



Datum

2026-04-28

Lokalnyttjare referens

Oskar Svensson

Lokalförsörjare referens

Nenad Oparnica

**Lokalanskaffning
Investering****Underlag för beslut om lokalanskaffning genom investering i
nybyggnation gällande Husie LSS inom del av fastigheten
Husie 172:386****Inledning**

Ärendet avser en gruppbostad, enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), om sex lägenheter som planeras uppföras inom fastigheten Husie 172:386. På fastigheten finns inga befintliga byggnader.

Den aktuella delen av fastigheten omfattas inte av någon detaljplan. Däremot finns ett godkänt förhandsbesked. Till grund för förhandsbeskedet ligger en arkitekttävling där funktionsstödsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och serviceförvaltningen gemensamt utgjorde jury och utsåg ett vinnande bidrag. I den programhandlingsprojektering som utförts har ovan nämnda förvaltningar fortsatt involverats. För projektet har det även upprättats en investeringskalkyl samt hyresberäkning. Totalutgiften för Husie LSS uppskattas till 48,7 mnkr och inflytt beräknas till årsskiftet 2028/2029.

Under längre tid har utbyggnaden av gruppbostäder 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 ett LSS-boende i Husie är därmed en förutsättning för att uppnå nödvändig utbyggnadstakt.

Behovsbeskrivning

I LSS beskrivs två huvudsakliga typer av bostäder där gruppbostad utgör den ena. En gruppbostad 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. Gruppbostäder är ofta särskilt anpassade för att tillmötesgå stora behov av både fysisk och kognitiv tillgänglighet. För personer med mer omfattande funktionsnedsättning är gruppbostad 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 servicebostad kan ses som ett mellanting mellan ett självständigt boende i en egen lägenhet och en lägenhet i en gruppboestad.

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 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. I dagsläget finns lokalprojekt i olika planeringsskeden som sammantaget omfattar 49 stycken LSS-lägenheter fram till år 2030. Boendet på Husie 172:386 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 gruppboendestäder 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 gruppboendestäder, både i Malmö och nationellt, gör att förvaltningen är trygg i att investeringen kommer nyttjas under lång tid framöver.

Lösningförslag

Boendet

Förslaget avser nybyggnation av en gruppboestad med sex lägenheter i ett plan och en bruttoarea om cirka 780 kvm. Bostadens utformning baseras på det vinnande konceptet i den arkitekttävling som genomfördes år 2023. Tävligen syftade till att i tidigt skede befästa ett genomarbetat tävlingsförslag inom både funktionsstödsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och serviceförvaltningen för att därigenom förenkla projekterings- och byggprocessen. LSS-boendet är anpassat för en lantlig miljö, utifrån ett grundkoncept som kan anpassas efter olika fastigheters förutsättningar, samtidigt som exteriören kan ges en utformning som harmonierar med skånsk byggtradition likväl som än mer lokala miljöer och sammanhang.

Det vinnande förslaget av Kod Arkitekter har en genomgripande förankring i aktuell forskning kring LSS-bostaden samt funktionsstödsförvaltningens funktionsprogram. Det vinnande förslaget linjerar samtidigt med Malmö stads syn på arkitekturen i bysamhället och den skånska byggnadstraditionen vilket gör att boendekonceptet integreras väl i omgivningen.

Det föreslagna boendet ligger på Tullstorpsvägen, just öster om Tullstorps handels- och verksamhetsområde. Längs den östra tomtgränsen finns dock ett tätt och djupt stråk av växlighet som begränsar både in- och utsyn såväl som reducerar buller. I norr gränsar fastigheten mot LSS-boendet på Tullstorpsvägen 54. Även här utgörs tomtgränsen av tjockt buskage som begränsar både visuell och auditoriell kontakt vilket innebär att insyn och ljud från granntomten begränsas. Under exploatering av tomten planeras gränsen mellan de två boendena förstärkas ytterligare. Placering på tomten godkändes av funktionsstödsnämnden år 2023 (se bifogat beslut och beslutsunderlag).

I öster blir en villatomt närmaste granne. För att minska risken för störningar planeras även här en avskiljning mot granntomten. Längs södra gränsen återfinns en gång- och cykelväg som ger ett lugn och en småskalighet till närmiljön. Därför finns ett stort område ängsmark med varierad karaktär. Tullstorpsvägen, öster om tomten, är en 40-väg som inte orsakar något störande buller för de boende. Byggnaden placeras även som en barriär mellan väg och utemiljö. På andra sidan vägen ligger en samling villor och därefter breder ängs- och åkermark ut sig.

