



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2025-05-08

**Vår referens**

Linus Sahlström

Enhetschef

Linus.Sahlstrom@malmo.se

## **Förslag till nya tomter för LSS-boende** **FSN-2025-2407**

### **Sammanfattning**

Ärendet innehåller förslag på fem tomter för LSS-boende. Tomterna bedöms ha potential för vidare projektering men eftersom sådana processer är resurs- och tidskrävande söker förvaltningen nämndens godkännande om utbyggnad på de föreslagna tomterna ska utredas vidare.

### **Förslag till beslut**

1. Funktionsstödsnämnden godkänner tomten Vintrie 20:1 för fortsatt projektering.
2. Funktionsstödsnämnden godkänner tomten Fosie 162:25 för fortsatt projektering.
3. Funktionsstödsnämnden godkänner tomten Fårabäck 180:37 för fortsatt projektering.
4. Funktionsstödsnämnden godkänner tomten Rosengård 130:33 för fortsatt projektering.
5. Funktionsstödsnämnden godkänner tomten Sallerup 180:22 för fortsatt projektering.

### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse FSN 250526 - Förslag till nya tomter för LSS-boende

### **Beslutsplanering**

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2025-05-15

Funktionsstödsnämnden 2025-05-26



## Ärendet

Som redovisats i bland annat nämndens lokalbehovsplan och i stadens lokalförsörjningsplan finns behov av kontinuerlig utbyggnad av gruppbestäder. En viktig faktor för att säkerställa att utbyggnadstakten möter det växande behovet, är att i god tid identifiera och avsätta lämplig tomtmark. De tomter som föreslås i den här skrivelsen har tagits fram i samarbete med fastighets- och gatukontoret och serviceförvaltningen och bedöms ha potential för vidare projektering.

I nuläget är det inte säkert att alla föreslagna tomter kan bebyggas. För samtliga tomter kommer ny detaljplan behöva sökas och vidare utredningar om tomternas beskaffenhet och lämplighet behöver göras. Därtill tillkommer osäkerheter kopplat till bygglov och potentiella överklaganden. Detta är tid- och resurskrävande processer varför förvaltningen genom det här ärendet söker besked från nämnden huruvida dessa tomter bör projekteras vidare eller ej. Första spadtag på godkända tomter som vid vidare projektering bedöms lämpliga beräknas kunna tas tidigast under 2028.

Nedan redovisas tomterna, inklusive etisk checklista, en och en.



## Vintrie 20:1

Tomten är belägen i södra delen av Vintrie som mestadels består av enfamiljshus i villa eller gård. Det finns få närliggande fastigheter men 700 meter från tomten ligger stora handelsområdet Svågertorp.

Kollektivtrafiken erbjuder flera möjligheter. Det närmsta busshållplatsen ligger 600 meter från tomten. Busslinjen trafikeras av stadsbuss 10 som kör mellan Malmö C och Svågertorp. På vardagar kör busslinjen mellan 02.20-00.40 och helger 06:10-02:15. Svågertorps tågstation ligger cirka 1 km från tomten med regionala, nationella och internationella förbindelser.

Tomten ligger cirka 350 meter från motorväg (E6/E20) med en hastighetsgräns på 110 km/h, samt järnvägsräls söder om motorvägen. Bullernivåer från motorväg och järnväg kommer att utredas vidare i samband med den planerade bygglovsprocessen. Vid behov kan bullerskyddsåtgärder vidtas, såsom ljudisolerande byggmaterial, bullerplank eller riktad placering av byggnadens fönster och uteplatser. Gällande trafiksäkerhet bedöms avståndet till motorvägen vara tillräckligt för att inte utgöra en direkt risk för de boende. Dock kommer säkerheten särskilt beaktas vid anvisning till potentiella brukare.

**Etisk checklista Vintrie 20:1**

- Avser objektet en gruppbostad, servicebostad eller satellitlägenhet?  
**Svar:** Gruppbostad.
- Svarar boendet mot funktionsstödsförvaltningens behov av LSS-bostäder?  
**Svar:** Ja.
- Riktat sig boendet till en speciell målgrupp? Om ja, tillgodoser utformningen målgruppens behov?  
**Svar:** Ja, boendet riktar sig särskilt till personer inom personkrets 1 men kan även fungera som boende för personer tillhörande övriga personkretsar om behovet skulle förändras. Nämndens funktionsprogram ligger till grund för all utformning och gestaltning och säkerställer därmed att en hög nivå av tillgänglighet och anpassningsbarhet finns.
- Uppfyller boendet Funktionsprogrammets krav på tillgänglighet?  
**Svar:** Ja.
- Har en bedömning gällande fastighetens geografiska läge gjorts? Har risker/möjligheter beaktats?  
**Svar:** Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.
- Har en bedömning gällande fastighetens läge i förhållande till andra samhällsliga funktioner gjorts? Har risker/möjligheter beaktats?  
**Svar:** Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.
- Ligger boendet i en stimulanpassad miljö?  
**Svar:** Tomten ligger utanför tät bebyggelse och saknar direkt inpå liggande grannar vilket skapar goda förutsättningar för att anpassa stimuli. Motorvägen kan dock bidra till buller. Vidare utredning får visa i vilken grad detta går att begränsa. Se beskrivningen ovan för vidare beskrivning av miljön.
- Finns det andra specifika aspekter att beakta vad gäller det aktuella objektet?  
**Svar:** Nej



