



Datum
2026-03-24

Lokalnyttjare referens
Pia Lidslot, controller

Lokalanskaffning Investering

Lokalförsörjare referens
Fredrik Nyberg, byggprojektledare PE
Karin Engström, lokalprocessledare, LPE

Beslut om lokalanskaffning genom investering i nybyggnation gällande vård- och omsorgsboende i Hyllie inom fastigheten Tårtluset 2 (tidigare del av Hyllie 4:3)

Inledning

Ärendet avser beslut om lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av vård- och omsorgsboende inom fastigheten *Tårtluset 2* (tidigare del av fastigheten Hyllie 4:3), i stadsdelen Hyllie. Projektet utgör en del av Malmö stads planerade kapacitetsutbyggnad inom äldreomsorgen 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 Tårtluset 2 omfattar cirka 80 platser med tillhörande gemensamhetsytor, personalutrymmen samt ett tillagningskök. Köket planeras för produktion av måltider både till det egna boendet och för utleverans till ytterligare boenden, vilket bidrar till effektiv resursanvändning och minskad sårbarhet i måltidsförsörjningen. Projektet inkluderar utemiljö på markplan samt en takterrass, då tillgänglig friyta på marknivå är begränsad.

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 och en trygg och säker miljö för de boende.

Tillagningsköket är en integrerad del av verksamheten och dimensioneras för att möjliggöra samordnad måltidsproduktion. Detta skapar förutsättningar för effektiv drift, kvalitetssäkring och robusthet i stadens samlade måltidsorganisation inom vård- och omsorgsboende.

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. Även om befolkningsutvecklingen kan variera över tid är bedömningen att kapaciteten behöver förstärkas för att säkerställa att kommunen kan tillgodose behovet.

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 och möjliggör användning av välfärdsteknik. Nyproduktion skapar bättre förutsättningar för en långsiktigt hållbar och effektiv verksamhet.

Tidpunkt för lokalanskaffning och konsekvenser vid fördröjning

Boendet behöver färdigställas i enlighet med stadens utbyggnadsplan för att undvika kapacitetsbrist inom vård- och omsorgsboende under planperioden.

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 vård- och omsorgsverksamheten.

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 Tårtljuset 2 är därför att betrakta som en del av stadens strukturella kapacitetsanpassning och planeras med en lång teknisk och verksamhetsmässig livslängd.

Geografisk placering

Hyllie är ett område med pågående bostadsutveckling och växande befolkning. En etablering av vård- och omsorgsboende inom Tårtluset 2 bidrar till en mer balanserad geografisk fördelning av platser i staden och stärker tillgången till vård- och omsorgsboende i södra Malmö.

Placeringen bedöms vara förenlig med stadens övergripande planering och ger god tillgänglighet för boende, anhöriga och personal.

Övriga omständigheter av betydelse

Byggnaden ska utformas med hög tillgänglighet, god orienterbarhet och utemiljöer anpassade för målgruppen, med beaktande av de förutsättningar som råder på platsen.

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

Lösningförslag

Ett nytt vård- och omsorgsboende planeras att uppföras inom fastigheten Tårtluset 2 för att möta behovet om cirka 80 platser/boende enligt lokalbehovsplanen. Under programskedet har arkitekt- och landskapsarkitekt tillsammans med lokalnyttjande förvaltning, hälsa-, vård och omsorgsförvaltningen (HVOF) och förvaltare, tagit fram ritningar för att möta de behov som identifierats. Arbetet har varit omfattande och iterativt, med flera omtag och avvägningar under vägen, som har landat i ett väl förankrat och ändamålsenligt slutligt förslag.

Boendet bedöms i detta skede omfatta cirka 8 950 kvm BTA, inklusive cirka 600 kvm BTA centrumverksamhet i bottenplan, och inrymma 80 lägenheter samt tillhörande funktioner. Centrumverksamhet om 600 kvm BTA i bottenplan är ett krav enligt gällande detaljplan¹. Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område och marken är i dagsläget obebyggd.

Förslaget innebär nybyggnad uppdelad i två volymer: en del i fem våningar och en del i sex våningar med vind. I bottenplanet inryms centrumverksamhet samt lokaler för HVOF:s behov. Planlösningen kompletteras med väl tilltagen och tillgänglig logistik som möjliggör effektiva flöden och försörjer HVOF:s verksamhet i övriga delar av huset. Logistikerna samlas i den södra delen med varumottagning och i direkt anslutning även miljörum, vilket ger tydliga flöden för både leveranser och avfall.

