



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-06-12

Vår referens

Mikael Kylsäter

Utvecklingssamordnare

mikael.kylsater@malmo.se

Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av LSS-boende inom fastigheten Louisedal 2, funktionsstödsnämnden STK-2026-778

Sammanfattning

Funktionsstödsnämnden ansöker i detta ärende om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av LSS-gruppboende inom fastigheten Louisedal 2 i Käglinge i södra Malmö. Totalutgiften för projektet är beräknat till 53 mnkr. Boendet kommer att innehålla sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen.

Funktionsstödsnämnden har sedan flera år ett behov av fler lägenheter i LSS-gruppboendestäder. Boendet är planerat att tas i drift 2029.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning avseende nybyggnation av LSS-gruppboende inom fastigheten Louisedal 2 till en beräknad totalutgift om 53 mnkr.

Beslutsunderlag

- Funktionsstödsnämnden beslut 260427 § 44 Reservation (M+C) och (V)
- Bilaga 1. Lokalbeslutsunderlag Investering Louisedal LSS
- Bilaga 2. Livskostnadskalkyl Louisedal LSS
- Bilaga 3. Louisedal LSS ritningar
- Bilaga 4. Bilder lokalisering och rendering av förslag
- Bilaga 5. Funktionsprogram - Bostad med särskild service enligt LSS
- För jämförelse - Beslut FSN 210920 (§99) Förslag till ny tomt för LSS-boende på Louisedal inklusive reservation (M) och (V)



- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260622 Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av LSS-boende inom fastigheten Louisedal 2, funktionsstödsnämnden

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-06-22

Kommunstyrelsen 2026-08-12

Kommunfullmäktige 2026-08-27

Beslutet skickas till

Funktionsstödsnämnden

Servicenämnden

Stadskontoret, ekonomiavdelningen

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Före påbörjande av ett investeringsobjekt ska berörd nämnd inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige besluta om godkännande. När investeringen gäller en lokalanskaffning är det lokalnyttjande nämnd som ansöker om godkännande. Uppföljning av beslutade investeringar sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.

Funktionsstödsnämnden har inkommit med en ansökan om godkännande avseende nybyggnation av LSS-gruppboende inom fastigheten Louisedal 2.

Lokalbehovet

Lokalanskaffningen avser gruppboende för brukare med stöd enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Lokalbehovet föranleds av att funktionsstödsnämnden behöver kunna tillgodose fler brukares behov av boendeplatser i gruppboende.

Lokalbehovet finns upptaget i funktionsstödsnämndens lokalbehovsplan och lokalförsörjningsplanen för Malmö stad. När kommunfullmäktige beslutade om lokalförsörjningsplan för Malmö i mars 2023 (STK-2022-1085, 230323 §58) angavs det att det är angeläget att öka utbyggnaden av LSS-boenden och kommunfullmäktige gav berörda nämnder i uppdrag att prioritera det i planeringen.

Projektet

Projektet avser nybyggnad av en gruppboende med sex lägenheter i ett plan. Bostaden uppförs i en lummig miljö som tidigare varit en del av trädgården till Louisedals gård i Käglinge i södra Malmö. Fastigheten omfattas av detaljplan 5617 som vann laga kraft 2025 och möjliggör det föreslagna boendet. Fastigheten ägs av Malmö stad.



Utifrån funktionsstödsnämndens målgruppers behov bedöms boendets lokalisering vara 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.

Det har gjorts flera åtgärder för att minska projektets klimatpåverkan. Serviceförvaltningen har informerat om att bland annat trästomme, isolering med trä och hampa samt klimatförbättrad betong kommer att användas i projektet. En utmaning i att reducera klimatpåverkan ytterligare är att byggnaden görs i ett plan. Detta medför att delar av byggnaden med större klimatpåverkan såsom grund och väggar i betong inte kan fördelas på fler kvadratmeter vilket hade varit fallet i en byggnad med flera våningsplan. Serviceförvaltningens målvärde är 160 kg CO₂e/m² bruttoarea BTA och i detta projekt visar klimatkalkylen nu på 170 kg CO₂e/m² BTA och serviceförvaltningen arbetar för att minska projektets klimatpåverkan ytterligare.

Ekonomi

Projektets totalutgift beräknas till 53 mnkr. Detta motsvarar cirka 56 600 kr per kvadratmeter bruttoarea (BTA) vilket är i nivå med genomsnittskostnaden för andra LSS-gruppbostäder som Malmö stad uppfört under senare år.

Projektet innebär följdinvesteringar för funktionsstödsnämnden i form av inventarier till verksamhetens personal- och gemensamhetsutrymmen på cirka 500 000 kr.

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, men kommer ge upphov till kostnader för marksanering hos tekniska nämnden. Kostnaden för marksanering är i dagsläget inte fastställd.

Den årliga lokalkostnaden för funktionsstödsnämnden bedöms vara 3,9 mnkr år 1. Lokalkostnaden bedöms utgöra cirka 17 % av de totala kostnaderna för att bedriva verksamheten. Lokalen och verksamheten finansieras enligt särskild tilldelningsmodell för LSS utbyggnad.

Stadskontoret bedömning

Stadskontoret bedömer att lokalanskaffningen avseende nybyggnation av LSS-gruppbostad inom fastigheten Louisedal 2 är motiverad utifrån behovet av att tillgodose fler brukares behov av boende i gruppboende. Stadskontoret bedömer vidare att lokaliseringen är lämplig och att projektet är ekonomiskt försvarligt utifrån jämförelse med liknande projekt. Stadskontoret rekommenderar därför att lokalanskaffningen godkänns.



Ansvariga

Pamela Lindqvist Nämndsekreterare

Emma Sandberg Enhetschef

Anna Westerling Ekonomidirektör

Andreas Norbrant Stadsdirektör