



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-06-25

Vår referens

Mikael Kylsäter

Utvecklingssamordnare

mikael.kylsater@malmo.se

Lokalanskaffning genom investering i LSS-boende Husie 172:386

STK-2026-925

Sammanfattning

Funktionsstödsnämnden ansöker i detta ärende om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av LSS-gruppboende inom fastigheten Husie 172:386 i östra Malmö. Totalutgiften för projektet är beräknat till 48,7 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 vid årsskiftet 2028/2029.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner lokalanskaffning avseende nybyggnation av LSS-gruppboende inom fastigheten Husie 172:386 till en beräknad totalutgift om 48,7 mnkr.

Beslutsunderlag

- Funktionsstödsnämnden beslut 260525 § 55 Reservation (M) och (V)
- Tjänsteskrivelse funktionsstödsförvaltningen
- Beslutsunderlag gällande Husie 172-386
- Bilaga 1 - Livskostnadsanalys
- Bilaga 2 - Lokalisering
- Bilaga 3 - Planlösning
- Bilaga 4 - Volym (Flygperspektiv)
- Bilaga 5 - Funktionsstödsnämndens Funktionsprogram



- Funktionsstödsnämnden beslut 230828 § 88 Reservation (M) och (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260810 Lokalanskaffning genom investering i LSS-boende Husie 172:386

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-08-10

Kommunstyrelsen 2026-09-02

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-gruppboendestad inom fastigheten Husie 172:386.

Lokalbehovet

Lokalanskaffningen avser gruppboendestad 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 gruppboendestad.

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-boendestaden och kommunfullmäktige gav berörda nämnder i uppdrag att prioritera det i planeringen.

Projektet

Projektet avser nybyggnation av LSS-gruppboendestad med sex lägenheter i ett plan. Boendets utformning baseras på det vinnande konceptet i den arkitekttävling som genomfördes år 2023 för att ta fram en typutformning för LSS-boendestaden. Det föreslagna boendet ligger på Tullstorpsvägen, just öster om Tullstorps handels- och



verksamhetsområde. Längs den östra tomtgränsen finns ett stråk av växlighet som begränsar både in- och utsyn samt reducerar buller. I norr gränsar fastigheten till LSS-boendet på Tullstorpsvägen 54. Läget innebär god tillgång till service, aktiviteter och allmänna kommunikationer.

Inom aktuell del av fastigheten Husie 172:386 finns ingen detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden har dock beviljat förhandsbesked gällande den planerade utbyggnaden (SBN-2025-628).

Klimatkalkylen för projektet visar på en beräknad klimatbelastning på cirka 185 kg CO₂e per kvadratmeter bruttoarea (BTA), vilket är något över serviceförvaltningens måltal för 2028 på 160 kg CO₂e/BTA. CO₂e/m² anger hur många kg koldioxidekvivalenter som ett byggprojekt ger upphov till per kvadratmeter byggd yta, ju högre värde desto större klimatbelastning har projektet.

För boenden med särskilda krav, såsom LSS-boenden, medger serviceförvaltningens projekteringsanvisningar 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 medför högre klimatpåverkan per kvadratmeter jämfört med flervåningsbyggnader.

För att minska projektets klimatpåverkan har flera åtgärder vidtagits enligt information från serviceförvaltningen. Regelstomme och innerväggar görs i trä och inte i betong eller muras, fasaden görs i träpanel och glasull används för isolering i stället för exempelvis stenull. I den fortsatta projekteringen kommer dessutom åtgärder för att ytterligare minska klimatpåverkan att utredas och implementeras. Exempelvis kommer bottenplattan på mark optimeras för att minska mängden betong, solceller är planerade inom projektet och klimatförbättrande åtgärder gällande masshanteringen kommer att utredas. Dessa åtgärder kan komma att minska projektets klimatpåverkan jämfört med befintlig klimatkalkyl, men det går inte i dagsläget att ange med hur mycket.

Ekonomi

Projektets totalutgift bedöms till 48,7 mnkr. Detta motsvarar cirka 62 400 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.

Investeringen kan komma att generera följdinvesteringar hos tekniska nämnden, för att iordningställa fastigheten enligt markavtal. Denna följdinvestering hanteras genom självkostnadsprincip för markhyran.



Den årliga lokalkostnaden för funktionsstödsnämnden bedöms vara 3,5 mnkr år 1. Lokalkostnaden bedöms utgöra cirka 24 % 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 Husie 172:386 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

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