



## Tjänsteskrivelse

### Datum

2024-10-10

### Vår referens

Anna Åkesson

Lokalsamordnare

anna.akesson@malmö.se

## Ny daglig verksamhet med fastighetsbeteckning Vårberga 1

**FSN-2024-4208**

### Sammanfattning

Investeringen avser nybyggnation av en daglig verksamhet på fastigheten Vårberga 1, belägen i utkanten av ett villakvarter, intill Bulltofta rekreativområde. Verksamheten är avsedd för den växande del av målgruppen med stora behov av personalstöd och stimulanpassning och beräknas bidra med meningsfull sysselsättning för omkring 30 brukare. Den totala investeringen i fastigheten beräknas uppgå till 39,3 miljoner där årshyran år 1 uppgår till 2,85 miljoner. Verksamheten beräknas öppna hösten 2027.

### Förslag till beslut

1. Funktionsstödsnämnden godkänner lokalbehovsunderlaget och föreslår kommunstyrelsen att godkänna investeringen gällande nybyggnation inom fastigheten Vårberga 1.

### Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse FSN 241028 - Ny daglig verksamhet med fastighetsbeteckning Vårberga 1
- Bilaga 1 - Situationsplan A-01-1-001
- Bilaga 2 - Plan 1 A-40-1-A100
- Bilaga 3 - Plan 2 A-40-1-A200
- Bilaga 4 - Komplementbyggnad A-40-0-B001
- Bilaga 5 - Lokalbeslutsunderlag Investering Vårberga klart för nämnd
- Bilaga 6 - Livskostnadskalkyl Vårberga 1
- Bilaga 7 - Vårberga 1 lokalisering
- Bilaga 9 - Överenskommelse om lokalnyttjande Vårberga 1
- Bilaga 8 - Vårberga\_Landskap Programhandling



## Beslutsplanering

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2024-10-17

Funktionsstödsnämnden 2024-10-28

## Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

## Ärendet

Antalet brukare inom daglig verksamhet försätter att öka. De senaste 12 månaderna har omkring 50 nya beslut verkställtts och ytterligare 50 brukare har gynnande beslut och inväntar anvisning. De kommande åren prognostiseras en fortsatt ökning i liknande takt. En växande andel av de nya brukarna har stora behov av stöd, service och anpassning och de kommande tre åren beräknas mellan 20–30 personer med behov av stort personalstöd och stimulanpassad verksamhet tillkomma. Den häri föreslagna dagliga verksamheten på Vårberga 1 riktas till denna växande del av målgruppen.

## Fastighet och utemiljö

Vårberga 1 är en fastighet om 5 653 kvm, belägen i utkanten av ett lugnt villakvarter, intill Bulltofta rekreationsområde (Se bilaga 7). Fastigheten har tidigare använts som förskola men verksamheten är nu nedlagd och befintlig byggnad som är i dåligt skick kommer rivas. Den relativt stora tomten och läget i ett stillsamt område med direkt anslutning till ett grönområde, gör att fastigheten bedöms som idealisk för den tilltänkta målgruppens behov av stimulanpassning och möjliggör för hög grad av verksamhetsanpassning utifrån brukargruppens individuella behov och önskemål. Enligt förvaltningens bedömning finns ingen risk att området kommer att präglas av LSS- eller SoL-verksamheter, då nämnden inte bedriver andra verksamheter i det direkta närområdet.

Vid framtagandet av den planerade utemiljön har studiebesök genomförts och personal från befintliga dagliga verksamheter har involverats i processen. Dialogen har resulterat i ett förslag där byggnadens utformning möjliggör enkel tillgång till utemiljön från flera delar av fastigheten. Detta bidrar till att brukarna fritt kan röra sig in och ut ur byggnaden utan att exponeras för oönskade stimuli. Utemiljön har utformats för att skapa olika sinnesintryck och erbjuder både gemensamma och enskilda aktiviteter. Det finns avskilda platser för odling och rekreation samt ytor för fysisk aktivitet, vilket bidrar till en varierad och stimulerande omgivning. (Se bilaga 8)

## Byggnaden

Den föreslagna huvudbyggnaden är i ett plan på 990 kvm, uppdelat i tre flyglar (se bilaga 2). Detta skapar fler entrémöjligheter och möjliggör för avgränsade aktiviteter vilket underlättar stimulanpassning. Utformningen bidrar även till att minska den upplevda husvolymen och skapa ett uttryck som samspelar med omgivande bebyggelses storlek och formspråk. Huvudbyggnaden omfattar ett 10-tal aktivitetsrum, gemensamma ytor och en personaldel med kök, kontor, WC, mötes- och lunchrum. Flera av aktivitetsrummen har direkt tillgång till separata badrum samt egna ingångar från tomten.



