

Handlingsplan social hållbarhet

Louisedals gård – fastigheten Malmö Louisedal 1, Oxie

Bostadsrättsföreningen Louisedals gård i Malmö, org.nr 769642-8684

Bilaga 2.1 till överenskommelse om social hållbarhet

Malmö stads projekt nr 5339, Dp 5617 · 2026-08-28

Handlingsplan

Louisedals gård är en kulturhistoriskt värdefull gårdsmiljö i Oxie som i dag är avstängd och otillgänglig. Bostadsrättsföreningen Louisedals gård i Malmö ("Brf:en") avser utveckla fastigheten Malmö Louisedal 1 till cirka 25 bostäder i bostadsrätt inom bevarad gårdsbebyggelse enligt vunnen markanvisning. Till bostäderna knyts en småskalig gårdsbutik, odlingar, bikupor och en gemensam yta för hemmanära arbetsplatser.

Projektets bärande sociala idé är att gården åter blir en plats som Oxieborna kan besöka och använda – inte enbart en bostadsfastighet. Oxie har förhållandevis få publika mötesplatser och avståndet till stadens utbud av natur- och kulturpedagogik är stort. En öppen äldre gårdsmiljö med odling och café ger barn, unga och vuxna i närområdet tillgång till kunskap, sammanhang och möten som annars förutsätter en resa in till staden. Det är så projektet bidrar till goda livsvillkor och hälsa i stadsdelen.

Utgångspunkten: våra åtaganden i intresseanmälan

Denna handlingsplan tar avstamp i de sociala åtaganden vi redovisade i vår intresseanmälan den 8 juli 2022, och som låg till grund för markreservationen. Under rubriken Socialt åtagande under byggskedet åtog vi oss att under byggnationen ge praktikplatser till personer som behöver hjälp att komma in på arbetsmarknaden och i samhället i Sverige – nyanlända såväl som unga och vuxna som behöver ta steget från skola till arbete.

I beskrivningen av projektiden beskrev vi vidare att gården ska vara öppen för pedagogisk verksamhet dit närliggande förskolor och skolklasser kan komma och lära sig om gården, odling och kretsloppet; att höns ska kunna hyras ut till förskolor med redskap, skötseltips och foder; samt att förskolebarn och skolelever ska kunna lära sig klippa ull och tova och därigenom förstå produktionen av garn, tyg och kläder. Till detta hör den småskaliga gårdsbutiken med café och den gemensamma trädgården som samtliga boende får del av.

En skillnad mot intresseanmälan bör framgå tydligt. Där redovisades endast praktikplatserna under rubriken Socialt åtagande under byggskedet. Den pedagogiska verksamheten – studiebesök, hönsutlåning samt ull och tovning – beskrevs under projektiden, det vill säga som en del av projektets innehåll och inte som ett uttalat socialt åtagande. Detsamma gällde den publika gårdsbutiken med café och tillgängligheten till gårdsplanen och Rosengrens trädgård.

Genom denna handlingsplan uppgraderas dessa delar från projektinnehåll till formella åtaganden, på samma nivå som praktikplatserna. De har försetts med angiven omfattning, ansvarig, tidplan och uppföljningsmetod, och omfattas av den redovisning till fastighets- och gatukontoret som beskrivs sist i planen. Det innebär att kommunen kan följa upp dem på samma sätt som byggskedets åtaganden, och att de gäller även efter att Bostadsrättsföreningen lämnat projektet.

Åtagandena från intresseanmälan ligger därmed fast och skärps. Efter dialog med fastighets- och gatukontoret har vi därutöver kompletterat planen med nya åtgärder inom dialog och gemenskap.

Fokusområden

Planen omfattar tre fokusområden. Vid varje område anges om det följer av intresseanmälan, om det uppgraderats från projektiden till åtagande, eller om det är nytt:

- Arbetsmarknad och praktik under byggskedet (åtagande enligt intresseanmälan).
Produktionen pågår i minst 18 månader och utgör i sig en resurs. Praktikplatserna riktas

till unga personer som står långt från arbetsmarknaden och vi avser att de genomförs i samarbete med lokala organisationer eller stiftelser i Malmö inriktade mot unga.

