



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2015 -05- 21	
Dnr	Rnr

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2015-05-18

Social- och omsorgskontoret

Kommunstyrelsen

Äldreomsorgsnämnden

Hölö-Mörkö kommunalnämnd

1/4  
KS 20150611

## Produktionsstart av tillbyggnad av Wijbackens vård- och omsorgsboende

Dnr:

ÄON 15/38

HM 15/26

KS 15/150

### Sammanfattning av ärendet

Enligt socialtjänstlagen är kommunen skyldig att erbjuda plats i särskilt boende när sådant behov finns. I nuläget har Södertälje kommun drygt 460 platser i särskilt boende. Ca 40 personer i Södertälje har i dagsläget beviljats plats i särskilt boende, men biståndet har inte kunnat verkställas till följd av platsbrist.

Kommunfullmäktige beslutade i mål och budget 2015 – 2017 att nio platser ska byggas på Wijbacken under 2015.

Social- och omsorgskontoret föreslår att äldreomsorgsnämnden och Hölö-Mörkö tillstryker samt kommunstyrelsen beslutar om produktionsstart gällande tillbyggnad av Wijbackens vård- och omsorgsboende med nio lägenheter, med möjlighet till parboende i en lägenhet, inklusive kylanläggning och återställande av befintlig trädgård enligt föreliggande tjänsteskrivelse till en lokalkostnadshyra om ca 1 800 tkr per år, samt att anläggande av trädgård i anslutning till Wijbackens vård- och omsorgsboendes respektive bostadsgrupp ska inarbetas i framtida förslag till mål och budget. Tillbyggnaden av Wijbackens vård- och omsorgsboende beräknas vara klar våren 2016.

### Beslutsunderlag

Social- och omsorgskontorets tjänsteskrivelse 2015-05-18.

Beställning TF av utbyggnad Wijbacken daterad 2015-02-20

Budgetkalkyl från Telge Fastigheter daterad 2015-05-15

Ritningar

*Bilaga 1*

*Bilaga 2*

*Bilaga 3*

## Ärendet

### Bakgrund

Enligt socialtjänstlagen är kommunen skyldig att erbjuda plats i särskilt boende när sådant behov finns. Tilldelning av lägenhet i vård- och omsorgsboende sker efter biståndsbeslut efter bedömt omsorgsbehov. I nuläget har Södertälje kommun drygt 460 platser i särskilt boende. Ca 40 personer i Södertälje har i dagsläget beviljats plats i särskilt boende, men biståndet har inte kunnat verkställas till följd av platsbrist. En del av dessa personer väntar på plats i särskilt boende i sitt ordinära boende med omfattande insatser från hemtjänstverksamheten, medan en del personer bor i kommunens korttidsboende i avvaktan på att inflyttning kan ske i särskilt boende. Vidare köper Södertälje kommun platser externt av andra kommuner och/eller privata vårdgivare.

För att kunna möta behovet av särskilt boende behövs således fler lägenheter i vård- och omsorgsboende.

Kommunfullmäktige har i mål och budget för 2015-2017 beslutat om inriktning för äldreomsorgen. Bl. a. står i beslutet att "Livskvaliteten för de äldre på kommunens vård- och omsorgsboenden samt för personer med hemtjänst ska förbättras, exempelvis genom mer vistelse utomhus, fler mötesplatser, med terapiträdgårdar, djur i vården, ökad social samvaro och ökad valfrihet i tjänsternas innehåll."

Kommunfullmäktige beslutade också i mål och budget 2015 – 2017 att nio platser ska byggas på Wijbacken under 2015.

Vidare har stadsdirektören tidigare, genom kommunstyrelsebeslut (juni 2014), fått i uppdrag att göra en översyn över möjliga kvalitetsförbättringar av befintliga boenden avseende boendemiljöer inomhus och utomhus.

### Wijbackens vård- och omsorgsboende idag

Wijbackens vård- och omsorgsboende har 25 lägenheter uppdelat på två bostadsgrupper. Varje lägenhet, ca 30 kvadratmeter, består av ett rum med enklare köksinredning, s.k. trinetter, och ett stort badrum samt en liten altan till varje lägenhet. Varje bostadsgrupp har ett gemensamt kök med matsal/vardagsrum och altan. Vidare finns i boendet en samlingssal som även används av pensionärsorganisationer och andra ideella föreningar. Till vård- och omsorgsboendet hör också en trädgård för de boende samt boulebanor som i huvudsak används av pensionärsorganisationerna.

