



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-01-08

Vår referens

Hampus Nilsson

Controller

hampus.nilsson@malmo.se

Att leva som andra – Att åldras som andra

FSN-2025-5856

Sammanfattning

Medellivslängden för personer med intellektuell funktionsnedsättning har ökat markant de senaste decennierna och med detta har även antalet äldre med LSS-beslut i Malmö ökat. Detta är förstås en positiv utveckling, men kräver att resurser, kompetens och organisatorisk beredskap anpassas för att möta målgruppens behov även vid högre ålder.

Mot denna bakgrund har funktionsstödsnämnden initierat ett utvecklingsarbete för att förbättra förutsättningarna för målgruppen. Satsningen går under namnet Att leva som andra – Att åldras som andra. Satsningen omfattar flera områden, bland annat hälsofrämjande insatser, riktad kompetensutveckling för stödpersonal och utveckling av lämpliga boendebalternativ. Arbetet syftar till att stärka jämlikheten, höja livskvaliteten och säkerställa att rätten till goda levnadsvillkor gäller genom hela livet.

I december 2025 gav nämnden förvaltningen i uppdrag att fortsätta utveckla arbetet gentemot äldre med LSS-insats i enlighet med vad som då framgick av ärendet. I detta ärende behandlas ett hyresavtal för ett LSS-boende riktat särskilt till målgruppen. Lokalens och verksamhetens finansiering kommer ersättas enligt kommunens tilldelningsmodell för LSS-utbyggnad.

Förslag till beslut

1. Funktionsstödsnämnden godkänner hyresavtalet och skickar ärendet vidare till kommunstyrelsen för slutgiltigt godkännande i enlighet med Malmö stads lokalbeslutsprocess.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse FSN 260126 - Att leva som andra - Att åldras som andra, inhysning av LSS-boende Nattkärran 7
- Bilaga 2. Hyresavtal Nattskärran 7
- Beslut FSN 251215 (§128) Att leva som andra – Att åldras som andra



- Bilaga 1. Livskostnadsanalys Nattskärren 7

Beslutsplanering

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2025-11-06

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2025-12-04

Funktionsstödsnämnden 2025-12-15

Funktionsstödsnämndens beredning 2026-01-14

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2026-01-15

Funktionsstödsnämnden 2026-01-26

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Funktionsstödsnämnden avser att stärka arbetet gentemot äldre personer med beslut enligt LSS. Detta innefattar utveckling av metoder, arbetssätt och samverkansformer som bättre möter gruppens behov, men också etablering av LSS-boenden särskilt inriktade mot äldre brukare.

Syftet är att tillförsäkra alla Malmöbor, också dem med LSS-beslut, rätten till en god ålderdom i enlighet med lagstiftningens intentioner om goda levnadsvillkor och möjligheten att leva som andra – även i livets senare skeden.

För att leva som andra innefattar också att åldras som andra – att genomgå faser i livet där förutsättningar, behov, intressen och sociala sammanhang förändras. Detta kan innebära att kunna flytta till en bostad där miljö, stöd, aktiviteter och kompetens är särskilt utformade för att möta dessa förändringar. Sådana möjligheter finns för äldre personer utan LSS-beslut och bör, enligt lagstiftningens intentioner, därmed även erbjudas äldre personer med LSS-beslut.

Den föreslagna lokalinhyrningen avser boende för äldre enligt LSS 9§9, det vill säga bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna. Erfarenheter från andra kommuner som etablerat boenden för målgruppen visar betydande vinster – såväl organisatoriska som kompetensmässiga och kvalitativa. Många äldre brukare uttrycker dessutom en tydlig preferens för att bo tillsammans med andra i samma livsfas, i en miljö som är trygg, tillgänglig och anpassad efter deras nuvarande behov och önskemål.

Bostad med särskild service är den enskildes permanenta hem, där omvårdnad och fast bemanning ingår i insatsen. Det finns tre huvudsakliga former av bostad med särskild service för vuxna:

- En **gruppboende** är ett boendebeslut för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. En gruppboende består av ett mindre antal lägenheter kring gemensamma utrymmen och där service och vård kan ges alla tider på dygnet.
- En **serviceboende** är en fullvärdig bostad där omfattande service och vård kan ges dygnet runt av en fast personalgrupp. Serviceboende är ett mellanting mellan ett helt självständigt boende i en egen lägenhet och en gruppboende. Det



finns ingen övre gräns för hur många som får bo i en servicebostad men boendet ska inte ha en institutionell prägel.

