Malmö stad
Funktionsstödsförvaltningen

Tjänsteskrivelse

Datum
2026-10-22

Vår referens
Hampus Nilsson
Controller
hampus.nilsson@malmo.se

Förslag till nya tomter för LSS-boende
FSN-2026-6586

Sammanfattning
Ärendet innehåller förslag på fem tomter för framtida LSS-boenden. Tomterna bedöms ha potential för vidare projektering men eftersom sådana processer är resurs- och tidskrävande söker förvaltningen nämndens godkännande att gå vidare med utredning av förutsättningarna för byggande av LSS-boende på de föreslagna tomterna.

Förslag till beslut
1. Funktionsstödsnämnden godkänner tomten Husie 172:320 för fortsatt projektering.
2. Funktionsstödsnämnden godkänner tomten Hyllie 2:12 för fortsatt projektering.
3. Funktionsstödsnämnden godkänner tomten Toarp 4:6 för fortsatt projektering.
4. Funktionsstödsnämnden godkänner tomten Toarp 5:6 för fortsatt projektering.
5. Funktionsstödsnämnden godkänner tomten Ängshaga 5 för fortsatt projektering.

Beslutsunderlag
- G-Tjänsteskrivelse FSN 261116 - Förslag till nya tomter för LSS-boende

Beslutsplanering
Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2026-11-05
Funktionsstödsnämnden 2026-11-16

Ärendet

Som framgår av bland annat nämndens lokalbehovsplan och stadens lokalförsörjningsplan finns behov av kontinuerlig utbyggnad av boenden för vuxna enligt 9§9 LSS, och för barn och unga enligt 9§8 LSS. De kommande 10 åren bedöms behovet till stor del utgöras av boenden där lokalisering och utformning tillgodoser behoven hos de delar av målgruppen där möjlighet till stimulianpassning är av stor vikt. Majoriteten av de tomter som föreslås i det här ärendet är därför belägna i lantlig miljö eller i utkanten av bostadsområden.

För att utbyggnadstakten ska motsvara det växande behovet behöver lämplig tomtmark identifieras och avsättas i god tid. De tomter som föreslås i den här skrivelsen har tagits fram i samarbete med fastighets- och gatukontoret, stadsbyggnadskontoret och serviceförvaltningen och bedöms ha potential för vidare projektering.

I nuläget är det dock inte säkert att alla föreslagna tomter kan eller bör bebyggas. För flera av tomterna kommer nya detaljplaner behöva sökas och vidare utredningar om tomternas beskaffenhet och lämplighet behöver göras. Därtill tillkommer osäkerheter kopplade 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 inte.