Läget innebär god tillgång till service, aktiviteter och allmänna kommunikationer. Dagligvaruhandel, caféer och restauranger finns cirka 600 meter sydväst om tomten i Tullstorps handelscentrum. Gyllins trädgårds naturpark ligger 700 meter sydväst om tomten. Busslinje 6 kör mellan Toftanäs och Klagshamn och stannar på närmaste busshållplats som ligger cirka 650 meter från tomten. Hållplats för både regionbuss 170 och 150 ligger mindre än 1 000 meter från tomten.

Boendet består av tre sammanlänkade byggnadskroppar som tillsammans ramar in en gemensam innergård. Strukturen skapar ett hemlikt boende där skala och utformning relaterar till gårds- och villabebyggelsen i närområdet, samtidigt som den tydliggör möjligheterna till det gemensamma i boendets mitt, det enskilda och privata i de insynsskyddade lägenheterna och uteplatserna.

I den centrala byggnaden finns boendets gemensamma utrymmen samt personalutrymmen, tvätt, expedition och teknik. Det är också här boendets huvudentré finns. Från huvudentrén nås den gemensamma hallen med direkt genomblick till innergården. Personalentrén ligger sidoställd och avskild från huvudentrén. Personalytorna består av ett rymligt personalrum, kök, vilorum, kontor och omklädningsrum. Expeditionen ligger med uppsikt över huvudentrén och delar av de gemensamma ytorna och innergården. En egen uteplats finns i anslutning till personalentrén.

Från hallen nås det gemensamma köket som erbjuder goda möjligheter för både matlagning och gemensamma måltider. Det gemensamma vardagsrummet är placerat något mer avskilt men har samtidigt en nära och naturlig koppling till köket och matplatsen. Tillsammans bildar dessa ytor en sammanhållen gemensam del av boendet med utrymme för såväl social samvaro som lugnare stunder. Från både kök och vardagsrum finns direkt tillgång till gemensamma uteplatser med sittgrupper för gemensamma måltider och avkoppling utomhus.

Från den centrala byggnaden löper de två lägenhetsflyglarna. I den norra flygeln finns fyra lägenheter och i den södra två. Lägenheterna nås via en ljus och bred gallerigång som förbinder bostäderna både till de gemensamma delarna av boendet och visuellt till innergården. Därutöver har varje lägenhet en egen entré från en avskild uteplats. De dubbla entréerna bidrar till att trygga de boendes integritet och självständighet genom att öppna upp möjligheter för både det gemensamma och det enskilda.

Lägenheterna är cirka 40 kvm stora och består av allrum och kök, separat sovrum samt RWC. Badrummet kan nås både från köksdelen och från sovrummet vilket ger rundgång i lägenheten som säkerställer att de boende inte behöver känna sig trängda och att personal alltid kan ta sig ut.

Enligt Socialstyrelsens allmänna råd bör en bostad med särskild service enligt LSS som huvudregel inte samlokaliseras med andra sådana bostäder, daglig verksamhet, korttidsboende, särskilda boendeformer för äldre eller liknande verksamheter. Detta för att undvika att fastigheten eller området får en institutionell prägel. Socialstyrelsen anger som exempel på samlokalisering att flera bostäder med särskild service finns i samma byggnad eller att det i ett bostadsområde finns ett flertal verksamheter av detta slag, så att området därigenom kan komma att präglas av dem.

Samtidigt behöver närhet mellan olika verksamheter inte i sig innebära att en institutionell miljö uppstår. Bedömningen måste göras utifrån de faktiska förhållandena på platsen, där utformning, skala, avstånd, avgränsning och den omgivande bebyggelsens karaktär är av betydelse. Med omsorgsfull planering och en tydlig fysisk och visuell avgränsning kan ett fåtal LSS-

verksamheter i närheten av varandra därför i vissa fall bedömas vara förenliga med lagstiftningens intentioner och Socialstyrelsens råd.

Avgränsning kan exempelvis uppnås genom att tomtgränsen förstärks med ytterligare vegetation och plank samt fönstersättning och gångstråk utformas så att direkt insyn mellan fastigheterna begränsas. Även nivåskillnader, planteringar och andra gestaltungsåtgärder kan användas för att skapa en naturlig avskärmning och en tydlig rumslig separation mellan boendena. Åtgärder som dessa, tillsammans med boendets småskalighet, låga profil och tydliga rot i den skånska längan, gör att fastigheten förankras i de lantliga omgivningarna. Sammantaget menar funktionsstödsnämnden att boendets och tomtens utformning och gestaltning bidrar till att varje verksamhet får en egen identitet och att närheten mellan fastigheterna inte medför att området upplevs som en samlad institutionsmiljö.

