



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-04-10

Vår referens

Hampus Nilsson

Controller

hampus.nilsson@malmo.se

Nytt LSS-boende Louisedal 1

FSN-2026-1244

Sammanfattning

Behovet av väl anpassade och ändamålsenligt lokaliserade gruppboenden förväntas öka under överskådlig tid, varför beståndet behöver utökas. Det häri föreslagna byggandet av en gruppboestad om sex lägenheter på fastigheten Louisedal 2 bedöms möta båda dessa kriterier.

Boendet är utformat för att tillgodose behoven hos Malmöbor med stora behov av tillgänglighet, stöd och service och är lokaliserat på en grönskande lummig tomt i utkanten av ett villakvarter med grönområden och ängar som närmaste grannar. Byggkostnaden bedöms till cirka 53 miljoner och färdigställande beräknas till våren 2029. Lokalens och verksamheten kommer att finansieras genom tilldelningsmodellen för LSS-utbyggnad.

Förslag till beslut

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

Beslutsunderlag

- För jämförelse - Beslut FSN 210920 (§99) Förslag till ny tomt för LSS-boende på Louisedal inklusive reservation (M+C) och (V)
- G-Tjänsteskrivelse FSN 260417 - Investering gällande LSS-boende på fastigheten Louisedal 2
- Bilaga 2. Livskostnadskalkyl Louisedal LSS
- Bilaga 3. Louisedal LSS ritningar
- Bilaga 4. Bilder lokalisering och rendering av förslag



- Bilaga 1. Lokalbeslutsunderlag Investering Louisedal LSS
- Bilaga 6. Funktionsprogram - Bostad med särskild service enligt LSS

Beslutsplanering

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2026-04-17

Funktionsstödsnämnden 2026-04-27

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Behov och målgrupp

I LSS beskrivs två huvudsakliga boendeformer för vuxna med behov av bostad med särskild service: gruppboende och serviceboende.

En gruppboende består av ett fåtal lägenheter, i Malmö högst sex under förutsättning att de boende tillförsäkras goda levnadsvillkor. Lägenheterna ligger i direkt anslutning till gemensamma utrymmen och boendet bemannas av en fast personalgrupp som finns tillgänglig dygnet runt. Gruppboendestäder är ofta särskilt anpassade för att tillgodose stora behov av både fysisk och kognitiv tillgänglighet varför det är den vanligaste boendeformen för personer med mer omfattande funktionsnedsättning.

Serviceboendestäder består av fullvärdiga lägenheter, ofta belägna i flerbostadshus där lägenheter kan vara spridda i olika trappuppgångar eller i närliggande hus. Lägenheterna är därmed inte nödvändigtvis samlade kring basens gemensamma utrymmen. Stöd och service ges vid behov, dygnet runt, av en fast personalgrupp. Målgruppen för serviceboendestäder har i regel mindre omfattande stödbehov än målgruppen för gruppboendestäder. Boendeformen passar därför personer som klarar ett mer självständigt boende men som behöver regelbundet stöd i vardagen.

Förändrade behov

Sedan 2020 har det totala antalet vuxna Malmöbor med särskilt boende enligt LSS. Detta innebär dock inte nödvändigtvis ett minskat behov av stöd och service. Snarare tycks utvecklingen spegla en förändring i behovens karaktär och hur de tillgodoses.

En tydlig indikation på detta är att under senare år har 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. Brukare som tidigare fick sina stödbehov tillgodosedda genom LSS-boende, framför allt serviceboende, får därmed i högre grad sina behov mötta genom andra insatser.



Parallellt har dock antalet Malmöbor som bor i gruppboestad ökat. Utvecklingen pekar därför inte mot en generell minskning av efterfrågan på LSS-boenden, utan mot en förändring i vilka boendeformer som efterfrågas. Brukargruppen med stora och komplexa stödbehov växer, vilket också innebär ett växande behov av LSS-bostäder med hög personaltäthet och hög grad av fysisk och kognitiv anpassning. Samtidigt får alltså personer med mindre stödbehov i större utsträckning sina behov tillgodosedda genom flexibla stödformer i det egna hemmet.

