



Datum

20260212

Lokalnyttjare referens

Thomas Håkansson

Lokalförsörjare referens

Hampus Nilsson, Nenad Oparnica

Lokalanskaffning Investering

Beslut om lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av gruppboende för LSS inom fastigheten Louisedal 2

Inledning

Ärendet avser en gruppboende enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), om sex lägenheter som planeras uppföras inom fastigheten Louisedal 2, tidigare Louisedal 1/Käglinge 1:16. På fastigheten finns inga befintliga byggnader. Detaljplanen (Dp 5617) har vunnit laga kraft. Projektet har varit delaktigt i detaljplaneprocessen och projektering för programhandling samt investeringskalkyl med hyresberäkning har färdigställts. Den beräknade utgiften för byggnationen uppskattas till 53 mkr. Färdigställandet beräknas till våren år 2029.

Under längre tid har utbyggnaden av gruppboende enligt LSS understigit behovet. Detta har medfört längre kötider innan fattade beslut kan verkställas, mindre ändamålsenliga brukarsammansättningar samt ett ökat behov av anvisningar till externa aktörer utanför kommunen. För att åtgärda underskottet beräknar förvaltningen att mellan 12 och 18 LSS-lägenheter per år behöver öppnas mellan år 2026 och år 2031. Etableringen av Louisedals LSS-boende är därmed en central förutsättning för att uppnå nödvändig utbyggnadstakt.

Behovsbeskrivning

I LSS beskrivs två huvudsakliga typer av bostäder där gruppboende utgör den ena. En gruppboende består av ett fåtal lägenheter, i Malmö högst sex under förutsättning att de boende tillförsäkras goda levnadsvillkor. Lägenheterna är placerade i direkt anslutning till gemensamma utrymmen och boendet bemannas av en fast personalgrupp som finns tillgänglig dygnet runt. Gruppboende är ofta särskilt anpassade för att tillmötesgå stora behov av både fysisk och kognitiv tillgänglighet. För personer med mer omfattande funktionsnedsättning är gruppboenden den vanligaste boendeformen.

I lagen beskrivs också servicebostäder. Dessa består av fullvärdiga lägenheter, exempelvis i flerbostadshus, där lägenheter kan vara fördelade i olika trappuppgångar eller i närliggande hus. Lägenheterna är därmed inte nödvändigtvis samlade kring de gemensamma utrymmena. Stöd och service ges vid behov dygnet runt av en fast personalgrupp. En serviceboende kan ses som ett mellanting mellan ett självständigt boende i en egen lägenhet och en lägenhet i en gruppboende.

Förändrade behov

Sedan år 2020 har antalet vuxna Malmöbor med särskilt boende enligt LSS minskat med i

genomsnitt fem personer per år. Detta innebär dock inte nödvändigtvis ett minskat behov av stöd och service. I stället speglar utvecklingen en förändring i behovens karaktär och hur de tillgodoses.

Under senare år har exempelvis allt fler personer som tidigare hade ansökt om och beviljats LSS-boende i stället fått stöd i form av boendestöd i det egna hemmet eller särskilt boende enligt socialtjänstlagen (2025:400) (SoL). Brukare som tidigare fick sina stödbehov tillgodosedda genom LSS-boende i framför allt servicebostäder får därmed i allt högre grad sina behov mötta genom andra, ofta mindre lokalintensiva insatser.

Parallellt har dock antalet Malmöbor som bor i gruppboestad ökat. Det indikerar att förändringen inte innebär ett generellt minskat behov av LSS-boenden, utan en förändring av vilka boendeformer som efterfrågas. Brukargruppen med mer omfattande funktionsnedsättningar och med behov av bostäder med hög personaltäthet och hög grad av fysisk och kognitiv anpassning växer, medan personer med mindre stödbehov i större utsträckning får sina behov tillgodosedda genom flexibla stödformer i det egna hemmet.

Utvecklingen visar att beståndet av LSS-boenden gradvis behöver ställas om. De mer generellt utformade servicebostäderna behöver ersättas av boenden som kan anpassas för personer med stora och komplexa stödbehov. Beståndet av väl lokaliserade, flexibla och ändamålsenliga gruppboestäder som kan möta de ofta mycket varierade men stora behoven hos den här växande målgruppen, behöver därmed utökas de kommande åren.

Utbyggnadsbehov

Mellan år 2026 och år 2036 beräknas behovet uppgå till totalt 105 nya LSS-lägenheter vilket. I dagsläget finns lokalprojekt i olika planeringsskeden som sammantaget omfattar 49 stycken LSS-lägenheter fram till år 2030. Louisedals LSS utgör sex av dessa lägenheter. Det prognostiserade behovet till och med år 2030 uppgår till 64 lägenheter, vilket innebär att det saknas konkretiserade projekt motsvarande 15 lägenheter för perioden.