## Vintrie 20:1





## **Fosie 162:25**

Tomten är belägen i Lindängen. Grannfastighet i norr består av kyrkogård som ligger i direkt anslutning till tomten. I väster finns flerfamiljshus som avgränsas av trafikerad gata. Söder om tomten ligger en daglig verksamhet och förskola, följt av villaområde.

Det finns flertalet LSS-verksamheter i området, både ett LSS-boende och två dagliga verksamheter. Förvaltningens bedömning är att dessa verksamheter är så pass fysiskt separerade och visuellt avskilda att de inte bör bidra till att prägla området.

Till närmsta busshållplats är det cirka 150 meter. Där kör Linje 8 mellan Lindängen och Västra Hamnen. Avgångar finns mellan 04.25-00:40 på vardagar och 06.00-02.22 på helger. Busslinjen har hållplatser vid Nydala torg som har livsmedelsaffärer, matservice, frisörer och bankomat. Busslinjen stannar även vid Mobilia shoppingcenter.

Inom promenadavstånd finns Willys matbutik (430 m) och Lindängesbadet (400 m).

**Etisk checklista Fosie 162:25**

- Avser objektet en gruppboestad, serviceboestad eller satellitlägenhet?  
**Svar:** Gruppboestad.
- Svarar boendet mot funktionsstödsförvaltningens behov av LSS-bostäder?  
**Svar:** Ja.
- Riktat sig boendet till en speciell målgrupp? Om ja, tillgodoser utformningen målgruppens behov?  
**Svar:** Ja, boendet riktar sig särskilt till personer inom personkrets 1 men kan även fungera som boende för personer tillhörande övriga personkretsar om behovet skulle förändras. Nämndens funktionsprogram ligger till grund för all utformning och gestaltning och säkerställer därmed att en hög nivå av tillgänglighet och anpassningsbarhet finns.
- Uppfyller boendet Funktionsprogrammets krav på tillgänglighet?  
**Svar:** Ja.
- Har en bedömning gällande fastighetens geografiska läge gjorts?  
Har risker/möjligheter beaktats?  
**Svar:** Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.
- Har en bedömning gällande fastighetens läge i förhållande till andra samhällsreliga funktioner gjorts? Har risker/möjligheter beaktats?  
**Svar:** Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.
- Ligger boendet i en stimulerande miljö?  
**Svar:** Tomten ligger i en miljö som bedöms passa den målgrupp som boendet riktar sig till.
- Finns det andra specifika aspekter att beakta vad gäller det aktuella objektet?  
**Svar:** Nej.





## Fosie 162:25



Rosa: Daglig verksamhet  
Turkos: LSS-boende







## **Fårabäck 180:37**

Tomten är belägen i Södra Sallerup, ett litet samhälle bestående av enfamiljshus i villa eller gård. Det finns närliggande fastigheter i norr, väst och syd. I övrigt omgärdas tomten av åkermark/betesmark. Det finns inga närliggande LSS-verksamheter i området. Tomten ligger på Fårabäcksvägen som har en hastighetsgräns på 60 km/h.

Närmaste livsmedelsaffär, restaurang och aktiviteter ligger cirka 1 km från tomten.