- Skola och pedagogisk verksamhet på gården (uppgraderas här från projektidé till åtagande). Odlingar gör den till en konkret lärmiljö för förskolor och grundskolor i Oxie. Det är det åtagande som når flest barn.
- Demokrati, gemenskap och lokalt liv (nytt, samt uppgraderade delar av projektidén). Dialogen med närboende är ny. Den publika gårdsbutiken och den öppna gårdsplanen fanns i projektidén och blir här åtaganden. En fysiskt öppen gårdsplan är förutsättningen för att allt övrigt socialt innehåll ska bli verkligt och inte bero på enskilda personers välvilja.

Områdena täcker både byggskedet och tiden efter färdigställande. För varje aktivitet anges vad som ska göras, i vilken omfattning uttryckt i antal, när det sker, vem som ansvarar och hur det följs upp. Åtaganden som gäller efter inflyttning förs in i hyresavtalet för lokalen, så att de består oberoende av vilka personer som sitter i Bostadsrättsföreningens styrelse.

Arbetsmarknad och praktik under byggskedet

Detta fokusområde fullföljer det åtagande vi gjorde i intresseanmälan under rubriken Socialt åtagande under byggskedet. Under produktionen erbjuds praktikplatser till personer som står långt från arbetsmarknaden – unga i övergången mellan skola och arbete samt långtidsarbetslösa Malmöbor. Platserna förmedlas och förbereds i samarbete med en lokal partner i Malmö vars arbete är inriktat mot unga och som har erfarenhet av att rusta och matcha personer i dessa grupper mot arbetslivet. Partnern väljs i dialog med kommunen.

Aktiviteten bidrar till goda livsvillkor och hälsa genom att ge egen arbetslivserfarenhet, referenser och kontaktnät till personer för vilka just detta är den avgörande tröskeln. Arbete och egen försörjning hör till de starkaste bestämningsfaktorerna för hälsa, och effekten är störst för dem som saknar fotfäste på arbetsmarknaden. Erfarenheten är att praktikplatser i byggprojekt ofta blir verkningslösa därför att de saknar förberedelse, handledning och uppföljning. Vi lägger därför tyngdpunkten på kvaliteten i platserna, inte enbart på antalet: varje plats ska ha en namngiven handledare hos entreprenören och en kontaktperson hos den lokala partnern som följer individen före, under och efter placeringen.

Kraven ställs i entreprenadupphandlingen och skrivs in i avtalet med mätbar omfattning och redovisningsskyldighet, så att de blir bindande och inte enbart en ambition. Projektet omfattar även varsam restaurering av mangårdsbyggnad och stallängor, vilket ger möjlighet att förlägga delar av praktiken till traditionellt byggnadshantverk.

Mål

- Minst 2 personer som står långt från arbetsmarknaden ska ha fått en praktikplats i projektet.
- Varje plats ska ha en namngiven handledare hos entreprenören och en kontaktperson hos den lokala partnern.
- De sociala kraven ska vara inskrivna i entreprenadavtalet med redovisningsskyldighet för entreprenören.

Översikt av genomförandet

Aktivitet	Beskrivning	Tidplan	Medverkande & ansvar	Uppföljning
Samverkan med lokal partner	Skriftlig överenskommelse med en lokal organisation eller stiftelse i Malmö vars arbete är inriktat mot unga, om rekrytering, förberedelse, matchning och uppföljning av deltagare till projektets praktikplatser.	Tecknas före upphandling av totalentreprenör.	Bostadsrättsföreningen och den lokala partnern. Kontakt tas även med Malmö stads arbetsmarknads- och socialförvaltning för samordning.	Kopia av överenskommelsen delges kommunen vid byggstart.
Praktikplatser i produktionen	Minst 2 praktikplatser à minst 8 veckor för personer som står långt från arbetsmarknaden. Deltagarna anvisas av den lokala partnern.	Krav ställs vid upphandling. Platserna tillsätts löpande fram till slutbesiktning.	Bostadsrättsföreningen: kravställning och uppföljning. Totalentreprenören: mottagande och genomförande. Partnern: urval och stöd till deltagaren.	Antal platser, veckor och personer. Redovisas årligen och i slutredovisningen.
Handledning och introduktion	Varje deltagare får en namngiven handledare hos entreprenören, en introduktion till arbetsplatsen samt avstämning med partnern under och efter placeringen.	Vid varje placering, under hela produktionstiden.	Totalentreprenören (handledare), Partnern (individstöd), Bostadsrättsföreningen (uppföljning).	Namngiven handledare per placering samt genomförda avstämmingar redovisas.

