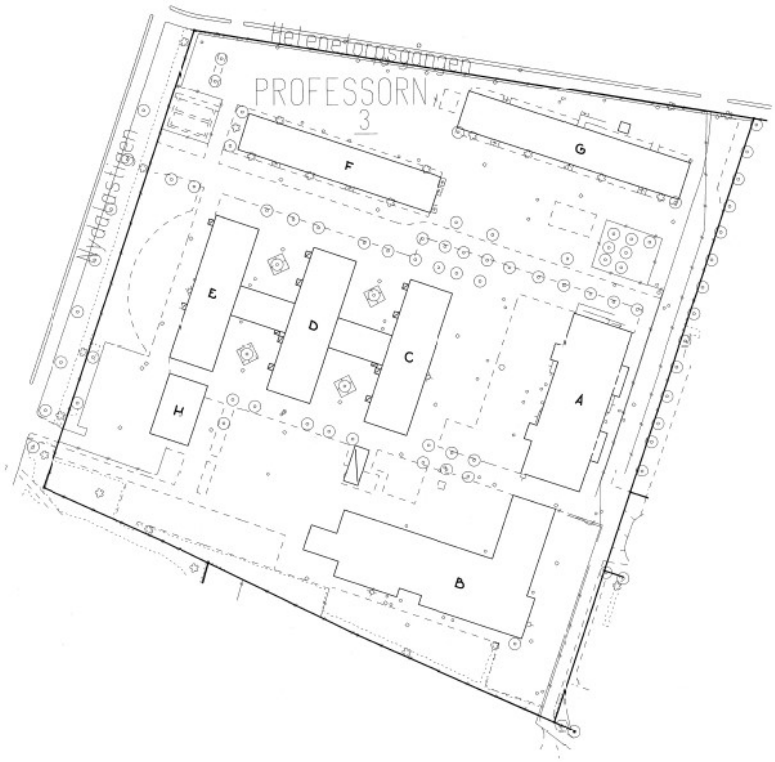
Alternativ till föreslagen lokallösning

FLG 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 FLG kommit fram till att alternativen inte är lämpliga eller i praktiken omöjliga att genomföra.

Nydalaskolan har inte tillräcklig yta

Den del av Nydalaskolan som blir vakant är byggnad C och D (se figur 2).

Figur 2. Ritning över Nydalaskolan.



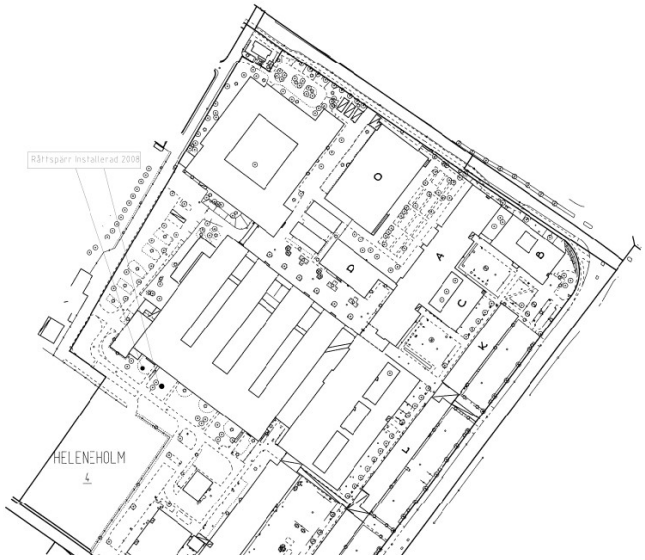
Dessa utgör totalt cirka 800 m² LOA.

Det är FLG:s uppfattning att Nydalaskolan kan avfärdas som alternativ eftersom ytan är för liten. Vid KLG:s sammanträde den 13 februari 2025 konstaterades också att de vakanta ytorna på Nydalaskolan är för små för verksamhetens behov.

Heleneholmskolan är inte lämplig

Den del av Heleneholmskolan som skulle kunna vara aktuell är byggnad A, B och C. Byggnad K utreds för anpassad grundskola, byggnad D är en aula och byggnad O används som musikskola (se figur 3).

Figur 3. Ritning över Heleneholmsskolan



Byggnaderna har stora ytor och korridorer som gör dem olämpliga för ändamålet. Byggnad C innehåller dock vissa funktioner av värde, såsom atrium och kök samt en rumsindelning som skulle kunna nyttjas.