- En **Annan särskilt anpassad bostad (ASAB)** är en enskild lägenhet anpassad efter den enskildes behov. I bostaden kan man få stöd i vardagen på olika sätt, till exempel av hemtjänst, ledsagare eller personlig assistans.

Behovsbeskrivning

För personer med intellektuell funktionsnedsättning börjar åldrandet ofta tidigare än hos andra. Krämpor, demenssjukdomar, diabetes, hjärt- och kärlsjukdomar och åldersrelaterade förändringar och sjukdomar uppträder inte sällan redan i 50-årsåldern. Av de brukare som idag bor på Malmös LSS-boenden är över en tredjedel 55 år eller äldre. Av dessa har omkring 150 nått pensionsålder, motsvarande 17 procent av samtliga brukare. Gruppen äldre brukare förväntas växa den kommande tioårsperioden.

Kompetensförsörjning

I dagsläget finns inga LSS-boenden med en särskild äldreinriktning. Äldre brukarna bor vanligen kvar i det boende de en gång flyttade in i. Detta medför att personer över 65 år bor på omkring 70 olika LSS-boenden i Malmö. Att säkra fullgod kompetens kring funktionsnedsättningar, demenssjukdomar och andra åldersrelaterade behov på alla dessa boenden är en stor utmaning. Ett boende särskilt riktat till äldre skulle möjliggöra samlad kompetens och samtidigt fungera som en kunskapsnod för metodutveckling och spridning inom organisationen.

Gemenskap och delaktighet

På omkring 40 av kommunens LSS-boenden är det mer än 40 år mellan den yngsta och den äldsta brukaren. På en handfull boenden är ålderskillnaden över 60 år. Stora åldersspann ökar risken för att de boende har olika behov, förväntningar och önskemål kring aktiviteter och social samvaro. Gemensamma utrymmen kan upplevas stökiga eller otillräckligt anpassade för äldre personer.

Vidare kan omställningen från ett rutindrivet arbetsliv till en friare pensionärstillvaro innebära att de tidigare vägarna till aktiviteter, gemenskap och sociala sammanhang krymper. För den som blir kvar hemma medan grannarna fortsätter gå till daglig verksamhet finns därmed risk för ökad ensamhet och sysslolöshet. Stora ålderskillnader kan också vara utmanande för boendets personal att på ett fullgott sätt anpassa aktiviteter, service och stöd efter de äldres behov och förutsättningar.

Genom att inrätta särskilda LSS-boenden för äldre kan verksamheten i högre grad utformas utifrån brukargruppens behov, intressen och livssituation. Med grannar i samma livsfas skapas bättre möjligheter för social gemenskap, vilket i sin tur kan bidra till mer innehållsrika dagar och en verksamhet som i högre grad kan målgruppsanpassas.



Lokalbehov

Funktionsstödsnämnden har ett stort behov av fler väl anpassade LSS-boenden. Behovet motsvarar omkring 12 LSS-lägenheter per år för att möta det växande behovet. Utbyggnadstakten har dock inte följt planeringen. Detta har inneburit att allt fler brukare anvisas boende hos externa aktörer, ofta utanför Malmö, en alltför hög belägningsgrad och sammansättningar av brukare som inte alltid är optimala, samt begränsade möjligheter att tillmötesgå brukares önskemål om flytt till annan bostad inom beståndet.

Det föreslagna objektet skulle bidra till att tillgodose behovet av anpassade bostäder för målgruppen. Därtill hade boendet varit ett viktigt steg för att utveckla både ambition och förutsättningar för att möta behoven hos den växande gruppen äldre brukare.

Fastigheten

Det föreslagna objektet, Nattskärren 7, ligger på Järnvägsgatan 29 på Limhamn. När byggnaden uppfördes 1993 var den avsett för äldreboende och har därefter även nyttjats som trygghetsboende. Huset omfattar 1 918 kvm fördelat på fyra plan samt källare. Tomtarean uppgår till 1 052 kvm och fastigheten har en lugn stenbelagd innergård med plats för sittgrupper, plantering och odling samt parkeringsmöjligheter i anslutning till byggnaden.