Skola och pedagogisk verksamhet på gården

Den pedagogiska verksamheten beskrevs i intresseanmälan under projekttiden. Genom denna handlingsplan uppgraderas den till ett formellt åtagande med angiven omfattning, ansvarig och uppföljning, på samma nivå som praktikplatserna under byggskedet. Gården hålls öppen som pedagogisk resurs för förskolor och grundskolor i Oxie med omnejd. Barnen möter, odling, biodling och kretslopp på plats. Besöken är kostnadsfria för kommunala förskolor och skolor i Oxie.

Aktiviteten bidrar till goda livsvillkor och hälsa genom att ge barn i ett bostadsområde med begränsad tillgång till natur, odling och kretslopp. Kunskap om var mat och material kommer ifrån lägger också grund för hållbara konsumtionsmönster. Punkten skall utvecklas med den som tar ansvar för verksamheten som hyresgäst i lokalen.

Mål

- Förskolor och skolor i Oxie ska kostnadsfritt kunna använda gården som pedagogisk resurs, minst åtta besök per år under minst fem år.
- Barn i närområdet ska få egen erfarenhet av nyttodjur, odling, biodling och kretslopp.
- Erbjudandet ska vara bokningsbart och känt hos skolorna, inte beroende av personliga kontakter.

Översikt av genomförandet

Aktivitet	Beskrivning	Tidplan	Medverkande & ansvar	Uppföljning
Hitta en passande verksamhet	Lokalsök för en hyresgäst som passar den tänkta verksamheten och dess aktiviteter samt värdegrund. Gärna någon lokalt förankrad.	Från byggstart	Bostadsrättsföreningen	Bekräfta när hyresgäst hittats till Malmö stad.

Aktivitet	Beskrivning	Tidplan	Medverkande & ansvar	Uppföljning
Bokningsbara studiebesök	Ambition om flertalet besök per år om, odling, biodling och gårdens kulturhistoria. Kostnadsfritt för kommunala förskolor och grundskolor i Oxie.	Från driftstart och därefter i minst 5 år.	Lokalhyresgästen / lokalhyresgästen på gården. Bostadsrättsföreningen upplåter ytor.	Bokningslogg med datum, verksamhet och antal barn och elever. Redovisas årligen.
Information till skolorna	Skriftligt erbjudande skickas till förskolor och grundskolor i Oxie.	Inför driftstart och därefter årligen.	Lokalhyresgästen tillsammans med Bostadsrättsföreningen.	Kopia av utskick och mottagarlista.

Demokrati, gemenskap och lokalt liv

Detta område innehåller både nya åtgärder och delar som tidigare enbart var beskrivna som projektinnehåll. Dialogen med närboende är ny. Den publika gårdsbutiken samt tillgängligheten till gårdsplanen och Rosengrens trädgård fanns i intresseanmälans projektidé och uppgraderas här till formella åtaganden med angiven omfattning, ansvar och uppföljning.

Närboende får information och möjlighet att lämna synpunkter före och under byggskedet. Gårdsplanen och Rosengrens trädgård hålls fysiskt tillgängliga för allmänheten, lokalen används för publik verksamhet riktad till närområdet, och gården upplåts för publika arrangemang tillsammans med lokalt föreningsliv.

Aktiviteten bidrar till goda livsvillkor och hälsa genom att ge Oxieborna både inflytande över en förändring i sin närmiljö och en ny plats att använda. Tillit till att man blir lyssnad på, och tillgång till mötesplatser i gångavstånd, hör till de sociala bestämningsfaktorer Malmö stad lyfter fram. Den öppna gårdsplanen är dessutom den fysiska förutsättningen för samtliga övriga åtaganden i denna plan – utan den blir studiebesök, café och arrangemang beroende av enskilda personers välvilja.