Boendedelen förläggs till plan 2–5 med totalt 80 lägenheter. Den volym som avslutas vid femte våningen får gemensamma kvaliteter i form av takterrass och vinterträdgård. Plan 6 utformas med personalytor i den östra delen. På vinden i den östra delen inryms lägenhetsförråd och fläktrum.

Utemiljön består dels av en takterrass dels av en innergård med ett orangeri som målpunkt. Angöring bedöms kunna lösas via portiken i söder mellan gata och innergård, vilket skapar förutsättningar för en effektiv och skyddad logistik. Varumottagningen avses ske från gatusidan, där leveranser kan delas upp så att varor till köket tas direkt in i köket och

¹ Upplysningsvis pågår en ÄDP avseende fastigheten och en intilliggande fastighet, innebärande att kravet på centrumverksamhet minskas till totalt 300 kvm BTA, att fördelas i hörnen av byggrätterna på bottenplan.

leveranser till boendet tas via ett särskilt varumottagningsrum på plan 1 i söder. I anslutning till centrumverksamheten planeras även utrymme för verksamhetsstöd, såsom nattsjuksköterska och möjlighet till ambulans-/akutangöring. Parkeringsplatser för personal löses genom p-köp inom grannfastigheten där P-Malmö skall bygga mobilitetshus: Besökande kommer att hänvisas till samma mobilitetshus. Entrélösningar, särskilt huvudentré och leveranser, avses i huvudsak hanteras utan nivåskillnader mellan allmän platsmark och innemiljö för att säkerställa god tillgänglighet.

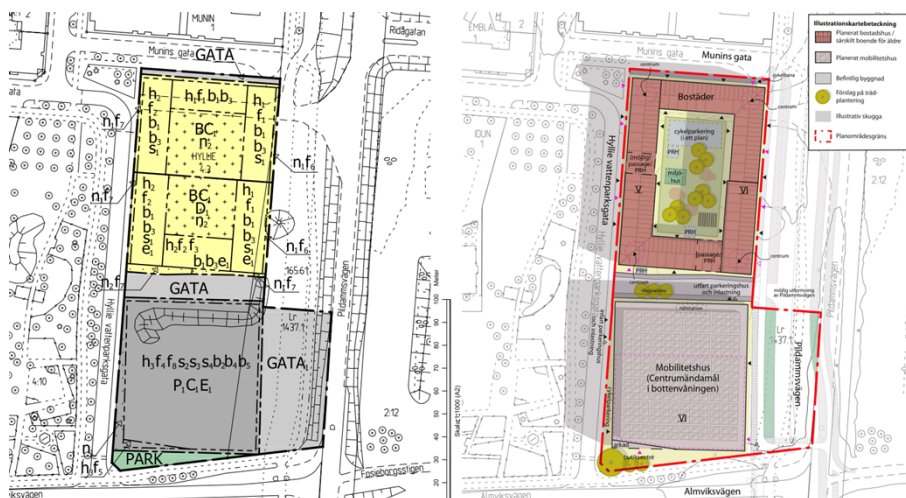
Tomten som boendet ska uppföras på är en del av fastigheten Hyllie 4:3, vilken efter fastighetsdelning benämns *Tårtljuset 2* och är inom detaljplanelagt område. Marken är i dagsläget inte bebyggd. Utmaningar som man ser med tomten i detta skede och som behöver lösas under systemskedet är följande:

- Färdigställandetidplan för fastighets- och gatukontorets (FGK) arbete med iordningställande av fastighet och byggvägar inför byggstart samt marksanering.
- den eventuella risken för att stadsbyggnadskontoret (SBK) inte beviljar bygglovsansökan.

Ekonomiska och tidsmässiga risker tas upp under nedanstående rubriker *Ekonomi* respektive *Tidplan*.

Detaljplanen

Detaljplanen för det aktuella området, 5775, är ny och vann laga kraft den 25 mars 2025, se urklipp från detaljplanen i bild nedan. Planbestämmelsen D möjliggör för ett särskilt boende norr om mobilitetshuset.