Om den aktuella investeringen inte skulle bli av, eller inte färdigställas enligt tidsplan, förväntas kötiden mellan beslut och boendeplats öka betydligt. Utöver de negativa konsekvenser detta får för den enskilde och dennes anhöriga, kan fördröjd utbyggnad leda till ökat behov av andra insatser, såsom korttidsvistelse, personlig assistans och boende för barn och unga, men också till att förvaltningen åläggs viten. Därtill kan det leda till ett ökat behov av externa anvisningar. Sådana lösningar kan vara kostnadsdrivande men också innebära att den enskilde kan hamna långt från sitt vanliga sociala sammanhang, familj och etablerade rutiner. Målsättningen är att Malmöbor med LSS-beslut ska kunna bo kvar i Malmö om de önskar.

Behovet av gruppboestäder bedöms vara bestående över tid. Boendet är den enskildes permanenta bostad och hem. Inte sällan väljer brukare att bo i samma bostad under hela sitt vuxna liv. Detta i kombination med de senaste tio årens kontinuerligt ökande behov av gruppboestäder, både i Malmö och nationellt, gör att förvaltningen är trygg i att investeringen kommer nyttjas under lång tid framöver.

Lösningförslag

Boendet

Förslaget avser nybyggnad av en gruppboestad med sex lägenheter i ett plan med fläktrum på

plan två. Huvudbyggnadens bruttoarea (BTA) uppgår till 858 kvm och tomtarean till 3 082 kvm. Bostaden uppförs i en lummig miljö som tidigare har varit en del av trädgården till Louisedals gård – en välbevarad fyrlängad gård vars boningshus är från tidigt 1800-tal och ekonomibyggnader från tiden kring förra sekelskiftet. Boendets arkitektoniska utformning, detaljer och materialval kommer väljas varsamt för att harmonisera med gårdens och områdets karaktär och uttryck. Byggnadens låga profil, de naturliga och historiskt förankrade materialvalen och den lummiga tomten gör att boendet kommer att smälta in väl i områdets småskaliga och grönskande villabebyggelse.

Lägenheterna är omkring 44 kvm och innehåller fullvärdiga kök, RWC, allrum med plats för matbord och sittgrupp, samt avskild sovalkov. Lägenheterna nås dels via en gemensam entré, dels genom separata ingångar från respektive avskild uteplats. De dubbla entréerna bidrar till att säkra de boendes personliga integritet och självständighet genom att öppna upp möjligheter för både det gemensamma och det enskilda.

De gemensamma utrymmena som är centralt placerade i boendet och nås direkt från lägenheterna. I den norra delen finns ett gemensamt vardagsrum om 62 kvm med plats för både matbord och sittgrupper. Därifrån nås också den gemensamma trädgården och utemiljön genom en dörr i fasadens stora glasparti, vilket skapar riktigt naturligt ljusinsläpp och utblickar över omgivningarna. I byggnadens mitt finns expedition med kontorsplatser, el-central samt en tvättstuga. I boendets södra del finns det gemensamma köket om 53 kvm, vilket ger gott om plats för både matlagning och matplatser. På andra sidan korridoren i den södra delen ligger personalutrymmena. Dessa är noggrant planerade för att optimera både funktion och service utan att inkräkta på brukarnas integritet, vilket bland annat innebär att de nås både från den gemensamma korridoren och från en separat entré. Utrymmena består av avskilt kontor, omklädningsrum, WC, pausrum med pentry samt ett vilrum och är utformade för att tillgodose behoven hos en relativt stor personalgrupp som finns tillgänglig dygnet runt. Mellan det gemensamma köket och personalutrymmena finns också boendets huvudentré, som nås från boendets södra fasad.

Söder om huvudentrén uppförs ett förrådshus om 78 kvm, i samma stil som huvudbyggnaden. Däri finns bland annat miljörum, lägenhetsförråd och sprinkleranläggning. Intill detta finns boendets parkering med plats för fem fordon. Vid alla p-platser kommer det finnas tillgång till laddstolpar.

Lokalisering

Etablering av LSS-boende på den aktuella tomten godkändes av funktionsstödsnämnden (FSN) under år 2021 enligt den tidigare processen för lokalbeslut. Fastigheten ligger på Louisedalsvägen i Käglinge, i utkanten av ett villakvarter. Norr om boendet ligger Louisedals gård som enligt detaljplanen för området i stora delar kommer att bevaras med hänsyn till kulturhistoriska värden. Just söder om tomten finns ett litet grönområde med en lekplats, och i väst breder villakvarter ut sig. I öst angränsar ett stort naturområde som bland annat används som betesmark.