Mål

- Närboende ska ha haft minst tre tillfällen att få information och lämna synpunkter före och under byggskedet.
- Gårdsplanen ska vara fysiskt tillgängliga för allmänheten, utan grindar eller avgränsningar.
- Lokalen ska användas för publik verksamhet såsom föreningsmöten m.m. riktad till närområdet under minst fem år.

Översikt av genomförandet

Aktivitet	Beskrivning	Tidplan	Medverkande & ansvar	Uppföljning
Informationsmöte före byggstart	Öppet möte på plats om projektet, tidplanen och den planerade gårdsverksamheten. Synpunkter tas emot.	Innan byggstart.	Bostadsrättsföreningen.	Datum, inbjudan och deltagarantal samt sammanställning av synpunkter och hur de hanterats. Delges kommunen.
Kontaktperson under byggtiden	Informationsbrev till närboende med tidplan samt namn och telefon till en kontaktperson som är tillgänglig hela produktionstiden.	Vid byggstart och därefter löpande.	Bostadsrättsföreningen.	Kopia av utskick och logg över inkomna synpunkter.
Öppet hus vid driftstart	Gården visas för närområdet när gårdsverksamheten startar.	Vid driftstart.	Bostadsrättsföreningen tillsammans med Lokalhyresgästen.	Datum och uppskattat antal deltagare.

Aktivitet	Beskrivning	Tidplan	Medverkande & ansvar	Uppföljning
Publik gårdsbutik	Lokalen om ca 43 m ² upplåts till publik verksamhet för närområdet.	Från färdigställande och i minst 5 år.	Bostadsrättsföreningen.	Hyresgäst och verksamhetens innehåll redovisas årligen.
Publikt arrangemang med föreningslivet	Gården erbjuds lokala föreningar i Oxie för minst 1 publikt arrangemang per år, t.ex. skördemarknad, julmarknad eller biodlingsdag.	Årligen från driftstart.	Bostadsrättsföreningen tillsammans med Lokalhyresgästen.	Antal arrangemang och namngivna samverkansparter.

Uppföljning och redovisning

Bostadsrättsföreningen utser en namngiven kontaktperson med ansvar för att handlingsplanen genomförs och för kontakten med fastighets- och gatukontoret. Kontaktperson vid planens upprättande är Didrik Holm, 0708-13 40 31, didrik@urbanproperties.se. Byte av kontaktperson meddelas kommunen skriftligen.

Uppföljning sker skriftligt till fastighets- och gatukontoret vid följande tillfällen:

- Vid byggstart – bekräftelse på att de sociala kraven är införda i entreprenadavtalet.
- Årligen under produktionstiden – kort lägesredovisning.
- Vid slutbesiktning – skriftlig slutredovisning av byggskedets aktiviteter.
- Årligen under fem år från färdigställande – kort redovisning av aktiviteterna på gården.

Redovisningen ska för varje aktivitet ange vad som genomförts, i vilken omfattning uttryckt i antal, samt eventuella avvikelser med förklaring. Parterna stämmer vid behov av uppföljningen samman om planen behöver justeras.

Vid överlåtelse av tomträtten, eller av Bostadsrättsföreningens åtaganden i projektet, ska Bostadsrättsföreningen säkerställa att åtagandena enligt denna handlingsplan förs vidare till förvärvaren.

Förutsättningar

Flera av aktiviteterna förutsätter en motpart – en förskola, en skolklass, en entreprenör, en arbetsmarknadsinsats eller en verksamhetsutövare på gården. I dessa fall åtar sig Bostadsrättsföreningen att aktivt och dokumenterat erbjuda samverkan. Att motparten tackar ja kan inte garanteras ensidigt, och uppföljningen sker därför mot både erbjudna och genomförda insatser.

Aktiviteter efter färdigställande genomförs av Bostadsrättsföreningen respektive av Lokalhyresgästen på gården. Bostadsrättsföreningens ansvar är att åtagandena förs in i de dokument som överlämnas till Bostadsrättsföreningen för långsiktig förvaltning, och att detta redovisas för kommunen vid slutbesiktning.

Stockholm 2026-08-28

Brf Louisedals gård

Didrik Holm

Mattias Schultz