Klimat- och miljömål

En klimatkalkyl i programskedet visar ett beräknat värde om ca 185 kg CO₂e/BTA, vilket är något över gällande måltal om 160 kg CO₂e/BTA. Måltalen, som anges i 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. Det har även historiskt sett varit ett generellt högt klimatavtryck för LSS-boenden, vilket i detta projekt betydligt sänkts. Klimatkalkylen är framtagen i ett tidigt skede och kommer att förfinas i den fortsatta projekteringen. Utveckling inom material och tekniska lösningar utreds i kommande projekteringsskeden och skulle kunna bidra till minskad klimatpåverkan fram till byggstart. Sammantaget bedöms projektets klimatpåverkan i nuläget vara acceptabel utifrån byggnadens förutsättningar. Solceller är planerade inom projektet.

Risker kopplade till projektet

Nedan presenteras de risker som har identifierats i projektet, sannolikheten att de faller ut samt vilka konsekvenser de kan medföra.

- Byggprocessen: En av de vanligaste riskerna i byggprojekt är förändringar under produktionen så som försenade materialleveranser, oförutsedda byggutmaningar och marknadsförändringar, uttorkning av betong eller brist på arbetskraft eller material. Sannolikheten för att förseningar uppkommer i denna typ av projekt är låg till måttlig. Förseningar kan påverka den övergripande tidsplanen, vilket även kan leda till ökade kostnader.
- Projektomfattning: risken består bland annat i en kalkyl baserad på väldigt tidiga handlingar, potentiella förändringar i materialkostnader, oväntade markförhållanden eller ändringar i projektets kvalitetsmål eller övrig omfattning, vilket kan få både tids- och kostnadskonsekvenser. Denna risk ses som måttlig.

- Upphandling och anbudsförfarande av byggentreprenaden är förenat med en risk genom överprövning samt marknadsläge vilket kan innebära försening och fördyringar. Denna risk ses som måttlig.
- Det finns en risk med att bygglov överklagas eller inte erhålls. Risken att bygglovet överklagas bedöms som stor då tidigare förhandsbesked har överklagats av grannar. Däremot föreligger nu ett godkänt förhandsbesked vilket minskar risken att ett bygglov inte skulle medges. Konsekvenserna av dessa risker är framförallt tidsmässiga.
- En förlängd beslutsprocess utgör en risk. Konsekvenserna är framförallt tidsmässiga och bedöms som måttliga.
- Pågående dialog med miljöförvaltningen gör en möjlig sanering svårbedömd i detta läge. Risken är måttlig och konsekvenserna kan vara både tids- och kostnadmässiga.

Detaljplan

Inom aktuell del av fastigheten Husie 172:386 finns ingen detaljplan.

Förhandsbesked har däremot sökts utifrån det koncept för LSS-bostad som arbetades fram genom arkitekttävlingen. Förhandsbesked beviljades i augusti 2026 av stadsbyggnadsnämnden enligt ärende SBN-2025-628. Genom förhandsbeskedet meddelades att ansökan om bygglov ska ske inom två år från den dag då beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

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, som möter verksamhetens behov. Det har därav tillsammans med serviceförvaltningen gjorts en omfattande lokaliseringsprövning av flertalet tomter varav del av Husie 172:386 är en av få som motsvarar önskad kravställning och bedöms ändamålsenlig.

Funktionsstödsförvaltningen 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 vakant inom funktionsstödsförvaltningens bestånd. Det är inte heller möjligt att samlokalisera med andra befintliga verksamheter då den tilltänkta målgruppens behov är väldigt specifika.

Av samma anledning är det inte lämpligt att samordna investeringen med andra nämnder. Om investeringen inte genomförs begränsas möjligheten att verkställa beslut enligt LSS, vilket

leder till långtgående konsekvenser för brukarna samt kan innebära en risk för vite för Malmö stad om besluten inte kan verkställas.

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

Ekonomiskt sett innebär en investering i egen regi, i en LSS-gruppbostad, att kommunen kan undvika marknadsmässiga hyreskostnadsökningar och erhålla lägre lokalkostnader över tid.

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 genom rådighet över lokalerna på lång sikt.

Investeringsekonomi

Totalutgiften bedöms uppgå till 48,7 miljoner kronor. Kostnaden innehåller inga reinvesteringsskostnader då det är nyproduktion.

Tabellen nedan visar en årlig uppskattning av investeringens utfall. Vid upphandling av entreprenör blir det årliga utfallet tydligare i samband med att en betalningsplan upprättas.