Eftersom fastigheten från början är utformad för att möta behoven hos en äldre målgrupp menar nämnden att den också lämpar sig väl som ett boende för äldre personer inom LSS. Lägenheterna är 38 respektive 41 kvm, varav sju har två rum och kök och övriga har ett rum och kök. Samtliga lägenheter är utrustade med RWC och fullvärdiga kök. Varje våningsplan har gemensamutrymmen med kök om cirka 32 kvm. I källaren finns förråd, tvättstuga, pentry, omklädningsrum, dusch, tre WC samt ett större gemensamhetsutrymme om 80 kvm som även fungerar som skyddsrum. Hiss finns till alla våningsplan.

Läget är centralt med adress på Järnvägsgatan och Tycho Brahegatan, endast 270 meter från närmaste busshållplats. I närområdet finns ett rikt utbud av service och bekvämligheter, inklusive vårdcentral, tandläkare, matbutik, bibliotek, butiker, restauranger och caféer. Läget bidrar därmed till målsättningen om att skapa förutsättningar för ett aktivt liv som äldre, präglad av gemenskap och delaktighet, men också av god service, stöd och hälsovård.



Verksamheten

Verksamheten kommer bedrivas som ett serviceboende enligt LSS 9§9. Serviceboende **för äldre** enligt LSS 9§9 hade dock varit en mer korrekt kategorisering av verksamhetens utformning, men en sådan återfinns inte i lagstiftningen. Personalresurser, tillgången till stöd, service och omvårdnad kommer att anpassas efter den enskildes förutsättningar, där de nuvarande behoven i stor utsträckning härrör från geriatrisk problematik och inte enbart den funktionsnedsättning som initialt föranledde ett LSS-beslut. Det innebär att verksamheten förmodligen kommer skilja sig från många andra serviceboenden, både i personaltäthet och i stödets utformning.

I fastigheten finns kapacitet för 24 brukarlägenheter. Verksamheten kommer dock nyttja maximalt 18 lägenheter till brukare – sex lägenheter per våningsplan på bottenplan, plan ett och plan två. Övriga lägenheter kommer ställas om till aktivitetsrum och personalutrymmen. Därmed kommer det bo som mest sex brukare per våningsplan vilket bedöms bidra till småskalighet och gemenskap. Det fjärde våningsplanet kommer inte nyttjas för boendelägenheter utan ska helt och hållet användas till verksamhetsstödjande funktioner såsom besöksrum, gemensamma utrymmen och kontor. Inom ramen för den personcentrerade nära-vårdomställningen med målet att möta personen där den är, möjliggör husets utformning och gemensamma ytor för att ta emot personal från mobila stödteam, samverkanspartners inom exempelvis hälso- och sjukvård eller regionen, vilket bedöms som särskilt viktigt och angeläget för målgruppen.

Det större gemensamhetsutrymmet om 80 kvm som finns på källarplan kan användas för en mängd ändamål, både inom verksamheten och för målgruppen i stort. Lokalen bedöms till exempel som mycket lämplig som mötesplats och aktivitetslokal för personer inom målgruppen.

Eftersom detta är Malmös första LSS-boende särskilt riktat till äldre finns ingen färdig mall för hur fastighetens lokaler bäst nyttjas, eller för hur verksamheten bör utformas för att på bästa vis tillgodose de boendes behov. Att pröva olika funktioner, metoder och arbetssätt är därför en viktig del av verksamhetens och pilotprojektets syfte. Fastighetens storlek och planlösning innebär goda möjligheter för sådant utforskande och ger möjligheter till verksamhetsanpassning utifrån målgruppens behov. Att vissa lägenheter inte avses nyttjas som boendelägenheter utan reserveras för gemensamma funktioner bedöms som en styrka, eftersom det möjliggör flexibilitet under etableringsfasen. Verksamheten kan därmed utveckla och pröva lösningar för att skapa en boendemiljö som på bästa sätt möter de äldres behov och önskemål. Förändringar som berör målgruppen kommer dock alltid föregås av tät dialog med de boende.