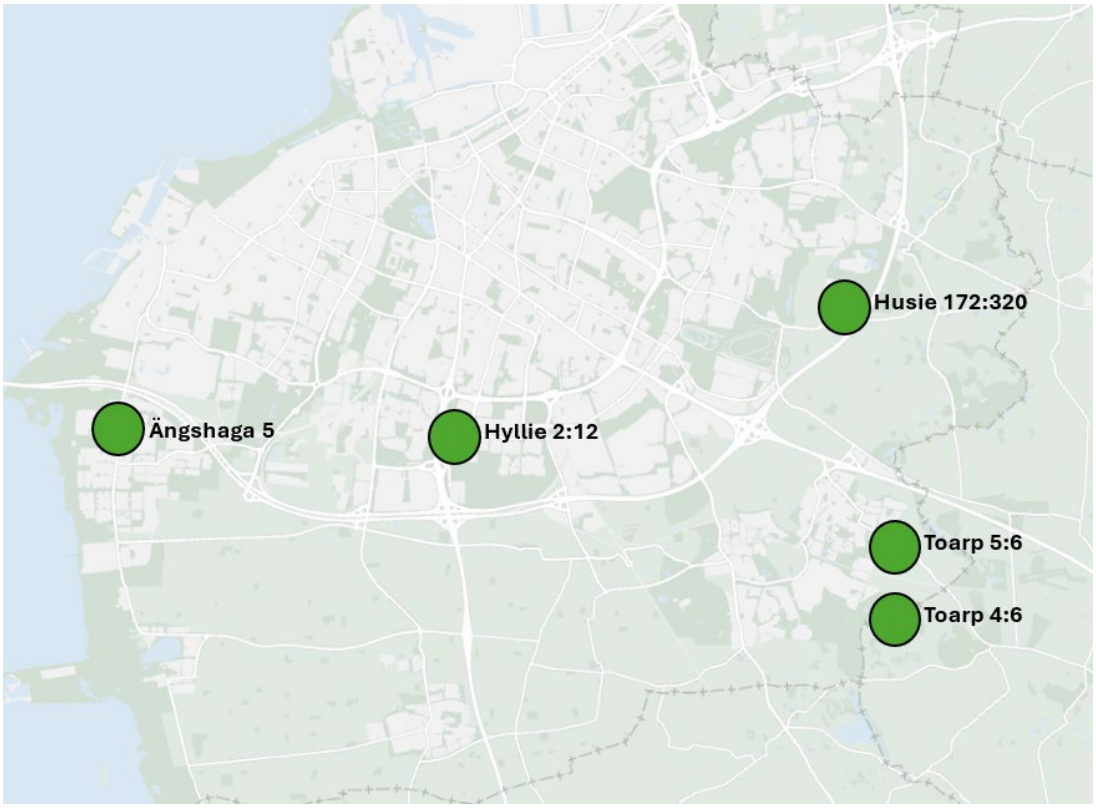


Bild 1: De föreslagna tomternas placering

Husie 172:320

Fastigheten ligger längs Kvarnbyvägen, just norr om det lilla samhället Kvarnby som präglas av gårds- och småhusbebyggelse. I söder gränsar fastigheten till en hästgård och i övriga väderstreck till betes- och åkermark. Marken används i dag som hästhagar. Tomten är inte detaljplanelagd men redovisas som framtida blandad stad i Malmö stads översiktsplan. Det innebär att det finns planer att på lång sikt fortsätta utbyggnaden i området vilket kan komma att förändra områdets förutsättningar.

Fastighetens totala areal är cirka 15 000 kvadratmeter. Endast en mindre del föreslås tas i anspråk för LSS-boende. Det finns inga andra särskilda boendeformer i området. I fastighetens södra del finns fornlämningar som behöver undersökas närmare.

Läget i utkanten av ett mindre samhälle, med fria utblickar över ängar och åkermark, skapar goda förutsättningar att anpassa miljö och stimulansnivå utifrån den enskildes behov, samtidigt som boendet bildar en sammanhållen del av bystrukturen. Närmaste hållplats är Husie Ridskolan som ligger ungefär 800 meter från fastigheten. Denna trafikeras av linje 37 mot bland annat Jägersro, där det finns bytesmöjligheter för vidare resor inom Malmö. Det finns gång- och cykelväg för merparten av sträckan mellan busshållplatsen och fastigheten, men denna upphör precis innan byn.



Bild 2: Kartbilder av Husie 172:320

Etisk checklista Husie 172:320

- Avser objektet en gruppbostad, servicebostad eller satellitlägenhet?

  Svar: Gruppbostad.

- Svarar boendet mot funktionsstödsförvaltningens behov av LSS-bostäder?

  Svar: Ja.

- Riktar 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 stimulianpassad miljö?

  Svar: Ja, tomten ligger i utkanten av ett litet bysamhälle med hagar och åkermark som grannar tre väderstreck. Se beskrivningen ovan för vidare beskrivning av miljön.

- Finns det andra specifika aspekter att beakta vad gäller det aktuella objektet?

  Svar: Nej.

Hyllie 2:12

Tomten ligger mellan Hyllie och Lindeborg, med Pildammsvägen i väster och Lindeborgsvägen i öster. Söder om tomten ligger ett koloniområde och i norr finns kommersiella fastigheter. Väster om Pildammsvägen finns idag obebyggda tomter som har detaljplanerats och kommer att bebyggas med framförallt bostäder, sannolikt inom de närmaste åren. Även en större park och ett äldreboende planeras i området.

Utbyggnaden i området bedöms ge den föreslagna tomten ett tydligare sammanhang som binder samman platsen med både Lindeborg och Hyllie. I samband med områdets utbyggnad planeras även för förändringar av Pildammsvägen med bland annat trottoarer, cykelstråk och trädplantering på båda sidor vägen. Detta kommer även innebära att hastigheten begränsas till 40 km/h. Förändringarna förväntas bidra till en lugnare trafikmiljö och ge vägen en mer stadsmässig karaktär.