Utvecklingen innebär att beståndet av LSS-boenden succesivt behöver ställas om. De mer generellt utformade servicebostäderna behöver kompletteras och ersättas av boenden som kan anpassas för personer med stora och komplexa stödbehov. Beståndet av väl lokaliserade, anpassningsbara 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 2036 beräknas behovet uppgå till totalt 105 nya LSS-lägenheter. I dagsläget finns lokalprojekt i olika planeringsskeden som sammantaget omfattar 49 lägenheter fram till år 2030. Louisedals LSS-boende utgör sex av dessa lägenheter. Det prognostiserade behovet till och med år 2030 uppgår till 64 lägenheter, vilket innebär att det saknas konkretiserad planering för 15 lägenheter under perioden.

Behovet av gruppboestäder bedöms vara bestående över tid. Boendet är den enskildes permanenta bostad och hem och det är inte ovanligt att brukare väljer att bo kvar i samma bostad 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.

Konsekvenser vid utebliven eller försenad investering

Om den aktuella investeringen inte skulle bli av, eller inte färdigställas enligt tidsplan, väntas kötiden från beslut till boendeplats öka. 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 en försenad utbyggnad leda till ett ökat behov av externa anvisningar. Sådana lösningar kan vara kostnadsdrivande men också innebära att den enskilde kan hamna långt från sitt sociala sammanhang, familj och etablerade rutiner. Målsättningen är förstås att även Malmöbor med LSS-beslut ska kunna bo kvar i Malmö om de önskar.



Boendet

Investeringen avser nybyggnad av en gruppbostad med sex lägenheter på bottenplan och fläktrum på plan två. Huvudbyggnadens bruttoarea (BTA) uppgår till 858 kvm och tomtarean till 3 082 kvm vilket bedöms vara fullt tillräckligt för att rymma både nödvändiga funktioner och skapa utrymme för en trivsamt och användbar utemiljö.

Bostaden uppförs i en grönskande miljö som tidigare utgjort en del av trädgården till Louisedals gård – en välbevarad fyrlängad gård med boningshus från tidigt 1800-tal och ekonomibyggnader från tiden kring förra sekelskiftet. Boendets arkitektoniska utformning, detaljer och materialval kommer väljas med stor omsorg för att harmonisera med gårdens och områdets karaktär och uttryck. Tillsammans med den lummiga tomten bidrar byggnadens låga profil och de historiskt förankrade materialvalen till att boendet att harmoniserar väl med områdets småskaliga och grönskande gårds- och 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 avskilda uteplats. De dubbla entréerna bidrar till att stärka de boendes personliga integritet och självständighet genom att öppna upp möjligheter för både det gemensamma och det enskilda.

De gemensamma utrymmena 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. Härifrån nås också den gemensamma trädgården och utemiljön genom en dörr i gavelns stora glasparti, vilket skapar riktigt naturligt ljusinsläpp och utblickar över omgivningarna.

I byggnadens mittdel finns expedition med kontorsplatser, el-central samt en tvättstuga. I boendets södra del finns det gemensamma köket om 53 kvm, med gott om utrymme för både matlagning och måltider. På andra sidan korridoren i den södra delen är personalutrymmena placerade. Dessa är noggrant planerade för att säkerställa både funktion och god service utan att inkräkta på brukarnas integritet. Utrymmena nås därför både från den gemensamma korridoren och via en separat entré.

Personalutrymmena 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 arkitektoniska stil som huvudbyggnaden. Däri finns bland annat miljörum, lägenhetsförråd och



sprinkleranläggning. Intill detta anläggs boendets parkering med plats för fem fordon. Samtliga parkeringsplatser förses med möjlighet till laddning via laddstolpar

Platsen

Etablering av LSS-boende på den aktuella tomten godkändes av funktionsstödsnämnden under år 2021 enligt den tidigare processen för lokalbeslut (FSN 210920 - se bifogad handling).

Fastigheten ligger på Louisedalsvägen i Käglinge, i utkanten av ett villakvarter. Norr om tomten ligger Louisedals gård som enligt gällande detaljplan till stora delar ska bevaras med hänsyn till kulturhistoriska värden. I detaljplanen framgår det också uttryckligen att avsikten är att bostäderna sydväst om gården ska utgöras av ett LSS-boende. Närmast i söder finns ett litet grönområde med lekplats, och i väst tar villabebyggelse vid. I öster angränsar ett stort naturområde som bland annat används som betesmark.