En grov kostnadsuppskattning har tagits fram av Stadsfastigheter för att omvandla 3 500 m² BRA till hemtjänstlokaler. Kostnaden uppskattas till cirka 98,7 miljoner kronor (se bilaga 5). Fråga har ställts till Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen (GVF) om deras behov av Heleneholmskolan. I protokoll från 15 oktober 2024 antecknades att GVF ser Heleneholmskolan som ett alternativ för sin verksamhet. Även Grundskoleförvaltningen har tillfrågats, men något svar har inte erhållits.

Vid KLG:s sammanträde den 13 februari 2025 framhölls dessutom flera skäl till att Heleneholmskolan inte är lämplig:

- Osäkerhet kring områdets framtida utveckling, där både FGK och SBK tittar på möjligheterna att utveckla Heleneholmsområdet.
- Höga kostnader för ombyggnation utifrån HVOF:s behov.
- Lokalerna är inte optimalt utformade (t.ex. breda korridorer).
- Verksamheten behöver flexibla lokaler som kan ställas om över tid, men Heleneholmskolan har många bärande väggar och bevarandekrav som riskerar att leda till dåligt utnyttjande av ytorna.

Sammanfattningsvis är det FLG:s uppfattning att Heleneholmskolan, vid en samlad bedömning, inte är lämplig och därför kan avfärdas som alternativ.

Förvärv av Västra Hindbyvägen 14 är inte möjligt

Fastigheten på Västra Hindbyvägen 14 omnämns i lokalbehovsplanen. Fråga har ställts till fastighetsägaren, men fastigheten är inte till salu.

Nybyggnation är inte ett alternativ

Att bygga nytt i kommunens regi har inte utretts närmare, men bedöms inte vara möjligt inom den tidsram som gäller för detta ärende.

Flera mindre lokaler utan samlokalisering

Ett alternativ är att fortsätta som idag med flera mindre lokaler. Flera av de befintliga lokalerna är dock redan trångbodda och behöver bytas ut. Eftersom de inte är ändamålsenliga talar det för att genomföra en större samlokalisering. Utbudet av lämpliga mindre lokaler i området är dessutom mycket begränsat. FLG bedömer därför inte detta alternativ som en lösning.

En idé som inte är avfärdad är att etappvis etablera mindre hemtjänstlokaler i samma fastighet för att på så sätt skapa en form av ”hub”.

Samnyttjande och samordning med andra nämnder

Omorganisering, samnyttjande eller samordning med andra nämnder bedöms inte kunna lösa behovet.

Ekonomi och avtal

Hyresnivå och beräkning

För beräkningarna används en bashyra om 2 000 kr/m² och en yta om 3 000 m², vilket motsvarar en årshyra om 6 000 000 kr (exkl. moms).

Det är viktigt att notera att hyran kan variera beroende på tillgänglighet, läge, värdeår och behov av anpassningar. Bedömningen är att en marknadsmässig hyra sannolikt ligger inom intervallet 1 800–2 200 kr/m², motsvarande 5,4–6,6 mkr per år (exkl. moms).

Hyresuppräkning med KPI (75 % indexeras)

I enlighet med Malmö stads praxis räknas 75 % av bashyran upp årligen med KPI.
Det innebär att om KPI antas vara 2 % per år, så får detta en faktisk ökning av totalhyran på 1,5 % per år. Förklaringen är att endast tre fjärdedelar av hyran följer KPI, medan den resterande delen är fast och inte indexeras. Därför blir höjningen lägre än KPI. Se tabell 1 för en KPI-projektion över åren 2026–2035 med bashyra om 6 000 000 kr år 2026.

Tabell 1. Bashyran över 10 års tid medräknat en årlig ökning av KPI om 2 % på 75 % av bashyran.

År	2026	2027	2028	2029	2030
Hyra	6 000 000 kr	6 090 000 kr	6 181 350 kr	6 274 070 kr	6 368 181 kr

År	2031	2032	2033	2034	2035
Hyra	6 463 704 kr	6 560 660 kr	6 659 069 kr	6 758 956 kr	6 860 340 kr

Summa hyra 2026–2035: 64 216 330 kr (exkl. moms)

Hyreskontrakt och avtalsvillkor

I hyresvärdsupphandlingen upprättar Malmö stad hyreskontrakt, särskilda bestämmelser, uppförandekod samt grön bilaga. Underlaget kan delas vid intresse (ej bifogat här). Avtalet utformas i möjligaste mån som ”all inclusive” dvs att så mycket som möjligt av rörliga kostnader och underhåll ingår i hyran.

