Malmö stad
Stadskontoret

Tjänsteskrivelse

Datum
2026-06-12

Vår referens
Henrik Nygren
Utvecklingssamordnare
henrik.nygren@malmo.se

Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av vård- och omsorgsboende i Hyllie (fastigheten Tårtljuset 2)

STK-2026-790

Sammanfattning

Hälsa- vård och omsorgsnämnden har inkommit med ansökan om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av vård- och omsorgsboende på fastigheten Tårtljuset 2 i Hyllie. Boendet planeras för 80 platser och tillagningskök för en beräknad totalutgift om 344 mnkr. Färdigställandet planeras till hösten 2029.

Boendet blir ett tillskott av platser för att klara behovet av vård- och omsorgsplatser till följd av den demografiska utvecklingen där antalet äldre över 80 år ökar. Hyllie saknar idag vård- och omsorgsboende och bidrar därmed till hälsa- vård och omsorgsnämndens mål om att erbjuda boenden i hela staden.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning avseende nybyggnation av vård- och omsorgsboende inom fastigheten Tårtljuset 2 till en beräknad totalutgift om 344 mnkr.

Beslutsunderlag

- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 260429 § 51 Reservation (M+C) och muntlig Reservation (SD)
- Tjänsteskrivelse hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen
- Bilaga 1, Lokalbeslutsunderlag
- Bilaga 2, Livskostnadsanalys
- Bilaga 3, Programhandling
- Bilaga 4, Överenskommelse om lokalnyttjande

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260622 Lokalanskaffning genom nybyggnation i vård- och omsorgsboende i Hyllie (Fastigheten Tårtljuset 2)

Beslutsplanering
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-06-22
Kommunstyrelsen 2026-08-12
Kommunfullmäktige 2026-08-27

Beslutet skickas till
Servicenämnden
Hälsa-vård och omsorgsnämnden
Tekniska nämnden
Stadskontoret, ekonomiavdelningen
Stadskontorets handläggare

Ärendet
Före påbörjandet av ett investeringsobjekt ska nämnd inhämta godkännande från kommunstyrelsen om totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna beslut om lokalanskaffning. När investeringen gäller en lokalanskaffning är det lokalnyttjande nämnd som ansöker om godkännande. Uppföljning av beslutad lokalanskaffning sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos, delårs- och årsbokslut.

Hälsa- vård och omsorgsnämnden har inkommit med en ansökan om godkännande av lokalanskaffning genom nybyggnation av vård- och omsorgsboende inom fastigheten Tårtljuset 2 till en totalutgift om 344 mnkr. Färdigställande av lokalerna bedöms till september 2029. Tillkommande hyra finansieras inom ramen för nämndens tilldelade budget.

Lokalbehovet
Lokalbehovet föranleds av att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden behöver kunna tillgodose ett ökat behov av boendeplatser inom vård- och omsorgsboenden. Antalet personer med behov av plats bedöms öka i takt med en åldrande befolkning. Antalet Malmöbor som är 80 år eller äldre prognostiseras öka från cirka 15 600 personer år 2024 till cirka 20 500 personer år 2035.

Lokalbehovet finns upptaget i hälsa-, vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan samt i Malmö stads lokalförsörjningsplan för perioden 2027–2036. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har framfört ett behov av 400 nya platser under planeringsperioden, varav dessa 80 platser utgör en del av lösningen på lokalbehovet.

Projektet

Projektet avser nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter om cirka 35 kvadratmeter vardera samt gemensamhetsytor, personalutrymmen och tillagningskök. Köket planeras för produktion av måltider både till det egna boendet och för leverans till ytterligare boenden, vilket bidrar till ett effektivt resursutnyttjande och minskad sårbarhet i måltidsförsörjningen. En takterrass och vinterträdgård planeras och kommer att utgöra huvuddelen av boendets utemiljö. Utemiljö på markplan, på innergården, kommer också att finnas och vara mestadels skuggig på grund av byggnadens utformning.

Byggnaden bedöms få en total bruttoarea om cirka 8 950 kvadratmeter, inklusive cirka 600 kvadratmeter centrumverksamhet i bottenplan. Centrumverksamheten är ett krav enligt gällande detaljplan.

Klimatkalkylen för projektet har fastställt ett klimatmåltal till 165 kg CO_2e/m^2 bruttoarea BTA. Serviceförvaltningens generella måltal för nyproduktion är 160 kg CO_2e/m^2 BTA. Serviceförvaltningen har informerat om att bland annat klimatförbättrad betong och armeringsjärn från återvunnet stål samt biogasbränd och smalare tegelsten kommer att användas i projektet för att minska klimatpåverkan. Vid val av material beaktas även förvaltningsskedet, detta för att minimera underhållet och därmed hålla nere den framtida kostnaden samt klimatpåverkan från byggnaden. Solceller kommer dessutom att monteras på taket.

Fastigheten Tårtljuset 2 är belägen inom detaljplanelagt område i Hyllie och marken är i dagsläget obebyggd. Stadsdelen saknar idag vård- och omsorgsboende.

Ekonomi

Projektets totalutgift beräknas till 344 mnkr varav investeringen är 339 mnkr. 5 mnkr budgeteras för marksanering och parkeringsköp som belastar servicenämndens driftram. Hyreskostnaden beräknas bli 26,6 miljoner för helår 1. Det ger ett inledande kvadratmeterpris om 2 965 kronor per kvadratmeter (bruttoarea, BTA). Tillkommande hyra finansieras inom ramen för nämndens tilldelade budget.

Projektet innebär följdinvesteringar för hälsa- vård och omsorgsnämnden i form av inventarier, utrustning och verksamhetsspecifik teknik på cirka 12 mnkr. Dessa omfattar bland annat möbler, hjälpmedel samt tekniska system såsom trygghetslarm, välfärdsteknik och IT-utrustning som krävs för att kunna bedriva verksamhet i lokalerna. Investeringar i köksutrustning till tillagningsköket tillkommer och det saknas i dagsläget en uppskattning av dessa investeringsutgifter.

Stadskontoret bedömning

Stadskontoret bedömer att lokalanskaffningen avseende nybyggnation av vård- och omsorgsboende inom fastigheten Tårtljuset 2 är motiverad för att kunna tillgodose fler brukares behov av vård- och omsorgsboende.

Ansvariga

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