Malmö stad
Stadskontoret

Tjänsteskrivelse

Datum
2026-11-18

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.

Kommunfullmäktige beslutade 2026-08-27 att återremittera ärendet till hälsa-, vård- och omsorgsnämnden nämnden för att kompletteras med ett underlag som redogör för möjligheterna att laga mat på avdelningarna istället för i ett tillagningskök samt en beskrivning av förutsättningarna för tillämpning av hälsa-, vård- och omsorgsnämnden utevistelsestrategin för fastigheten Tårtljuset 2.

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
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260622 Lokalanskaffning genom nybyggnation i vård- och omsorgsboende i Hyllie (Fastigheten Tårtljuset 2)
- Förslag till beslut KS 260812 § 294 Reservation (M+C) Muntlig reservation (SD) Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av vård- och omsorgsboende i Hyllie (fastigheten Tårtljuset 2)
- Beslut KF 260827 §179 Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av vård- och omsorgsboende i Hyllie (fastigheten Tårtljuset 2)
- Tjänsteskrivelse hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen
- Utemiljöbeskrivning
- Illustrationer Tårtljuset 2
- Utredning avdelningskök 2026-09-23
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 261022 § 100 muntlig Reservation (M+C) och (SD)
- G- Tjänsteskrivelse KSAU 261123 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
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-11-23
Kommunstyrelsen 2026-12-02
Kommunfullmäktige 2026-12-15

Beslutet skickas till

Servicenämnden
Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden
Tekniska nämnden
Stadsbyggnadsnämnden
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.

Kommunfullmäktige beslutade att återremittera ärendet till hälsa-, vård- och omsorgsnämnden i augusti 2026 för att kompletteras med ett underlag som redogör för möjligheterna att laga mat på avdelningarna istället för i ett tillagningskök samt en beskrivning av förutsättningarna för tillämpning av hälsa-, vård- och omsorgsnämndens utevistelsestrategi på fastigheten Tårtljuset 2.

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 för 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 till såväl det egna boendet som andra boenden, vilket bidrar till ett effektivt resursutnyttjande och en mer robust måltidsförsörjning. En takterrass och vinterträdgård planeras och kommer att utgöra en del av boendets utemiljö En utemiljö kommer att anläggas på markplan i anslutning till innergården. På grund av byggnadens utformning kommer den att vara till största delen skuggig. 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 CO2e/m2 bruttoarea BTA. Serviceförvaltningens generella måltal för nyproduktion är 160 kg CO2e/m2 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 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 för marksanering. Hyreskostnaden beräknas bli 26,6 miljoner kronor 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.

Laga mat på avdelningarna

Möjligheten till full måltidsproduktion i avdelningsköken har utretts av Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tillsammans med servicenämnden. De verksamhetsmässiga konsekvenserna av en sådan förändring beskrivs nedan.

Tårtljuset 2 är planerat med ett centralt tillagningskök samt ett avdelningskök på varje avdelning. Lunch och middag tillagas centralt och distribueras till avdelningarna. Avdelningsköken används för frukost, mellanmål, fika och kvällsmål. De är utformade som bostadskök i direkt anslutning till matplats och vardagsrum, vilket ger de boende möjlighet att delta i vardagliga aktiviteter som bakning och enklare matlagning.

Utredningen visar att full måltidsproduktion i avdelningsköken är möjlig, men att de projekterade köken inte är dimensionerade för detta. Förändringen kräver därför en ny fördelning av ytor med utökade ytor för kök och tillhörande funktioner där utrymme

för förråd, kylskåp och frysar är mest skrymmande. Ytbehovet kan motsvara upp till en lägenhet per avdelning, vilket innebär färre boendeplatser.