Bestämmelsen om centrumverksamhet i bottenplan anses vara utmanande och en risk i projektet. Yta för centrumverksamhet enligt krav i detaljplanen består av storkök till HVOF samt reserverad yta på bottenplan som i dagsläget saknar hyresgäst. I sammanhanget ska dock sägas att en centrumverksamhet är ett vitt begrepp i detaljplanesammanhang och det finns möjligheter att få till synergieffekter med det särskilda boendet, vilket kan vägas in som en fördel i lokaliseringen. Annan kommunal verksamhet genom HVOF såsom mötesplatser och seniorverksamhet är tänkbart, men även kommersiella aktörer som café, apotek, vårdinrättning, blombutik, m. fl.

Klimatmål

Klimatkalkyl är upprättad under programskedet och klimatmåltal avseende antal kgCO₂/kvm BTA fastställt till 165 kgCO₂/kvm BTA. Detta är ett beräknat värde baserat på nuvarande projektskede och utfallet kan komma att både öka och minska längre fram i projekteringen och närmare produktionsstart. Förändringar kan uppstå både på grund av eventuella justeringar i projektet som dyker upp under projekteringen, också utifrån marknadens förutsättningar, exempelvis tillgången på material med låg klimatpåverkan.

Möjlighet till solcellsanläggning har bedömts översiktligt, med främst potential på byggnadens tillgängliga takytor, vilket behöver hanteras vidare i projektering i relation till takutformning, skuggning och samordning med takinstallationer.

Solceller kommer att monteras på taket. Vid val av material beaktas även förvaltningsskedet, detta för att minimera underhållet och därmed hålla nere den framtida kostnaden samt klimatpåverkan från byggnaden.

Investerings nytta för Malmöbor

Investeringen i *Tårtljuset 2* 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 tillräckligt antal platser i vård- och omsorgsboende är en förutsättning för att kommunen ska kunna verkställa biståndsbeslut inom rimlig tid och 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.

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

Lokaliseringsutredning är genomförd och är en pågående process

HVOF har tillsammans med stadsfastigheter och de förutsättningsskapande förvaltningarna under framför allt det senaste året genomfört en gedigen lokaliseringsutredning som har syftat till att ta fram alternativ för att tillgodose HVOF:s behov av vård- och omsorgsplatser. Inledningsvis var behovet uttryckt som fem stycken särskilda boenden; ett boende till år 2028, två till år 2030 och två boenden till år 2033. Behovet har sedermera justerats, och uttryckts som ett totalt behov av 400 platser fram till år 2033.

Den aktuella tomten framkom som ett resultat i den marklokaliseringsutredning i samarbete med FGK och SBK som inleddes under år 2024. Marklokaliseringsarbetet går till så att FGK och SBK lämnar förslag på tomter som skulle kunna lämpa sig för ändamålet, till en särskild marklokaliseringsgrupp där HVOF och stadsfastigheter är representerade. Om tomten verkar intressant görs en väldigt preliminär bedömning av förutsättningarna och en grov tidplan med hjälp av en byggprojektledare på stadsfastigheter. Därefter fattas beslut i FLG om att upprätta ett lokalärende för att närmare utreda tomtens förutsättningar.

Av de utvärderade fastigheterna fanns två stycken som bedömdes kunna vara aktuella för särskilt boende till år 2028 enligt den tidigare formuleringen av behovet, Badringen 1 och den nu aktuella fastigheten, som då benämndes *Öster om skolan*, båda belägna i Hyllie. Vid HVOF:s FLG den 4 mars 2025 fattades beslut om att inte gå vidare med Badringen 1. Lokaliseringen gav förvisso bedömt möjligheter till maximalt 60 antal lägenheter och boendet skulle kunna stå klart år 2029, men det bedömdes som omöjligt att få till en acceptabel avgränsad utemiljö.

Anskaffningsform

Lokalen planeras att anskaffas genom investering i egen regi i enlighet med stadens process för lokalanskaffning. Detta ger förutsättningar för långsiktig kapacitetsuppbyggnad samt rådighet över lokalernas utformning och användning utifrån verksamhetens behov.

Det går inte att omorganisera för att lösa behovet

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. Tillbyggnader bedöms inte heller kunna möta behovet i tillräcklig omfattning. För att säkerställa tillräcklig kapacitet krävs därför anskaffning av ytterligare lokaler.