Utifrån funktionsstödsförvaltningens målgruppers behov bedöms boendets lokalisering vara mycket väl lämpad. Läget i utkanten av ett lugnt bostadsområde, i direkt anslutning till natur-

och grönområden, skapar goda förutsättningar för att anpassa miljön och stimulinivån efter den enskildes behov, samtidigt som boendet integreras i ett sammanhang i närområdet.

I närområdet finns tillgång till rekreation och aktiviteter, bland annat Käglinge rekreativsområde samt parker och idrottsplatser. Service och dagligvaruhandel finns i Oxie centrum, cirka 1,5 km från boendet. I centrum finns också Oxie tågstation, varifrån man efter tio minuters tågresa befinner sig i Hyllie. Ett par hundra meter från boendet, på Törringevägen, finns buss-hållplats för busslinje 12 som avgår var 20:e minut och förbinder området med centrala Malmö. De allmänna förbindelserna till boendet bedöms därmed som goda vilket skapar förutsättningar för självständiga aktiviteter och delaktighet, samtidigt som det underlättar pendling för medarbetare och besök från vänner och familj.

Klimat- och miljö

I linje med Malmö stads ambitioner om en hållbar stad, konstrueras byggnaden med hög energieffektivitet och användning av förnybara energikällor som solceller. Byggmaterialet är noggrant valt för att vara hållbart och bidra till låg klimatbelastning. Tillträde till serviceutrymmen för tekniska installationer är placerade för att minska interaktionen med boende.

Stadsfastigheter har ett mål på grönytefaktor på 0,7 som ska uppnås i projektet, vilket innebär att en betydande andel av marken inom fastigheten ska bestå av grönytor. En klimatkalkyl i programskedet visar ett beräknat värde om 170,5 kg CO₂e/BTA, vilket är något över gällande måltal om 160 kg CO₂e/BTA. Måltalen i Malmö stadsfastigheters projekteringsanvisningar utgör ett led i genomförandet av mål 2 i ”Miljöprogram för Malmö stad 2021–2030”, som innebär att Malmö stads organisation ska minimera sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser i syfte att nå nettonollutsläpp.

För boenden med särskilda krav, såsom LSS-boenden, medger projekteringsanvisningarna möjlighet till avsteg från angivet måltal. Ett sådant avsteg bedöms i detta fall vara motiverat med hänsyn till byggnadens funktion och särskilda förutsättningar. Byggnaden utformas dessutom i ett plan, vilket innebär en strukturell förutsättning som generellt medför högre klimatpåverkan per BTA jämfört med flervåningsbyggnader. Klimatkalkylen är framtagen i ett tidigt skede och kommer att förfinas i den fortsatta projekteringen. Utveckling inom material och tekniska lösningar kan även bidra till minskad klimatpåverkan fram till byggstart. Sammantaget bedöms projektets klimatpåverkan i nuläget vara låg och acceptabel utifrån byggnadens särskilda förutsättningar. Solceller med en beräknad årsproduktion av 28 000 kwh är planerad.

Investeringen i denna gruppboende är inte bara avsedd att förbättra tillgänglighet och livskvalitet för personer med funktionsnedsättning, men även för att stödja ekologiska och ekonomiska mål i Malmö stads verksamhet. Ekologiskt bidrar projektet till stadens mål att bli en klimatneutral stad genom installation av solceller och genom att grönytor som bidrar till biologisk mångfald.

Projektet syftar till att bidra till skapandet av goda fysiska livsmiljöer och höja kvaliteten på den byggda miljön, vilket är i linje med Malmö stads strävan att vara en arkitekturstad som reflekterar stadens unika karaktär och behovet av hållbara, inkluderande och estetiskt tilltalande livsmiljöer. Genom att integrera arkitektoniska principer som framhäver platsens särart, tillgänglighet och estetiska värden, stärker projektet Malmö stads ambitioner att vara en nära, tät,

grön och blandad stad. Dessa initiativ är väl i samklang med stadens vägledande dokument och policyer som beskrivs i Arkitekturstaden Malmö, vilka betonar vikten av hållbar utveckling och kvalitativa bidrag till stadsmiljön.

Den föreslagna lokallösningen för gruppboenden är utformad i enlighet med funktionsstödsförvaltningens funktionsprogram för att uppfylla de specifika behoven som förvaltningen har identifierat.