En decentraliserad måltidsproduktion innebär också förändrade arbetssätt och ett ökat behov av personal med måltidskompetens. Tillagning, disk, rengöring, egenkontroll och övrig livsmedelshantering behöver säkerställas på varje avdelning, sju dagar i veckan. Om arbetsuppgifterna utförs av omvårdnadspersonal behöver tid tas från andra arbetsuppgifter vilket kan påverka förutsättningarna att tillgodose de boendes behov av vård och omsorg. Även kompetens och rutiner för specialkost, allergener och individanpassade måltider behöver finnas på samtliga avdelningar.

Förändringen påverkar även avdelningarnas gemensamma boendemiljö. Köken får i högre grad karaktär av arbets- och produktionsplatser, med större behov av utrustning, förvaring och intern logistik. Det kan begränsa möjligheten att använda köken för vardagliga aktiviteter tillsammans med de boende.

Om det centrala tillagningsköket utgår behöver även den planerade kapaciteten för måltidsleveranser till andra vård- och omsorgsboenden hanteras på annat sätt.

Sammantaget är full måltidsproduktion i avdelningsköken möjlig, men innebär ett ökat yt- och personalbehov, risk för färre boendeplatser samt förändringar i verksamhetens organisation och boendemiljö. Förändringen kräver även omprojektering och kan medföra ökade kostnader och påverkan på projektets tidplan.

Förutsättningarna för tillämpning av utevistelsestrategin

Förutsättningarna för att tillämpa nämndens utevistelsestrategi på Tårtljuset 2 har tagits i beaktande i projektet. De planerade utemiljöerna på Tårtljuset 2 utgår från strategins fyra zoner och syftar till att ge de boende olika möjligheter till kontakt med utemiljön och utevistelse utifrån individuella behov och förutsättningar.

Tårtljuset 2 planeras med flera kompletterande utemiljöer med en total friyta på cirka 1 570 kvm. Dessa består av en innergård på cirka 810 kvm och en takterrass på cirka 760 kvm, varav cirka 170 kvm utgörs av vinterträdgård. Därutöver ger placeringen intill Iduns park tillgång till en större grön miljö med möjligheter till promenader och utflykter.

Planeringen följer strategins principmodell med fyra zoner för att skapa tillgängliga och hälsofrämjande utemiljöer.

- Zon 1 – Utblick och kontakt med utemiljön: Lägenheterna placeras längs fastighetens långsidor med utblick mot innergården eller omgivningen.

Gemensamhetsytorna placeras mot fastighetens kortsidor, där inredning och utformning ska bidra till kontakt med naturen och en upplevelse av rymd.

- Zon 2 – Övergång mellan ute och inne: Varje avdelning har en inglasad balkong i anslutning till allrummet. Skjutbara glaspartier möjliggör att öppna upp mot utemiljön under varmare dagar. Zonen omfattar även vinterträdgården och takterrassen, som erbjuder väderskyddade vistelseytor, promenadslinga, växtlighet och sittplatser för både avkoppling och social samvaro.

- Zon 3 - Den egna utemiljön: Innergården utformas med riklig växtlighet, sittplatser och möjlighet till både enskild vistelse och gemensamma aktiviteter. Orangeri, god belysning och varierade vistelseytor ska bidra till en attraktiv och rofylld miljö.

- Zon 4 - Omgivande miljö: Närheten till Iduns park och områdets övriga samhällsservice ger möjligheter till promenader, utflykter och vistelse utanför den egna fastigheten.

Samtliga zoner planeras med hänsyn till att även sängliggande boende ska kunna ha kontakt med utemiljön. Tillgängliga och orienterbara förbindelser från avdelningarna till balkonger, vinterträdgård, takterrass och innergård skapar förutsättningar för detta. Utemiljöerna erbjuder också variation mellan avskildhet, vila, aktiviteter och social samvaro i olika gruppstorlekar.

För en mer detaljerad beskrivning av utemiljöernas utformning hänvisas till bifogad utemiljöbeskrivning.

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

Isabelle Henningsson Nämndsekreterare
Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Jonas Rosenkvist Stadsdirektör
Tomas Bärring Chefsjurist