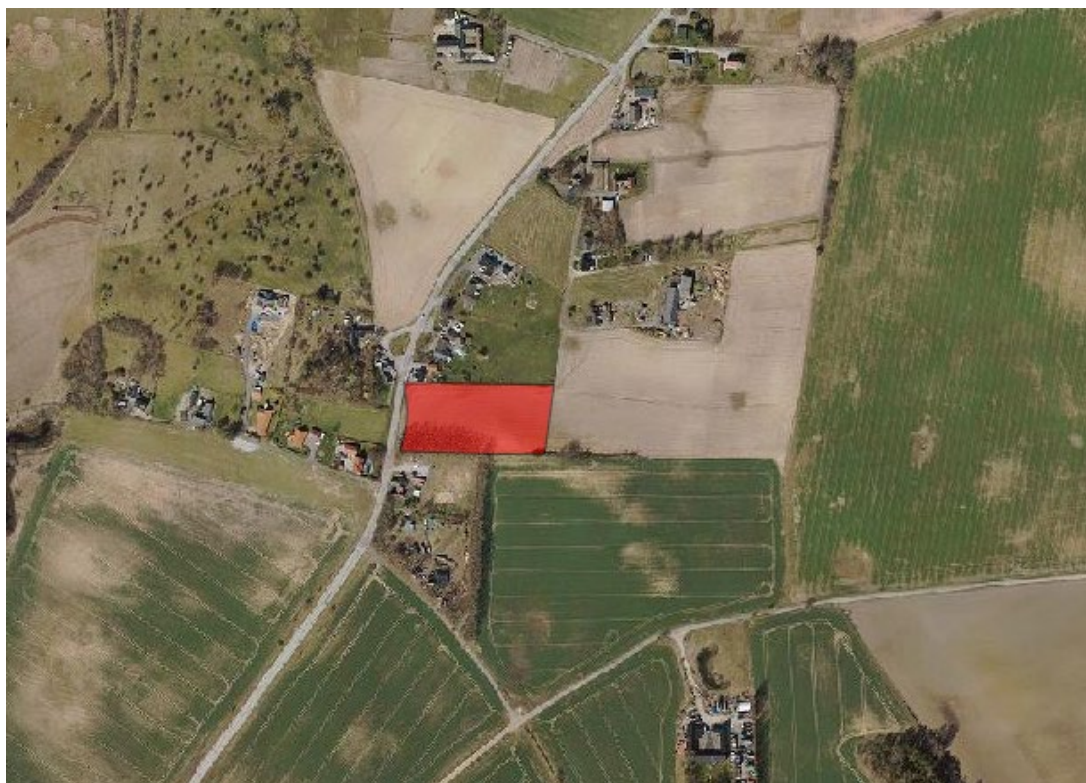
Avstånd till närmaste busshållplats är ca 1,5 kilometer. Där stannar stadsbuss nr 32 som kör mellan Käglinge och Norra Hamnen. Vardagar kör linjen mellan 04.53-23:51 och helger 06:00-00:30. Det finns även möjligheter till anropstrafik 38 m från tomten. Turen körs med taxi och beställs per telefon, minst två timmar i förväg. Vid resa tidigt på morgonen behöver beställning göras dagen innan.

**Etisk checklista Fårabäck 180:37**

- Avser objektet en gruppboestad, serviceboestad eller satellitlägenhet?  
**Svar:** Gruppboestad.
- Svarar boendet mot funktionsstödsförvaltningens behov av LSS-bostäder?  
**Svar:** Ja.
- Riktat sig boendet till en speciell målgrupp? Om ja, tillgodoser utformningen målgruppens behov?  
**Svar:** Ja, boendet riktar sig särskilt till personer inom personkrets 1 men kan även fungera som boende för personer tillhörande övriga personkretsar om behovet skulle förändras. Nämndens funktionsprogram ligger till grund för all utformning och gestaltning och säkerställer därmed att en hög nivå av tillgänglighet och anpassningsbarhet finns.
- Uppfyller boendet Funktionsprogrammets krav på tillgänglighet?  
**Svar:** Ja.
- Har en bedömning gällande fastighetens geografiska läge gjorts?  
Har risker/möjligheter beaktats?  
**Svar:** Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.
- Har en bedömning gällande fastighetens läge i förhållande till andra samhällsliga funktioner gjorts? Har risker/möjligheter beaktats?  
**Svar:** Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.
- Ligger boendet i en stimulanpassad miljö?  
**Svar:** Tomten ligger i en lantlig miljö med få nära grannar vilket ger goda förutsättningar för möjlighet till stimulanpassning.
- Finns det andra specifika aspekter att beakta vad gäller det aktuella objektet?  
**Svar:** Nej.



# Fårabäck 180:37





## **Rosengård 130:33**

Tomten ligger i Husie mellan Jägersro villastad och Stenkällan. Tomten omgärdas av grönområden i öst, villakvarter i norr och mindre industri och verkstadslokaler i väst och syd. Norr om tomten finns ett annat LSS-boende. Avståndet mellan tomterna och hur de förhåller sig till varandra i området gör att förvaltningen inte bedömer att det finns risk att verksamheterna präglar området.