Detaljplan

Arbetet med den aktuella detaljplanen (Dp 5617) har pågått sedan år 2020 och vann laga kraft under år 2025. Projektet har varit delaktigt i detaljplaneprocessen och har gjort en programhandling.

Detaljplanen tillåter byggnation av denna typ av boende och stödjer stadsutvecklingsmålen om att öka tillgängligheten och kvaliteten på specialiserade boenden för personer med särskilda behov. Se bilaga 4 som visar geografisk placering.

Det finns några nyckelelement i detaljplanen som särskilt påverkar genomförandet:

1. Bostadsbyggnader och markanvändning:

- Detaljplanen möjliggör uppförandet av ett bostadshus för gruppboende med sex lägenheter och tillhörande gemensamhetsutrymmen samt egna uteplatser.
- Byggrätten är begränsad till specifika delar av kvartersmarken med särskilda höjdstriktioner för att bevara områdets karaktär och samtidigt tillgodose behovet av boende.
- Val av fasad- och takmaterial samt färgsättning ska göras med hänsyn till områdets karaktär.
- På fastigheten finns inga befintliga byggnader.

2. Grönområden och parkytor:

- En betydande del av planområdet är dedikerat till grönytor och naturområde, vilket ska främja biodiversitet och rekreation för både boende och allmänheten.
- En del av marken får inte hårdgöras och den flerstammiga hassel som omringar LSS-boendet ska i största möjliga mån bevaras.

Alternativ till föreslagen lokallösning

Förvaltningen har under lång tid letat efter lämpliga tomter för verksamhet likt denna. Det är ont om lämpliga byggbara tomter i staden. Denna tomt är en av ett fåtal byggbara tomter som identifierats för ändamålet.

FSF har försökt upphandla LSS-boende i enlighet med lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) men utan framgång. Bedömningen är att dessa långsiktiga boenden är mest effektiva och ekonomiskt fördelaktiga att driva i kommunal regi. Det skapar även trygghet för brukaren att veta att boendet kommer kunna bedrivas på lång sikt.

Beläggningsgraden på förvaltningens gruppboendestäder uppgår till omkring 97 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 är inte möjligt att omorganisera verksamheten då denna typ av verksamhet inte finns varken inom funktionsstödsförvaltningens bestånd. Det är inte heller möjligt att samlokalisera med andra befintliga verksamheter då den tilltänkta målgruppens behov är väldigt specifika.

Det är inte heller möjligt att samordna investeringen med andra nämnder då den tilltänkta målgruppens behov är väldigt specifika. Om investeringen inte genomförs begränsas möjligheten att verkställa beslut enligt LSS, vilket leder till långtgående konsekvenser för brukarna.

Lokalerna går inte att samnyttja eller dela av och hyra ut till annan verksamhet då de är brukarnas hem och verksamheten bedrivs dygnet runt.

Ekonomi

Investeringen i denna gruppboende är i första hand avsedd för att förbättra tillgänglighet och livskvalitet för personer med särskilda behov och projekteringen stödjer även stadens ekologiska och ekonomiska mål. Ekologiskt bidrar projektet till stadens mål att bli en klimatneutral stad genom installation av solceller mm och genom grönytor som bidrar till biologisk mångfald. Byggnaden blir inte klimatneutral men bidrar till stadens övergripande miljöambitioner.

Ekonomiskt sett innebär en egen investering att kommunen kan undvika marknadsmässiga hyreskostnadsökningar och minska drift- och underhållskostnader genom effektiv förvaltning och underhåll. På lång sikt ger detta en kostnadseffektivitet som ofta överstiger de initiala investeringarna, vilket gör det till ett ekonomiskt fördelaktigt alternativ jämfört med att hyra eller outsourca dessa tjänster. Investeringen erbjuder även en hög grad av planeringssäkerhet och flexibilitet. För mer detaljerad information, se bilaga *Livscykelkostnad*.

Investeringsekonomi

Investeringsutgiften bedöms uppgå till 53 miljoner kronor. Kostnaden innehåller inga reinvesteringarkostnader då det är nyproduktion.

Tabellen nedan visar årligt utfall för investeringen.

År	2025	2026	2027	2028	2029
Investeringens utfall	1 900	2 000	7 000	33 331	9 000

Evakueringskostnader är ej aktuellt.

Marksanering kommer att utföras och bekostas av fastighets- och gatukontoret (FGK).

Följdinvesteringar

Investeringen innebär följdinvestering på 0,5 miljoner kr för inköp av möbler och inredning för den nystartade verksamhetens personal- och gemensamhetsutrymmen.