För att möta brukarnas behov av anpassning och personalstöd är ytorna större än i många andra verksamheter och klarar för högre grad av påfrestning och slitage. Utöver huvudbyggnaden finns en komplementbyggnad om 41 kvm för förråd och miljörum (se bilaga 4). Verksamhetens kapacitet beräknas till omkring 10–14 samtida brukare och 21 personal. Det totala antalet inskrivna brukare bedöms till omkring 30.

### **Kommunikationer**

Det finns goda allmänna kommunikationer till fastigheten. Busslinje 6 som kör mellan Toftanäs och Klagshamn stannar på närmaste busshållplats som ligger ca 400 meter från tomten. Busslinjen går mellan kl. 04.30-03.00 på vardagar. Stoppen inkluderar Triangeln station och Hyllie station med möjlighet till vidare regionala och nationella förbindelser. Regionbuss 150, som går mellan Klågerup och Vellinge, stannar på busshållplats som ligger ca 1 200 meter från tomten. Regionbussen går mellan kl. 05.30-01.00 på vardagar.

I förslaget anordnas 8 personbilsparkeeringsplatser varav två uppfyller kraven för parkering för rörelsehindrades fordon. En av dessa två platser är placerad vid entréerna till Del C (se bilaga 2) för nära angöring och parkering vid den delen av byggnaden. Övriga platser är placerade vid infarten till fastigheten. Vidare kommer 12 cykelparkeeringsplatser för anställda och besökare anordnas. Hälften av dessa rymms under tak.

### **Klimat och miljö**

En stomanalys har genomförts och visar att byggnaden är väl lämpad att konstrueras helt i trä vilket resulterar i lägre klimatavtryck än alternativa lösningar med stålpelare och betongbjälklag. Vidare ska det enligt Malmö stads policy utredas om solceller bör installeras på taket. Den initiala analysen visade att en sådan investering inte är lönsam, men med tanke på den snabba tekniska utvecklingen planeras en ny utvärdering i senare skede. En inventering av återbrukbara delar från den befintliga förskolebyggnaden har också genomförts. Byggmaterial som kan återbrukas kommer lagras av Stadsfastigheter och användas vid nybyggnationen. Den befintliga betongplattan kommer dock inte kunna nyttjas då den är för tunn och i dåligt skick.

### **Ekonomi**

Den totala investeringen i fastigheten beräknas uppgå till 39,3 MSEK. Nämndens årliga kostnad är 1, från det att verksamheten öppnar hösten 2027, beräknas till 2,85 MSEK, eller 2 879 SEK per kvm (se bilaga 6). Lokalkostnaderna bedöms utgöra omkring 21 procent av verksamhetens årliga kostnader. Både årshyra och kvadratmeterkostnader för den föreslagna investeringen är högre än befintliga verksamheter i beståndet. Detta är att förvänta i en nybyggnation, särskilt med tanke på verksamhetens inriktning och de anpassningarna som föreslås för att möta målgruppens behov. Finansieringen kommer hanteras inom förvaltningens budgetarbete och anses rymmas inom tilldelad ram. Nedan tabell visar en jämförelse av kvadratmeter och årshyra mellan Vårberga 1 och andra dagliga verksamheter för samma målgrupp inom förvaltningens bestånd.



Verksamhet	Antal kvm	Årshyra 2024	Hyra kvm
Vårberga 1	990	2 850 000	2 879
Altangatan 2-4	1 012	2 600 000	2 569
Elinelundsvägen 52 B	1 004	1 532 000	1 526
Elinelundsvägen 51 A-D	1 159	1 632 000	1 408
Pepparrotsvägen 13	501	624 000	1 246
Agnesfridsvägen 220	1 040	1 219 000	1 172
Jägersrovägen 80	776	737 629	951
Elinelundsvägen 52 D	520	541 500	1 041

### Alternativ

Förvaltningen har under en längre tid eftersökt lämpliga fastigheter för att bedriva verksamhet för den tilltänkta målgruppen. Det är dock ont om lämpliga byggbara tomter och den häri föreslagna är den första som förvaltningen erbjudits sedan behovet identifierades år 2017. Till följd av det stora lokalbehovet och den stora efterfrågan på den aktuella tomten har nämndsärende för tomtplacering i detta fall förbigåtts till förmån för snabbt beslutsfattande.

Det främsta alternativet till nybyggnation – att anpassa befintliga dagliga verksamheter eller andra fastigheter – har visat sig mycket kostsamt och innebär i de flesta fall kompromisslösningar som medför begränsningar för både brukarna och verksamhetens effektivitet. 2019 genomfördes en hyresvärdsupphandling för daglig verksamhet enligt LoU men inga anbud inkom, varför ett sådant förfarande inte heller nu bedöms genomförbart. Utifrån en sammanvägd bedömning av kostnader, effektivitet och brukarnytta menar förvaltningen därför att nybyggnation är det bästa alternativet.

### Ansvariga

Annika Gottfridsson Ekonomichef  
Charlotte Widén Odder Förvaltningschef