År	-2025	2026	2027	2028
Investeringens utfall (Mkr)	1,5	3,2	22	22

Följdinvesteringar

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

Investeringen kommer inte innebära flyttkedjor eller leda till anpassning av andra verksamhetslokaler. Det finns inte behov av infrastrukturinvesteringar eftersom angöring till fastigheten ingår i projektet och kopplas till befintlig väg.

Investeringen kan komma att generera följdinvesteringar hos fastighets- och gatukontoret, för att iordningställa fastigheten enligt markavtal. Denna följdinvestering hanteras genom självkostnadsprincip för markhyran.

Driftkostnader och finansiering

Livskostnad finns bifogad, bilaga Livskostnadsanalys, och redovisar samtliga kostnader som bedöms härröra till lokalanskaffningen samt en livskostnadsbedömning av investeringen enligt stadskontorets anvisningar.

Funktionsstödsförvaltningen får ökade driftkostnader då lokalbeståndet utökas med denna gruppbostad. Förvaltningen kommer inte att lämna andra hyresavtal i samband med denna investering.

Lokalens och verksamhetens finansiering sker enligt tilldelningsmodell för LSS-utbyggnad.

Utifrån måltal om cirka 48,7 mnkr i investeringskostnad bedöms lokalanskaffningen innebära att förvaltningens lokalkostnader ökar med cirka 3,4 miljoner kronor per år från och med byggnadens färdigställande och inflyttning, preliminärt vid årsskiftet 2028/2029.

Förvaltningens totala lokalkostnader beräknas därmed öka med cirka 1,3% procent till följd av anskaffningen.

Lokalkostnaden för verksamheten på fastigheten Husie 172:386 bedöms utgöra cirka 24 procent av den totala verksamhetskostnaden för det aktuella LSS-boendet.

Jämförelser och nyckeltal

Objekt	Stad	År	Utgift (tkr)	BTA	KR / BTA	Antal lägenheter
Stenåkers LSS	Malmö stad	2021	46 660	715	65 300	6
Wowra LSS	Malmö stad	2021	35 050	487	72 000	4
Hedmätaren LSS	Malmö stad	2022	52 410	977	53 600	6
Mölledals LSS	Malmö stad	2023	63 840	1147	55 700	12
Husie LSS	Malmö stad	2028	48 700	780	62 400	6

Jämförelse - indexerat med sammanvägt byggindex

Kvadratmeterpriset för Husie LSS uppgår till 62 400 kr per kvadratmeter BTA och ligger i paritet med likartade projekt. I jämförelse med andra LSS-boenden har Husie LSS en relativt stor utemiljö i förhållande till byggnadsarea vilket driver upp kostnaden per kvadratmeter BTA.

Husie LSS är även en relativt yteffektiv byggnad, som byggs för 6 lägenheter likt många jämförelseobjekt. Det innebär att installationer motsvarande 6 lägenheter likt övriga LSS-boenden krävs. Installationskostnader som fördelas på en mindre yta inom Husie LSS, jämfört med referensprojekt, vilket leder till en relativt hög kostnad per kvadratmeter BTA. Som exempel kan ventilation anges, vars system framförallt anpassas till antalet lägenheter.

I tabellen redovisas även tydligt hur storleken på LSS-boende påverkar kostnaden per kvadratmeter BTA där mindre boenden generellt sett ger en högre kvadratmeterkostnad.

LSS Husie med sin lantliga placering för målgruppens behov, innebär även merkostnader gällande installationer, då kommunala serviser och kopplingspunkter är begränsade varpå dyra installationslösningar krävs. Exempelvis krävs bergvärme inom fastigheten istället för ett alternativ som fjärrvärme.

Tidplan

Projektet LSS Husie uppskattas utföras enligt följande tidplan:

1. Förfrågningsunderlag för totalentreprenad färdigställs, 2026 – kvartal 3.
2. Beslut i KS tas, 2026 - kvartal 3.
3. Upphandling av totalentreprenad under, 2027 - kvartal 1.
4. Byggstart, 2027 - kvartal 2.
5. Slutbesiktning, 2028 - kvartal 4.

Bilagor

Bilaga 1, Livskostnadsanalys

Bilaga 2, Bild på lokalisering

Bilaga 3, Föreslagen planlösning

Bilaga 4, Föreslagen volym

Bilaga 5, Funktionsprogram

Bilaga 6, Beslut och tjänsteskrivelse från Funktionsstödsnämnden 2023-08-28 gällande godkännande av tomten Husie 172:386