



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-05-06

Vår referens

Anna Åkesson

Enhetschef

anna.akesson@malmo.se

Nytt LSS-boende Husie 172:386

FSN-2026-1854

Sammanfattning

Behovet av väl anpassade och ändamålsenligt lokaliserade gruppboenden förväntas öka under överskådlig tid, varför beståndet behöver utökas. Det föreslagna byggandet av en gruppboende om sex lägenheter på fastigheten Husie 172:386 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 och tydligt avskild tomt med god tillgång till service, aktiviteter och allmänna kommunikationer. Bostadens utformning baseras på det vinnande konceptet i den arkitekttävling som genomfördes år 2023.

Byggekostnaden bedöms till cirka 48,7 miljoner och färdigställande beräknas till år 2028/2029. Lokalens och verksamheten kommer att finansieras genom tilldelningsmodellen för LSS-utbyggnad.

Förslag till beslut

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

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse Nytt LSS-boende Husie 172:386
- Beslut FSN 230828 (§88) Förslag på nya tomter för LSS-boende med reservation (M) och (V)
- G-Tjänsteskrivelse FSN 230828 - Förslag till nya tomter för LSS-boende
- Bilaga 1 - Livskostnadsanalys
- Bilaga 2 - Lokalisering



- Bilaga 3 - Planlösning
- Bilaga 4 - Volym
- Bilaga 5 - Funktionsprogram
- Beslutsunderlag gällande Husie 172-386

Beslutsplanering

Funktionsstödsnämndens beredning 2026-05-12

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2026-05-13

Funktionsstödsnämnden 2026-05-25

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. Gruppboenden 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.

Serviceboenden 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 serviceboenden har i regel mindre omfattande stödbehov än målgruppen för gruppboenden. 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 minskat. 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 servicebostad, får därmed i högre grad sina behov mötta genom andra insatser.

Parallellt har dock antalet Malmöbor som bor i gruppboende 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 gruppboendestäder 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. Husies 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 gruppboendestäder 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 gruppboendestäder, 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 gruppboestad med sex lägenheter i ett plan. Huvudbyggnadens bruttoarea (BTA) uppgår till 780 kvm och tomtarean till ca 4800 kvm vilket bedöms vara fullt tillräckligt för att rymma både nödvändiga funktioner och skapa utrymme för en trivsamt och användbar utemiljö.

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 påskynda 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 byggtadition 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.

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 teknikrum. Det är också här boendets huvudentré finns. Därifrån nås den gemensamma hallen med direkt genomblick till innergården. Personalentrén ligger sidoställd och avskild från huvudentrén. Personalytorna består av rymligt personalrum med 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. 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 drygt 37 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.

Platsen

Etablering av LSS-boende på den aktuella tomten godkändes av funktionsstödsnämnden i augusti 2023 - se bifogat beslut och tjänsteskrivelse.

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. Under exploatering av tomten planeras gränsen mellan de två boendena förstärkas ytterligare.



I öster blir en villatomt närmaste granne. För att minska risken för störningar planeras även här en avskiljning mot granntomten. Längs södra gränsen leder en gång- och cykelväg som ger ett lugn och en småskalighet till närmiljön. Därför finns ett stort område ängsmark med varierad karaktär. Tulltorpsvägen, 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 bereder 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 handelcentrum. 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 under 1 000 meter från tomten.







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 48,7 miljoner kronor.. 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 nedan.

Jämförelseobjekt

Objekt	Byggherre	År	Utgift (tkr)	BTA	KR /BTA	Antal lägenheter
Stenå Kerns 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	50 100	780	64 200	6

Indexerat med sammanvägt byggindex

Lokalens och verksamhetens finansiering ersätts enligt tilldelningsmodell för LSS-utbyggnad. Anskaffningen innebär att förvaltningens lokalkostnader beräknas öka med cirka 3,5 miljoner kronor per år från och med byggnadens färdigställande och inflyttning preliminärt år 2028/2029 vilket innebär att förvaltningens totala lokalkostnader förväntas öka med 1,3 procent. Lokalkostnaden för Husie LSS-boende bedöms utgöra cirka 24 procent av verksamhetens totala årliga kostnader.

Se Bilaga 1 Livskostnadsanalys för mer detaljerade kostnadsberäkningar över tid.



Etisk checklista Husie 172:386

Avser objektet en gruppboestad, serviceboestad eller satellitlägenhet?

Gruppboestad.

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 är omgiven av tätt och djupt stråk av växtlighet och buskage vilket begränsar både buller samt visuell och auditoriell kontakt med omgivningen.

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

I norr gränsar fastigheten mot LSS-boendet på Tullstorpsvägen 54. Tomtgränsen har ett befintligt tjockt buskage som begränsar både visuell och auditoriell kontakt. Under exploatering av tomten planeras gränsen mellan de två boendena förstärkas ytterligare.

Ansvariga

Annika Gottfridsson Ekonomichef

Charlotte Widén Odder Förvaltningschef