Tomten används i dag som grönområde och hundrastplats. Med den planerade utvecklingen i närområdet bedöms tomten ha potential för LSS-boende, med närhet till kollektivtrafik, service, aktiviteter och handel i Hyllie. Det angränsande koloniområdet ger samtidigt närhet till grönska och kan bidra till en lugnare närmiljö.

Tomten är omkring 4 500 kvadratmeter och därmed fullt tillräcklig för att rymma både boendebyggnad och utemiljö. Hållplats Aktrisgatan ligger 200 meters gångväg från tomten. Därifrån går linje 7 mot bland annat Svågertorp, Södervärn och centrala Malmö. Vid Lindeborg centrum finns möjlighet att byta till linje 9 mot Hyllie station för vidare tågresor. Sannolikt kommer även nya linjer och hållplatser öppnas upp i takt med att Hyllie byggs ut.



Bild 3: Kartbilder av Hyllie 2:12

Etisk checklista Hyllie 2:12

- Avser objektet en gruppbostad, servicebostad eller satellitlägenhet?

  Svar: Gruppbostad.

- Svarar boendet mot funktionsstödsförvaltningens behov av LSS-bostäder?

  Svar: Ja.

- Riktar 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 stimulianpassad miljö?

  Svar: Delvis. Tomten ligger i utkanten av bostadsbebyggelse och har ett koloniområde som granne i söder vilket skapar förutsättningar för att anpassa stimulinivåer efter behov.

- Finns det andra specifika aspekter att beakta vad gäller det aktuella objektet?

  Svar: Som beskrivet kommer det pågå byggnation i närområdet under en längre tid. Det är därför önskvärt att eventuell projektering och byggnation av LSS-boendet sker parallellt med eller efter det att övrig byggnation avslutats för att på så vis minska risken för störningar.

Toarp 4:6

Fastigheten ligger på Tegelbruksvägen, en liten bit utanför Oxie, med en gård, åkermark och golfbana som närmaste grannar. På tomten finns ett obebott hus i så pass dåligt skick att rivning bedöms som det enda alternativet. Om förslaget godkänns för vidare projektering behöver därmed befintligt hus ersättas med nybyggnation.

Tomtens läge och omgivning gör den lämplig för projektering av LSS-boende särskilt riktat till personer med stora behov av en stimulianpassad miljö. Samtidigt är det endast ett par hundra meter från tätorten, vilket ger möjligheter för vardagsaktiviteter och ärenden i närområdet.

Från fastigheten är det ungefär 900 meters gångväg till närmaste busshållplats på Flamtegelvägen. Hållplatsen trafikeras av linje 1, som ger förbindelser till bland annat Jägersro, Södervärn och Gustav Adolfs torg. Ytterligare ett alternativ är Oxie tågstation, ungefär 1,5 kilometer bort.

Förvaltningen har särskilt beaktat det järnvägsspår som går norr om tomten (cirka 600 meter fågelvägen) men gjort bedömningen att tomten är intressant att utreda vidare.



Bild 4: Kartbilder av Toarp 4:6

Etisk checklista Toarp 4:6

- Avser objektet en gruppbostad, servicebostad eller satellitlägenhet?

  Svar: Gruppbostad.
- Svarar boendet mot funktionsstödsförvaltningens behov av LSS-bostäder?

  Svar: Ja.

- Riktar sig boendet till en speciell målgrupp? Om ja, tillgodoser utformningen målgruppens behov?

  Svar: I det initiala planeringsskedet planeras boendet för att anpassas för barn och unga enligt 9§8 LSS. Boendet kommer dock utformas för att även fungera som gruppbostad för vuxna enligt 9§9 LSS. 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 stimulianpassad miljö?

  Svar: Ja. Tomten ligger utanför tät bebyggelse och har endast en granne vilket ger goda möjligheter till stimulianpassning.

- Finns det andra specifika aspekter att beakta vad gäller det aktuella objektet?

  Svar: Nej.

