



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-05-18

Vår referens

Henrik Nygren

Utvecklingssamordnare

henrik.nygren@malmo.se

Lokalanskaffning genom inhyrning av LSS-boende Nattskärran 7

STK-2026-285

Sammanfattning

Funktionsstödsnämnden har inkommit med en ansökan om lokalanskaffning avseende inhyrning av lokaler för äldreboende inom lagen om stöd och service, till vissa funktionshindrade (LSS), på fastigheten Nattskärran 7 på Limhamn. Målgruppen är äldre personer med intellektuell funktionsnedsättning. Lokalen är ett tidigare äldreboende som kommer att anpassas för 18 lägenheter. Bedömd totalhyra är 4,6 mnkr och ett avtal föreslås tecknas på 10 år.

Ärendet återremitterades till funktionsstödsnämnden för att låta brukarorganisationerna ska få yttra sig om hur denna nya verksamhet ska se ut vad gäller den praktiska organisationen så som boendeform och gruppstorlek, samt att deras önskemål och behov färgar varje aspekt av dess organisering och uppbyggnad.

I sitt svar redogör funktionsstödsnämnden kort för sin hantering av återremissen och sitt arbete med brukar- och brukarorganisationsinflytande. Brukarorganisationerna har enligt nämnden redan getts möjlighet att yttra sig om satsningens övergripande principer genom funktionsstödsförvaltningens brukarråd. Den fortsatta och mer detaljerade involveringen avseende verksamhetens praktiska utformning kommer att ske efter kommunstyrelsens beslut, i takt med att förslaget konkretiseras.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner lokalanskaffning avseende inhyrning av lokal för äldreboende inom LSS på fastigheten Nattskärran på Limhamn där totalutgiften för år 1 uppgår till 4,6 mnkr.

Beslutsunderlag

- Funktionsstödsnämnden beslut 260126 § 6 Reservation (M+C) och (V)
- Tjänsteskrivelse funktionsstödsförvaltningen



- Bilaga 1 - Livskostnadsanalys Nattskärnan 7
- Bilaga 2 - Hyresavtal Nattskärnan 7
- För jämförelse - Funktionsstödsnämnden beslut och underlag 251215 § 128
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260316 Lokalanskaffning genom inhyrning av LSS-boende i kvarteret Nattskärnan 7
- Förslag till beslut KSAU 260316 §182 med muntlig reservation (M) Lokalanskaffning genom inhyrning av LSS-boende i kvarteret Nattskärnan 7
- Beslut KS 260401 §150 Lokalanskaffning genom inhyrning av LSS-boende i kvarteret Nattskärnan 7
- Funktionsstödsnämnden beslut 260427 § 43 Reservation (M+C) och (V)
- Funktionsstödsnämndens svar gällande ärende Att leva som andra - Att åldras som andra: Inhyrning av LSS-boende Nattskärnan 7
- Tjänsteskrivelse funktionsstödsförvaltningen
- Funktionsstödsnämnden beslut och underlag 251215 § 128
- Bilaga 1 - Livskostnadsanalys Nattskärnan 7
- Bilaga 2 - Hyresavtal Nattskärnan 7
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260525 Lokalanskaffning genom inhyrning av LSS-boende Nattskärnan 7

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-03-16

Kommunstyrelsen 2026-04-01

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-05-25

Kommunstyrelsen 2026-06-03

Beslutet skickas till

Servicekommittén

Funktionsstödsnämnden

Stadskontoret, ekonomiavdelningen

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Vid extern inhyrning av lokaler ska lokalnyttjande nämnd inhämta kommunstyrelsens godkännande om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 mnkr. Om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna godkännande. Med extern inhyrning menas all inhyrning som inte sker från en annan nämnd i kommunen.



Funktionsstödsnämnden har inkommit med en ansökan om lokalanskaffning avseende inhyrning av lokaler för äldreboende för LSS inom fastigheten Nattskärnan 7, på Järnvägsgatan 29 på Limhamn.