Det finns goda allmänna kommunikationer med busslinje 5 vars hållplats ligger 300 meter från tomten. Busslinje 5 kör mellan Stenkällan och Västra Hamnen vardagar kl 04.30-02.30 samt helger kl 05.30-02.30

**Etisk checklista Rosengård 130:33**

- Avser objektet en gruppboestad, serviceboestad eller satellitlägenhet?  
**Svar:** Gruppboestad.
- Svarar boendet mot funktionsstödsförvaltningens behov av LSS-bostäder?  
**Svar:** Ja.
- Riktat sig boendet till en speciell målgrupp? Om ja, tillgodoser utformningen målgruppens behov?  
**Svar:** Ja, boendet riktar sig särskilt till personer inom personkrets 1 men kan även fungera som boende för personer tillhörande övriga personkretsar om behovet skulle förändras. Nämndens funktionsprogram ligger till grund för all utformning och gestaltning och säkerställer därmed att en hög nivå av tillgänglighet och anpassningsbarhet finns.
- Uppfyller boendet Funktionsprogrammets krav på tillgänglighet?  
**Svar:** Ja.
- Har en bedömning gällande fastighetens geografiska läge gjorts? Har risker/möjligheter beaktats?  
**Svar:** Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.
- Har en bedömning gällande fastighetens läge i förhållande till andra samhälleliga funktioner gjorts? Har risker/möjligheter beaktats?  
**Svar:** Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.
- Ligger boendet i en stimulanpassad miljö?  
**Svar:** Tomten ligger i en miljö som bedöms passa den målgrupp som boendet riktar sig till. Se beskrivningen ovan för vidare beskrivning av miljön.
- Finns det andra specifika aspekter att beakta vad gäller det aktuella objektet?  
**Svar:** Nej.





## Rosengård 130:33



Rosa: Daglig verksamhet  
Turkos: LSS boende





## **Sallerup 180:22**

Tomten är belägen på åkermark och i omgivningen finns gårdsbebyggelse. Söder om tomten finns ett större villaområde. 650 meter väster om tomten finns dagligvaruhandel och service. 450 meter öster om tomten löper Yttre Ringvägen.

Bullernivåer från motorvägen kommer att utredas vidare i samband med den planerade bygglovsprocessen. Vid behov kan bullerskyddsåtgärder vidtas, såsom ljudisolerande byggmaterial, bullerplank eller riktad placering av byggnadens fönster och uteplatser. Vad gäller trafiksäkerhet bedöms avståndet till motorvägen vara tillräckligt för att inte utgöra en direkt risk för de boende. Dock kommer säkerheten särskilt beaktas vid anvisning till potentiella brukare.

I villaområdet, cirka 450 meter söder om tomten, finns allmänna kommunikationer med stadsbuss 2, 5 och 7. Stadsbuss 2 går mellan Kastanjegården och Malmö C mellan ca kl. 05.00-03.00 på vardagar och helger. Stadsbuss 5 mellan Västra hamnen och Stenkällan kör kl 04.30-02.30 på vardagar och helger. Stadsbuss 7 mellan Svågertorp och Ön kör 04.30-03.00 på vardagar och 06.00-02.45 på helger.

**Etisk checklista Sallerup 180:22**

- Avser objektet en gruppbostad, servicebostad eller satellitlägenhet?  
**Svar:** Gruppbostad.
- Svarar boendet mot funktionsstödsförvaltningens behov av LSS-bostäder?  
**Svar:** Ja.
- Riktat sig boendet till en speciell målgrupp? Om ja, tillgodoser utformningen målgruppens behov?  
**Svar:** Ja, boendet riktar sig särskilt till personer inom personkrets 1 men kan även fungera som boende för personer tillhörande övriga personkretsar om behovet skulle förändras. Nämndens funktionsprogram ligger till grund för all utformning och gestaltning och säkerställer därmed att en hög nivå av tillgänglighet och anpassningsbarhet finns.
- Uppfyller boendet Funktionsprogrammets krav på tillgänglighet?  
**Svar:** Ja.
- Har en bedömning gällande fastighetens geografiska läge gjorts? Har risker/möjligheter beaktats?  
**Svar:** Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.
- Har en bedömning gällande fastighetens läge i förhållande till andra samhälleliga funktioner gjorts? Har risker/möjligheter beaktats?  
**Svar:** Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.
- Ligger boendet i en stimulanpassad miljö?  
**Svar:** Tomten ligger utanför tät bebyggelse och saknar direkt inpå liggande grannar vilket skapar goda förutsättningar för anpassad stimuli. Motorvägen kan dock bidra till buller. Vidare utredning får visa i vilken grad detta går att begränsa. Se beskrivningen ovan för vidare beskrivning av miljön.
- Finns det andra specifika aspekter att beakta vad gäller det aktuella objektet?  
**Svar:** Nej





## Sallerup 180:22





## **Ansvariga**

Annika Gottfridsson Ekonomichef

Charlotte Widén Odder Förvaltningschef