Toarp 5:6

Fastigheten ligger just norr om den så kallade Ekobyn utanför Oxie. Norr om fastigheten pågår byggandet av ett nytt bostadsområde med cirka 25 småhus i ett och ett halvt plan. Ett framtida LSS-boende skulle därmed integreras mellan dessa två husansamlingar och bli en del av ett mindre lokalt sammanhang. Samtidigt erbjuder platsen fortsatt en öppen och stillsam lantlig prägel, med gårdsfastigheter i sydväst och åkermark i öst.

Fastigheten är stor vilket öppnar för flera alternativ till placering och utformning. Dock saknar fastigheten detaljplan och är angiven som jordbruksmark i stadens översiktsplan. För att fortsätta projekteringen behöver därmed detaljplan sökas.

Från adressen är det ungefär 500 meters gångväg till hållplats Oxie Oshögavången. Hållplatsen trafikeras av linje 12, som ger förbindelse till Oxie station och vidare mot Malmö. Ett annat alternativ är att ta sig direkt till Oxie station, ungefär 1,2 kilometer från fastigheten och därifrån fortsätta med Pågatåg.

Förvaltningen har särskilt beaktat det järnvägsspår som går söder om tomten (cirka 400 meter fågelvägen) men gjort bedömningen att tomten är fortsatt intressant att utreda. Mellan tomten och järnvägsspåret finns bebyggelse som minskar siktlinjen mot järnvägsspåret och man behöver inte korsa spåret för att komma till Oxie centrum

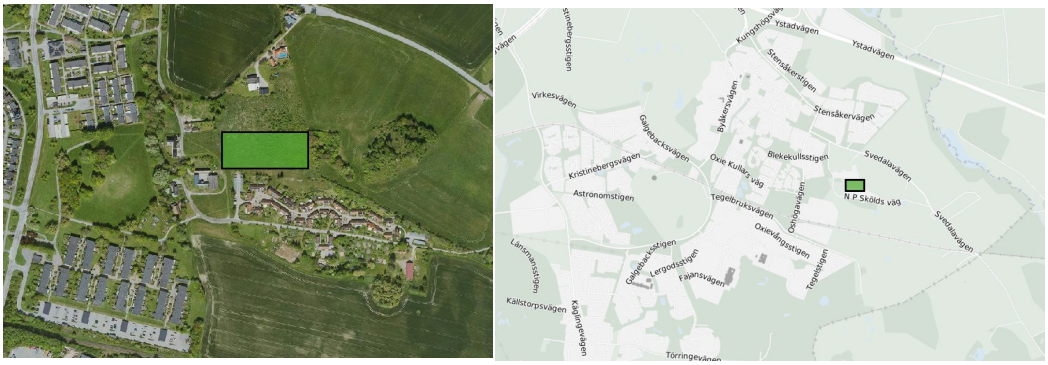


Bild 5: Kartbilder av Toarp 5:6

Etisk checklista Toarp 5:6

- Avser objektet en gruppbostad, servicebostad eller satellitlägenhet?

  Svar: Gruppbostad.
- Svarar boendet mot funktionsstödsförvaltningens behov av LSS-bostäder?

  Svar: Ja.

- Riktar 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 stimulianpassad miljö?

  Svar: Ja. Tomten ligger i en lantlig miljö just utanför småskaliga villakvarter och bedöms erbjuda goda möjligheter att anpassa stimulinivåer efter behov.

- Finns det andra specifika aspekter att beakta vad gäller det aktuella objektet?

  Svar: Nej.

Ängshaga 5

Fastigheten ligger på Ängsmarksvägen 30 i Bunkeflostrand. På tomten ligger en före detta förskola som har stått tom under en längre tid. Fastigheten har tidigare varit föremål för beslut hos funktionsstödsnämnden. Då gällde ärendet ombyggnation av förskolan till boende för barn och unga enligt 9§8 LSS. Efter vidare projektering framkom att en ombyggnation inte skulle kunna möta målgruppens behov på ett tillfredsställande sätt och därtill bli mycket kostsam, varför projektet lades ned.