Hyrestid på 10 år

Rekommendationen är en så lång hyrestid som möjligt (t.ex. 10 år) för att möjliggöra att fastighetsägaren räknar hem investeringar och därmed undvika högre hyressättning. Att endast 75 % av bashyran indexeras gynnar också längre avtal.

Ytan kommer att öka och hyran bli högre

Vid en jämförelse med nuvarande avtal, tabell 2, kommer både ytan och kostnaden att öka, se tabell 3.

Tabell 2. Nuvarande lokalers yta, hyra, verksamhet, förlängningstid, avtalstid och uppsägningsuppgifter för respektive avtal.

Adress	M²	Årshyra kr	Hyra kr / m2	Verksamhet	Förlängnings-tid	Avtalstid	Sägs upp senast	Uppsägningstid
Gymnasistgatan 31	475	583 738	1 229	Rehab	1 år	2026-10-04	2026-01-04	9 mån
Censorsgatan 3A	407	432 277	1 062	Hemvård	3 år	2027-12-31	2027-03-31	9 mån
Västra Hindbyvägen 8	610	610 000	1 000	Hemtjänst	3 år	2028-03-31	2027-06-30	9 mån
Västra Hindbyv 14	540	470 287	871	Hemtjänst	3 år	2029-06-30	2028-09-30	9 mån
Västra Hindbyv 14	679	1 066 400	1 571	Hemvård	3 år	2029-06-30	2028-09-30	9 mån
Total	**2711**	**3 162 702**						

Tabell 3. Förändring i bashyra (mot nuvarande total 3 162 702 kr/år) vid olika hyresnivåer.

Hyresnivå (kr/m²)	Årshyra (3 000 m²)	Förändring mot nuvarande
1 800	5 400 000 kr	+2 237 298 kr/år
2 000 (bas)	6 000 000 kr	+2 837 298 kr/år
2 200	6 600 000 kr	+3 437 298 kr/år

Driftkostnader

Rörliga kostnader (drift), t.ex. el för optimerad ventilation, bedöms öka jämfört med idag. En detaljerad analys tas fram senare. Tills vidare används schabloner/nyckeltal i resonemang om nettokostnad. Under Driftkostnader och finansiering längre fram i underlaget genomförs en livscykelanalys baserat på nyckeltal.

Risken med dubbla hyror

Med god planering bedöms risken för dubbla hyror under övergången kunna minimeras. Tidpunkten bedöms vara gynnsam för omlokaliseringen.

Följdinvesteringar

Följdinvesteringar kommer att krävas för HVOF:s egna anpassningar av lokalen, exempelvis installation av larm, IT och annan teknisk utrustning.

Någon investering av infrastruktur bedöms inte behövas.

Det är i nuläget oklart vad som krävs för att kunna ladda över 200 el-cyklar på ett effektivt sätt. En omfattande utredning behöver göras.

Att lämna en lokal innebär ofta kostnader för eventuella återställningsarbeten samt för underhållsunderskott som åligger hyresgästen. Dessa delar har inte analyserats närmare i detta skede.

Driftkostnader och finansiering

En livskostnadsanalys för hypotetisk lokal har upprättats, se bilaga 5.

Kostnadsjämförelse

Tillkommande nettokostnad: 32 903 736 kr över tio år

Driftkostnaden för de lokaler som lämnas i samband med inhyrningen uppskattas till ca 36 732 710 kr under tio år (inklusive KPI-uppräkning och rörliga kostnader enligt nyckeltal)

Kostnaden för planerad lokalanskaffning uppskattas till ca 69 636 446 kr under tio år (inklusive KPI-uppräkning och rörliga kostnader enligt nyckeltal)

Tabell 4. Driftkostnader för nuvarande och planerad lokal

Adress	M2	Årshyra kr	Hyra kr / m2	Hyra 10 års sikt inkl uppräkning KPI och rörliga kostnader	Lokalanskaffning 10 års sikt, se livs-kostnadsanalys	Ökad driftkostnad 10 års sikt	Verksamhet
Gymnasistgatan 31	475	583 738 kr	1 229 kr	6 737 878 kr			Rehab
Censorsgatan 3A	407	432 277 kr	1 062 kr	5 080 775 kr			Hemvård
Västra Hindbyv 8	610	610 000 kr	1 000 kr	7 228 500 kr			Hemtjänst
Västra Hindbyv 14	540	470 287 kr	871 kr	5 687 927 kr			Hemtjänst
Västra Hindbyv 14	679	1 066 400 kr	1 571 kr	11 997 630 kr			Hemvård
Lokalanskaffning					69 636 446 kr		
Total	**2711**	**3 162 702 kr**		**36 732 710 kr**	**69 636 446 kr**	**-32 903 736 kr**	

Lokalanskaffningen uppskattas innebära en ökad årlig driftkostnad med i genomsnitt 3 332 298 kr per år. Notera att lokalanskaffningen samtidigt innebär en förbättring för verksamheten i form av ändamålsenliga lokaler, något som dagens lokaler inte uppfyller.