Lämplighet

Förvaltningens samlade bedömning är att fastigheten är mycket väl lämpad som LSS-boende för äldre. Det centrala läget på Limhamn innebär nära tillgång till grönområden, caféer, service och kollektivtrafik vilket bidrar till delaktighet och självständighet. Boendet är utformat för en liknande målgrupp varför den fysiska tillgängligheten är mycket god och bidrar till trygghet och livskvalitet för de boende.

Att förhyra fastigheten skulle på flera sätt också bidra till att tillgodose förvaltningens behov av LSS-bostäder. Dels bidrar förhyrningen till att möta behovet av särskilt anpassade och riktade boenden för äldre. Dels frigörs platser i det befintliga beståndet när brukare flyttar från sitt befintliga boende till Nattskärran 7. Bedömningen är att dessa flyttkedjor skulle frigöra motsvarande två till tre gruppboendestäder. Sammantaget bedöms utökningen vara av stor betydelse för att tillgodose både nuvarande och framtida behov av LSS-bostäder.

Utreda alternativ till investeringen

Förvaltningen känner inte till några andra likvärdiga objekt i Malmö som är tillgängliga att hyra. Inga nya LSS-boenden kommer heller att färdigställas de närmaste åren, vilket innebär att förhyrning i befintlig fastighet är det enda realistiska alternativet för att utöka beståndet. Hyresvärden i befintlig fastighet är i dagsläget ej intresserad av en försäljning av fastigheten.

Belägningsgraden på förvaltningens boenden uppgår till omkring 98 procent och antalet personer i kö överstiger antalet lediga lägenheter. Det bedöms därför varken som lämpligt eller möjligt att effektivisera inom det befintliga beståndet.

Att anvisa brukare till externa boenden är ett reellt alternativ för vissa brukare. Tillgången till externa boenden i Malmöregionen är dock mycket begränsad varför sådana lösningar inte sällan kräver att den enskilde flyttar från sin hemort, vilket ofta inte är önskvärt. Det finns heller inga externa boenden som särskilt riktas mot äldre brukare, varför detta inte är ett gångbart alternativ för den tilltänkta målgruppen.

Om förhyrningen inte genomförs begränsas möjligheten att verkställa beslut, vilket kan få negativa konsekvenser för enskilda brukare och risk för att nämnden åläggs vite. Därtill fördröjs nämndens utvecklingsarbete gentemot äldre brukare på obestämd tid. Det är inte möjligt att samlokalisera med andra befintliga verksamheter eller samordna investeringen med andra nämnder då den tilltänkta målgruppens behov är specifika och lagstiftningen i de flesta fall inte tillåter samlokalisering.



Ekonomi och avtal

Kallhyran för föreslaget hyresavtal uppgår till 4 123 700 kr (2 150 kr/kvm).

Hyresavtalet innebär även att det tillkommer driftkostnader, dessa avser fastighetsskatt (22 kr/kvm) samt kostnader för värme, VA och ventilationsdrift (200 kr/kvm).

Bedömningen är att driftkostnaderna är rimliga.

Hyresavtalet omfattas av en gränsdragningslista där villkoren till största del utgår från att utbyte av delar hänförliga till gränsdragningslistan ingår i hyran och är hyresvärdens ansvar. Bedömningen är att eventuella kostnader för funktionsstödsförvaltningen avseende delar hänförliga till gränsdragningslista och utbyte av komponenter är små. Till avtalet följer en grön bilaga som reglerar båda parter ansvar för att uppnå ett gott miljö- och klimatarbete.

Hyresavtalet räknas upp med 75 % anpassat till oktober index 2025. Första förändring av hyresnivån kommer ske under januari 2027. Bashyran som gäller fr.o.m. september 2026 uppgår till 4 123 700 kr per år exklusive tillkommande driftkostnader.

Hyresavtalets avtalstid är tio år med nio månaders uppsägningstid och fem års förlängningstid vid utebliven uppsägning.

Kallhyran bedöms vara en godtagbar marknadshyra. Se jämförelse med jämförelseobjekt i tabell nedan. Det närmsta geografiska objektet är fastigheten Tuppen 15 där hyresnivån år 2025 uppgår till 2 280 kr/kvm. Nivån för Tuppen 15 kommer räknas upp för år 2026 och kommer därför avvika något från den nuvarande hyresnivån. Hyresavtalet för Tuppen samt övriga jämförelseobjekt innebär villkor i gränsdragningslistan som är mer kostsamma för funktionsstödsförvaltningen jämfört med den aktuella lokalanskaffningen. Bedömningen är, oaktat hyresökningen, att nivån är i paritet med föreslaget hyresavtal för lokalanskaffningen och att den föreslagna kallhyran är godtagbar.