Utifrån den tilltänka målgruppens behov bedöms lokaliseringen vara mycket väl lämpad. Placeringen i utkanten av ett lugnt bostadsområde, med omedelbar närhet till natur- och grönområden, skapar goda förutsättningar för att anpassa aktiviteter och stimulinivån efter den enskildes behov. Samtidigt innebär läget att boendet integreras i ett etablerat grannskap, vilket kan bidra till delaktighet och vardagsnära sammanhang.

Ett par hundra meter från tomten ligger LSS-boendet Skolgränden 5. De två boendena nås dock från olika kvarter och är visuellt åtskilda från varandra. Vidare bedöms både det befintliga och det föreslagna boendet integreras så väl i befintliga grannskap att etableringen inte bör leda till en institutionell prägel av området.

I närområdet finns goda möjligheter till rekreation och aktiviteter, bland annat Käglinge rekreatiomsområde samt parker och idrottsplatser. Service och dagligvaruhandel finns i Oxie centrum, cirka 1,5 km från tomten. I centrum ligger också Oxie tågstation, resan till Hyllie tar cirka tio minuter. Ett par hundra meter från boendet, på Törringevägen, finns busshållplats för busslinje 12 som avgår var 20:e minut och förbinder området med centrala Malmö. Sammantaget bedöms de allmänna kommunikationerna som goda, vilket skapar förutsättningar för självständiga aktiviteter och delaktighet, samtidigt som det underlättar pendling för medarbetare samt besök från vänner och familj.

Ekonomi

Att investera i att själv bygga och driva LSS-boende innebär att kommunen undviker marknadsmässiga hyreskostnadsökningar och minskar 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.



Investeringsutgiften bedöms uppgå till 53 miljoner kronor. Marksanering kommer att utföras och bekostas av fastighets- och gatukontoret (FGK). Därtill tillkommer följdinvestering om cirka 0,5 mkr för inköp av möbler och inredning för den nystartade verksamhetens personal- och gemensamhetsutrymmen. De beräknade utgifterna ligger i nivå med tidigare investeringar i jämförbara objekt vilket framgår av listan av nedan.

Objekt	Antal lgh	År	Utgift (tkr)	BTA	kr/BTA	kr/lgh
Bolmörten	6	2019	56 658 288	1295	43 800	9 443 000
Toarp LSS	6	2020	56 145 734	1035	54 200	9 358 000
Stenåkerns LSS	6	2021	46 532 418	715	65 100	7 755 000
Wowra LSS	4	2021	34 957 254	487	71 800	8 739 000
Hedmätaren LSS	6	2022	52 267 282	977	53 500	8 711 000
Mölledals LSS 1	6	2023	63 662 661	1147	55 500	5 305 000
Mölledal LSS 2	6					
Louisedal LSS	6	2029	53 000 000	936	56 630	8 825 833

Kostnaden är indexerad till 2026 års penningvärde

Lokalens och verksamhetens finansiering ersätts enligt tilldelningsmodell för LSS-utbyggnad. Anskaffningen innebär att förvaltningens lokalkostnader beräknas öka med cirka 3,91 miljoner kronor per år från och med byggnadens färdigställande och inflyttning år 2029 vilket innebär att förvaltningens totala lokalkostnader förväntas öka med 1,6 procent. Lokalkostnaden för Louisedals LSS-boende bedöms utgöra cirka 17 procent av verksamhetens totala årliga kostnader.

Se Bilaga 2 Livskostnadsanalys Louisedal 2 för mer detaljerade kostnadsberäkningar över tid.



Etisk checklista Louisedal 2

Avser objektet en gruppbostad, servicebostad eller satellitlägenhet?

Gruppbostad.

Svarar boendet mot funktionsstödsförvaltningens behov av LSS-bostäder?

Ja.

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

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?

Ja.

Har en bedömning gällande fastighetens geografiska läge gjorts? Har risker/möjligheter beaktats?

Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.

Har en bedömning gällande fastighetens läge i förhållande till andra samhälleliga funktioner gjorts? Har risker/möjligheter beaktats?

Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.

Ligger boendet i en stimulanpassad miljö?

Ja, fastigheten ligger i utkant av villaområde med utblick över ängs- och parkmark.

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

Ett par hundra heter från tomten ligger LSS-boendet Skolgränden 5. De två tomterna nås dock från olika kvarter och är visuellt åtskilda från varandra. De bedöms därför inte påverka varandra eller omgivningen på ett betydande sätt.

Ansvariga

Annika Gottfridsson Ekonomichef

Charlotte Widén Odder Förvaltningschef