Ökade anslag behövs med 3 332 298 kr per år

Uppskattningsvis behöver anslaget för driftkostnaden, med anledning av lokalanskaffningen, utökas med i genomsnitt ca 3 332 298 kr per år och totalt 32 903 736 kr över tio år, för att täcka mellanskillnaden mellan dagens fem externa hyresavtal (som ska sägas upp) och den beräknade kostnaden för lokalanskaffningen.

Anpassningar i lokalen finansieras genom hyran

Anpassningarna i lokalen finansieras genom att de läggs på hyresnivån och skrivs av på 10 år eller längre.

Kostnaden för lokalen i relation till verksamheten

Kostnaden för lokalen utgör en mycket liten del av den totala kostnaden för HVOF:s personaltunga verksamhet. Denna uppgift kan vid behov kompletteras senare.

De ökade anslagen är endast jämförda med dagens lokalbestånd

Det föreligger en brist i utredningen: de ökade anslag som redovisas ovan är endast jämförda med dagens lokaler, som om detta lokalbestånd skulle bestå oförändrat de närmaste tio åren. Det bör framhållas att om inte detta ärende går igenom med en samlokalisering kommer respektive sektions lokalbehov i stället att behöva lösas separat – vilket också medför ökade kostnader.

Jämförelser och nyckeltal

Vid en jämförelse med nuvarande avtal kommer både ytan och kostnaden för ytorna att öka.

Tabell 5. Nuvarande lokaler och avtals nyckeltal.

Adress	M2	Årshyra kr	Hyra kr / m2	Verksamhet	Förlängnings-tid	Avtalstid	Sägs upp senast	Uppsägningstid
Gymnasistgatan 31	475	583 738	1 229	Rehab	1 år	2026-10-04	2026-01-04	9 mån
Censorsgatan 3A	407	432 277	1 062	Hemvård	3 år	2027-12-31	2027-03-31	9 mån
Västra Hindbyvägen 8	610	610 000	1 000	Hemtjänst	3 år	2028-03-31	2027-06-30	9 mån
Västra Hindbyv 14	540	470 287	871	Hemtjänst	3 år	2029-06-30	2028-09-30	9 mån
Västra Hindbyv 14	679	1 066 400	1 571	Hemvård	3 år	2029-06-30	2028-09-30	9 mån
Total	**2711**	**3 162 702**						

Genom anskaffningen kommer lokalytan att öka från 2 711 m² till cirka 3 000 m².

Den årliga bashyran kommer öka med cirka 2 837 298 kr baserat på en hyresnivå om 2 000 kr/m².

Tidplan

Moment	Datum
FLG Beslut om hyresvärdsupphandling	2024-09-12
Inlämning KLG	2024-09-23
KLG 1	2024-10-07
Utredning, RFI och fastighetsägardialog, framtagande av FFU	Augusti 2025
FLG	2025-09-30
KLG 2	2025-10-07
Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden	2025-12-18
KS	2026-01-07
KF	2026-01-22
Annonsering av upphandling	Februari/Mars 2026
Tilldelning av upphandling	April 2026
Tecknande av hyreskontrakt	Maj 2026
Tillträde	Mars 2027

Risker med tidplanen

Sedvanliga risker med tidplanen, såsom att en upphandling kan bli överklagad, föreligger även i detta ärende. Risken bedöms dock som liten, med anledning av låg närvaro i området av fastighetsägare med ändamålsenliga lokaler som skulle kunna ha intresse av en överklagandeprocess.

En ytterligare risk är den höga arbetsbelastningen inom HVOF och Stadsfastigheter, vilket kan påverka möjligheten att hålla tidplanen.

Bilagor

- Powerpointpresentation av Hemvårdshub, bilaga 1
- Hemsjukvården, bilaga 2
- Funktionsprogram för Ordinärt boende, bilaga 3
- Hemtjänstsektionerna, bilaga 4
- Livskostnadsanalys, bilaga 5