Ekonomi

Investeringsekonomi

År	2025	2026	2027	2028	2029
Investerings utfall (tkr)	1 000	10 000	80 000	178 000	70 000

Investeringsutgiften ligger på totalt 339 mnkr, se bilagd livskostnadsanalys, Bilaga 4. Viktigt att poängtera är att detta är en preliminär bedömning på projektutgift utifrån hittills framtagna programhandling.

Ekonomiska risker finns i projektet och kommer att analyseras närmare under fortsatt projektering. I nuläget identifierar vi och lyfter följande:

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

Följdinvesteringar

Det finns behov av kommunala åtgärder på allmän platsmark i anslutning till projektet. FGK bedöms genomföra vissa förberedande åtgärder innan byggstart ca 5 mnkr (exempelvis p-köp, marksanering, byggator och tillfälliga lösningar). Slutlig färdigställning av omgivande allmän platsmark bedöms kunna ske efter att byggnaden färdigställts.

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 HVOF senaste nybyggnation 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 80 platser skulle detta, i 2022 års prisnivå, motsvara ungefär 12 mnkr i följdinvesteringar för Tårtluset 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. Köket ingår i investeringsutgiften, men ytterligare investeringar i köksutrustning 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 4**.

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 andra halvan av 2029 med beräknad inflyttning den 1 september 2029. I samband med driftsättning tillkommer kostnader för bemanning dag och natt samt övriga löpande verksamhetskostnader.

Som jämförelse hade förvaltningens senaste nybyggnation, Havsbris, som var i full drift 2023, en verksamhetskostnad på cirka 750 tkr per plats och år. Omräknat till cirka 80 platser motsvarar detta ungefär 60 mnkr i årlig verksamhetskostnad 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 Tårtluset 2 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.

Lokalen finansieras genom investering i egen regi enligt stadens process för lokalanskaffning. 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 som är uppförda i närtid, därför har vi inhämtat data från ett jämförbart projekt från Vellinge kommun, som nu håller på att uppföras.

Objekt	Byggherre	År	Utgift (tkr)	BTA	KR/BTA	Övrigt
Tårtluset 2	Malmö stad	2026	324 691	8500	37 790	
Eskilstorp	Vellinge	2025	234 340	6500	36 052	

Indexerat med sammanvägt byggindex

Utifrån framtaget program, som visar på 8 592 kvm BTA och 80 lägenheter, har man även tagit fram följande nyckeltal som kan vara relevanta i det vidare arbetet:

Antal BTA/nyttjare $\frac{106 \text{ BTA}}{\text{nyttjare}}$
(baserat på att det är en nyttjare/lgh)

Det finns inget objekt i Malmö stad som anses vara jämförbart. Det kan nämnas att det senaste särskilda boendet som Malmö stad byggt i egen regi är Soltofta som stod klart 2017. Soltofta är dock inte ekonomiskt jämförbart eftersom boendets lokaler och funktioner inte överensstämmer med detta nya boende som ska byggas.

Tidplan

Tidplanen för projektet bedöms enligt följande:

Kvartal 1 2026 – KLG 2

Kvartal 2 2026 – Beslut i nämnd, kommunstyrelse och kommunfullmäktige

Kvartal 3 2026 – Start detaljprojektering

Kvartal 4 2026 – Inlämning bygglov

Kvartal 1 2027 – Start upphandling entreprenör

Kvartal 2 2027 – Start byggproduktion

Kvartal 3 2029 – Överlämning till verksamhet och fastighetsförvaltning

Risker som identifierats i detta skede är främst kopplade till projektets möjliga framdrift. Då både framdrift och entreprenadstart är beroende av flera faktorer identifieras redan nu en risk för försening. Tidsrisker som identifieras i detta skede är följande:

- Att tidplan för politiska beslut av investering försenas.
- Att tidplan för FGK:s förberedande arbete för projektet inte kan hållas.
- Förseningar i bygglovsprocessen och upphandlingsprocessen.
- Externa ledningsägares framdrift på området.
- Att byggproduktionen inom närliggande fastigheter försvårar rationellt byggande.

Bilagor

Bilagor som bifogas i ärendet är följande:

Bilaga 1: Bild på lokalisering

Bilaga 2: Funktionsprogram daterad 200220 reviderad 200301

Bilaga 3: Programhandling daterad 260205

Bilaga 4: Livskostnadsanalys

Bilaga 5: Huvudtidplan daterad 251210 reviderad 260303