Verksamheten som ska bedrivas i lokalen är LSS boende för äldre personer med intellektuell funktionsnedsättning. I den persongruppen börjar åldrandet ofta tidigare än hos andra och åldersrelaterade förändringar och sjukdomar uppträder inte sällan redan i 50-årsåldern. Av de brukare som idag bor på Malmös stads LSS-boenden är över en tredjedel 55 år eller äldre. Av dessa har omkring 150 brukare nått pensionsålder, motsvarande 17 procent av antalet totala brukare. Gruppen äldre brukare förväntas växa den kommande tioårsperioden.

I dagsläget finns inga LSS-boenden med en särskild äldreinriktning i Malmö. 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 enligt funktionsstödsnämnden.

Byggnaden uppfördes 1993 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.

I fastigheten finns 24 befintliga lägenheter. Samtliga lägenheter är utrustade med RWC och fullvärdiga kök. 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. Varje våningsplan har gemensamutrymmen med kök.

Det fjärde våningsplanet kommer inte nyttjas för boendelägenheter utan ska helt och hållet användas till verksamhetsstödjande funktioner såsom besöksrum, gemensamma utrymmen och kontor. Hiss finns till alla våningsplan.

Ekonomi

Hysesavtalet är på 10 år. Den årliga hyran är 4 123 700 kr per år enligt hyresavtalet. Varav 75 procent årligen indexerar med KPI.

Utöver hyran utgår fastighetsskatt med 41 375 kr per år samt ersättning för värme, varmvatten och ventilation. Ersättningen för värme, varmvatten och ventilation utgår enligt schablon och uppgår vid avtalets tecknande till 383 600 kr per år. Debitering sker preliminärt. Slutlig avräkning ska ske årsvis och justeras mot faktisk kostnad/förbrukning. Total lokalkostnad bedöms till cirka 4,6 mnkr per år.



Lokalen och verksamheten finansieras enligt tilldelningsmodell för LSS utbyggnad av kommunstyrelsen. Nämnden äskar ersättning i sin budgetskrivning.

Remiss av ärendet till funktionsstödsnämnden

I april 2026 återremitterade kommunstyrelsen ärendet Lokalanskaffning genom inhyrning av LSS-boende i kvarteret Nattskärran 7 till funktionsstödsnämnden med följande motivering:

”Ärendet återremitteras till funktionsstödsnämnden för att låta brukarorganisationerna ska få yttra sig om hur denna nya verksamhet ska se ut vad gäller den praktiska organisationen så som boendeform och gruppstorlek, samt att deras önskemål och behov färgar varje aspekt av dess organisering och uppbyggnad.”

I sitt svar redogör funktionsstödsnämnden kort för sin hantering av återremissen och sitt arbete med brukar- och brukarorganisationsinflytande. Brukarorganisationerna har enligt nämnden redan getts möjlighet att yttra sig om satsningens övergripande principer genom funktionsstödsförvaltningens brukarråd. Den fortsatta och mer detaljerade involveringen avseende verksamhetens praktiska utformning kommer att ske efter kommunstyrelsens beslut, i takt med att förslaget konkretiseras.

Den fortsatta utvecklingen av boendeformen kommer att ske stegvis och i dialog med brukare och brukarorganisationer, där deras synpunkter utgör ett viktigt underlag i det fortsatta arbetet.

Stadskontoret bedömning

Ärendet har hanterats inom stadens gemensamma process för lokalanskaffningsbeslut. Stadskontoret rekommenderar att avtal tecknas då det råder brist på boende platser för målgruppen. 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. Sammantaget bedöms utökningen vara av stor betydelse för att tillgodose både nuvarande och framtida behov av LSS-bostäder.

Ansvariga

Nicklas Löfström Nämndsekreterare
Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Andreas Norbrant Stadsdirektör