Hyresavtalet påminner om andra hyresavtal i staden och hur hyresavtal generellt tecknas. Bedömningen är att det inte finns särskilda fördyrande omständigheter i denna lokalanskaffning. Hyresavtalet innehåller inga villkor som påtagligt avviker från hur hyresavtal normalt tecknas. Risker för att hyresundantaget i 3 kap 19 & LOU inte skulle anses vara tillämpligt har bedömts som förhållandevis liten.

Dialog om offentlig konst är inledd med kulturförvaltningen.

År	2026	2027	2028	2029	2030
Årshyra (inklusive driftkostnader)	1,5 mnkr*	4,4 mnkr	4,7 mnkr	4,8 mnkr	4,8 mnkr

*Hyresavtalet börjar gälla september 2026



Följdinvesteringar

Investeringen kommer innebära en följdinvestering på ca 1 miljon SEK. Det avser inventarier till personal- och gemensamhetsutrymmen. Det finns inte behov av infrastrukturinvesteringar då det är en befintlig fastighet. Potentiellt kan ytterligare följdinvesteringar genereras då lokaler som lämnas till följd av flyttkedjor kan behöva anpassas för nya målgrupper eller brukarbehov. I dagsläget är omfattningen av sådana investeringar dock inte möjlig att uppskatta.

Driftkostnader och finansiering

För livskostnad se bilaga 1. Kalkylen för egen regi avseende den del som avser produktionskostnad för nybyggnation är anpassad efter bl.a. fastigheten Mölledal 1 som är ett jämförbart nyproducerat referensobjekt. I övrigt utgår kr/kvm för produktionskostnad från generella LSS-boenden och är rimlig. Livkostnadsanalysen och dess utveckling av lokalkostnaden visar att det mest ekonomiska alternativet de kommande tio åren är aktuell lokalanskaffning. Även på sikt kan aktuell lokalanskaffning motiveras som det mest ekonomiska alternativet samt som en lämplig lokalanskaffning för att möta funktionsstödsnämndens lokalplanering då utbyggnadstakten för närvarande inte matchar lokalbehovet.

Lokalens och verksamhetens finansiering ersätts enligt tilldelningsmodell för LSS-utbyggnad. Nämndens totala lokalkostnader beräknas öka med 1,4 procent till följd av anskaffningen. Lokalkostnaden bedöms utgöra cirka 17 procent av den totala verksamhetskostnaden för det aktuella objektet.

Jämförelser och nyckeltal

Ett nyckeltal att lyfta fram är kallhyra kopplad till kvadratmeter. För den aktuella lokalanskaffningen innebär det att kr/kvm BRA uppgår till 2 150. När driftkostnader som ingår i hyresavtalet adderas till kallhyran uppgår kr/kvm BRA till 2 371 kr/kvm.

Tabellen nedan visar hur nyckeltal vid samma jämförelse, kr/kvm BRA eller LOA, ser ut för liknande inhyrda objekt med likadan eller snarlik verksamhet.

Jämförelseobjekt inom Malmö stad 2025 års nivå.

Objekt	Hyresvärd	Tecknat år	Kallhyra 2025	LOA/BRA	Kr/kvm	Index	Övrigt
Tuppen 15/ Idrottsgatan 47 A	Rikshem Tuppen AB	2015	2 421 012	1 062	2 280	75 %	Lokalhyres avtal, LSS- boende
Behandlingen 1/ Simrisbanvägen 28 C	MKB Fastighets AB	2024	1 381 117	546	2 530	75 %	Lokalhyres avtal, LSS- boende
Dagvattnet 3/ Hyllie Vattenparksgata 19	Fastighets AB Solvattnet	2023	1 441 188	601	2 398	75 %	Lokalhyres avtal, LSS- boende



Bilagor

- Bilaga 1. Livskostnadsanalys Nattskärran 7
- Bilaga 2. Hyresavtal Nattskärran 7

Ansvariga

Annika Gottfridsson Ekonomichef

Charlotte Widén Odder Förvaltningschef