Det finns inte behov av infrastrukturinvesteringar eftersom angöring till fastigheten ingår i projektet och kopplas på befintlig väg.

Investeringen genererar inte följdinvesteringar hos andra nämnder inom kommunen, med undantag av marksaneringen som fastighets- och gatukontoret genomför.

Driftkostnader och finansiering

Livscykelkostnad finns bifogad i bilaga 2, *Livscykelkostnadsräkyl Louisedal LSS*, och den redovisar samtliga kostnader som bedöms härröra till lokalanskaffningen samt en livskostnadsbedömning av investeringen enligt stadskontorets anvisningar.

Funktionsstödsförvaltningen får ökade driftkostnader med tanke på att beståndet utökas med denna gruppbostad. Förvaltningen kommer inte lämna andra hyresavtal i samband med denna investering.

Lokalens och verksamhetens finansiering ersätts enligt tilldelningsmodell för LSS-utbyggnad. Lokalanskaffningen innebär att förvaltningens lokalkostnader ökar med ca 3,91 miljoner kronor per år från och med byggnadens färdigställande och inflyttning år 2029.

Förvaltningens totala lokalkostnader beräknas därmed öka med ca 1,6 procent till följd av anskaffningen.

Lokalkostnaden för Louisedals LSS-boende bedöms utgöra cirka 17 procent av den totala verksamhetskostnaden för det aktuella investeringsobjektet.

Jämförelser och nyckeltal

Jämförelseobjekt

Objekt	Antal lgh	Byggherre	År	Utgift (tkr)	BTA	kr/BTA	kr/lgh
Bolmörten	6	Malmö stad	2019	56 658 288	1295	43 800	9 443 000
Toarp LSS	6	Malmö stad	2020	56 145 734	1035	54 200	9 358 000
Stenåkerns LSS	6	Malmö stad	2021	46 532 418	715	65 100	7 755 000
Wowra LSS	4	Malmö stad	2021	34 957 254	487	71 800	8 739 000
Hedmätaren LSS	6	Malmö stad	2022	52 267 282	977	53 500	8 711 000
Mölledals LSS	12	Malmö stad	2023	63 662 661	1147	55 500	5 305 000
Louisedal LSS	6	Malmö stad	2029	53 000 000	936	56 630	8 825 833

Kostnaden är indexerad till 2026 års penningvärde

Risker kopplade till projektet

Eventuella förseningar i projektets färdigställande innebär extra kostnader för verksamheten samt försämrad servicekvalitet. Nedan presenteras de risker som har identifierats i projektet, sannolikheten att de faller ut samt vilka konsekvenser de kan medföra.

- Byggförseningar: En av de vanligaste riskerna i byggprojekt är förseningar. Dessa kan bero på problem som exempelvis försenade materialleveranser, oförutsedda

byggutmaningar, uttorkning av betong eller brist på arbetskraft. Sannolikheten för att förseningar uppkommer i denna typ av projekt är låg till måttlig. Förseningar kan påverka den övergripande tidsplanen, vilket leder till ökade kostnader.

- Budgetöverskridanden: Det finns en låg risk för budgetöverskridanden på grund av potentiella ökningar i materialkostnader, oväntade markförhållanden eller ändringar i projektets omfattning. I entreprenadupphandlingen finns det en risk att inkomna anbud överskrider kalkylerad produktionskostnad av marknadsmässiga skäl. Denna risk ses som låg till måttlig.
- Upphandlingen av byggentreprenad kan överklagas vilket kan innebära en försening. Denna risk ses som måttlig.
- Tillgång på återbrukat tegel: Tillgången på återbrukat tegel under 2028 och 2029 är i dagsläget ytterst oklar och risken att projektet inte får tag i erforderlig mängd tegel i enlighet med bygglovets ses i dagsläget som relativt stor. Konsekvensen kan bli att klimatpåverkan ökar i och med att nytillverkat tegel får användas istället.
- Det finns risk med att bygglov ej erhålls. Denna risk bedöms som liten då en ny detaljplan precis har tagits fram för den aktuella tomten.

När det gäller tiden för projektets genomförande har det stor betydelse för hur lång tid beslutet inom kommunen tar vilket kan påverka projektets genomförandetid.

Tidplan

Projektet för Louisedal LSS följer denna tidplan:

1. Marksanering under 2026
2. System- och kalkylhandling: avslutas under första kvartalet år 2027
3. Framtagande av förfrågningsunderlag avslutas under andra kvartalet år 2027
4. Byggstart: under år 2027
5. Tillträde: preliminärt i maj år 2029