Förvaltningens förslag är nu att ersätta den befintliga byggnaden och bygga ett nytt boende för barn och unga enligt 9§8 LSS. På så vis bedöms målgruppens behov kunna tillgodoses fullt ut. Med tanke på verksamhetens behov och tomtens storlek om drygt 1 170 kvm bedöms ett mindre boende med högst tre platser vara mest lämpligt.

Tomten ligger i ett lugnt villakvarter och är avskild från grannar med mycket grönska samt ett plank mot Klagshamnsvägen. Inte långt från tomten finns gott om service, dagligvaruhandel och aktiviteter. Exempelvis ligger ett stort grönområde med temalekplats bara några hundra meter västerut. Och där bredvid finns Bunkeflo idrottsplats, Brovallen. 750 meter väster om tomten ligger även naturreservatet Bunkeflo strandängar.

Det bör beaktas att det 130 meter längre söderut på Ängsmarksvägen finns en annan gruppbostad enligt 9§9 LSS. Förvaltningens bedömning är dock att de båda verksamheterna varken kommer störa varandra eller prägla området i stort.

Det finns två busshållplatser i nära anslutning till tomten. Den ena ligger 100 meter från tomten och trafikeras av busslinje 4. Den andra ligger 500 meter från tomten och trafikeras av busslinje 6.

Förvaltningens sammantagna bedömning är att lokaliseringen och tomten motsvarar stora delar av brukargruppens behov. Utifrån läget i ett bostadsområde bedöms stimulinivån kunna anpassas relativt väl genom grönska och plank som begränsar buller och andra störningsljud samt minimerar insynen vilket bedöms skapa en avskärmad utemiljö. Det är nära till service, aktiviteter och allmänna kommunikationer, samtidigt som tomtens storlek möjliggör både inomhus- och utomhusytor som tillgodoser de boendes behov.

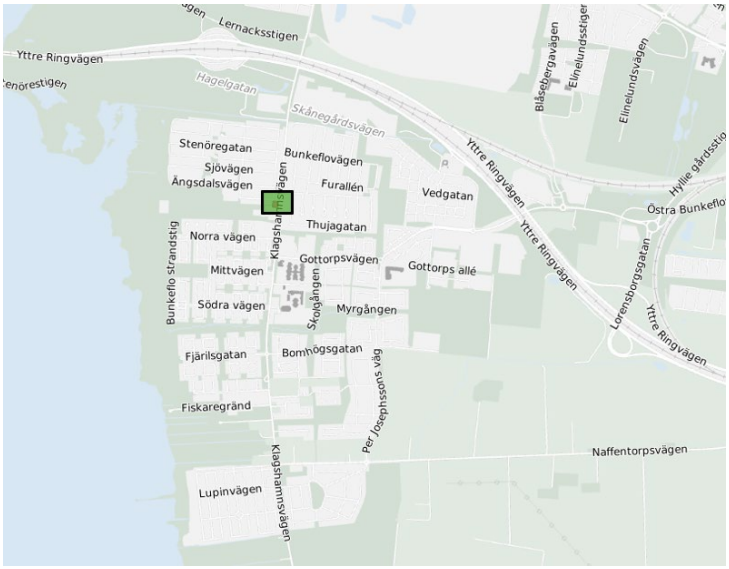


Bild 6: Kartbild av Ängshaga 5



Bild 7: Ängshaga 5 och närliggande LSS-boende

Etisk checklista Ängshaga 5

- Avser objektet en gruppbostad, servicebostad eller satellitlägenhet?

  Svar: Gruppbostad.

- Svarar boendet mot funktionsstödsförvaltningens behov av LSS-bostäder?

  Svar: Ja.

- Riktar sig boendet till en speciell målgrupp? Om ja, tillgodoser utformningen målgruppens behov?

  Svar: Boendet planeras att anpassas för barn och unga enligt 9§8 LSS. Boendet kommer dock utformas för att även fungera som gruppbostad för vuxna enligt 9§9 LSS. 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 stimulianpassad miljö?

  Svar: Delvis. Tomten ligger i ett lugnt villakvarter med grönska och plank som skyddar från buller samt ut- och insyn.

- Finns det andra specifika aspekter att beakta vad gäller det aktuella objektet?

  Svar: Nej.

Ansvariga

Marcus Lind Ekonomichef
Charlotte Widén Odder Förvaltningschef