Detaljplanen för Wijbackens vård- och omsorgsboende medger en utbyggnad av boendet. Rikshem AB är ägare till fastigheten.

### Social- och omsorgskontorets förslag till beslut om produktionsstart avseende tillbyggnad av Wijbackens vård- och omsorgsboende

Mot bakgrund av ovanstående har social- och omsorgskontoret tillsammans med Telge Fastigheter AB planerat för en tillbyggnad av Wijbackens vård- och omsorgsboende i Hölö. Förslaget till tillbyggnad omfattar nio lägenheter varav en lägenhet med möjlighet till parboende (s.k. 9 + 1). Lägenheterna kommer att byggas i likhet med de befintliga lägenheterna vid

boendet, men med den ökade kunskap som finns att tillgå idag vad gäller t.ex. tillgänglighet, kvalitet och säkerhet.

Befintlig trädgård vid boendet kommer att behöva återställas då den marken ska tas i anspråk till tillbyggnaden.

Tillbyggnad av Wijbacken kommer att öka möjligheterna att till kommuninvånare verkställa den biståndsinsats av särskilt boende som de beviljats och externa platsköp av särskilt boende bedöms framledes kunna bli färre.

#### Tidplan

Tillbyggnaden av Wijbacken beräknas vara klar ca ett år från det att besked om produktionsstart har meddelats byggtreprenören, alltså våren 2016. Det är en försening mot tidigare tidplan beroende på byggtreprenörens leveranstider.

#### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Rikshem AB är ägare till fastigheten och ansvarar för produktionskostnaden. Telge Fastigheter AB hyr av Rikshem AB och hyr i sin tur ut fastigheten till social- och omsorgskontoret. Social- och omsorgskontoret har beaktat de olika beslut som kommunfullmäktige och kommunstyrelsen fattat när det gäller äldres boendemiljöer både med avseende på inne- och utemiljöer. Kontoret har därför låtit kostnadsberäkna anläggande av trädgårdar i anslutning till de olika bostadsgrupperna.

Hyreskostnadsökningen för Wijbackens vård- och omsorgsboende med tillbyggnad av nio lägenheter med möjlighet till parboende i en lägenhet inklusive kylanläggning och återställande av befintlig trädgård, men exklusive anläggande av trädgård i anslutning till respektive bostadsgrupp, beräknas uppgå till ca 1 800 tkr per år.

Hyreskostnadsökningen för Wijbackens vård- och omsorgsboende med tillbyggnad av nio lägenheter med möjlighet till parboende i en lägenhet inklusive kylanläggning och återställande av befintlig trädgård samt inklusive anläggande av trädgård i anslutning till respektive bostadsgrupp beräknas uppgå till ca 1 900 tkr per år.

Med anledning av rådande ekonomiska förutsättningar föreslår social- och omsorgskontoret att beslut fattas om produktionsstart för tillbyggnad av Wijbackens vård- och omsorgsboende med nio lägenheter, med möjlighet till parboende i en lägenhet, inklusive kylanläggning och återställande av befintlig trädgård till en lokalkostnad av ca 1 800 tkr per år.

Kontoret vill dock betona behovet av anläggande av trädgård i anslutning till varje bostadsgrupp för att kunna uppfylla mål och budget för äldreomsorgen och menar därför att det bör inarbetas i kommande förslag till mål och budget.

Social- och omsorgskontoret har inför mål- och budgetarbete 2016 – 2018 beräknat en ökad driftskostnad med 2 700 tkr för 2016 och ytterligare 2 700 tkr för 2017. Helårseffekten blir därmed totalt 7 200 tkr, varav 5 400 tkr för driften och 1 800 tkr för lokalhyran. Vidare har kontoret beräknat behov av investeringsmedel motsvarande 850 tkr inom ramen för Hölö-Mörkö kommunaldelsnämnds budget år 2016.

Tillbyggnad av Wijbackens vård- och omsorgsboende bedöms leda till färre externa platsköp av särskilt boende framöver vilket minskar kommunens kostnad.

**Social- och omsorgskontorets förslag till äldreomsorgsnämnden och Hölö-Mörkö kommundelsnämnd:**

Produktionsstart gällande tillbyggnad av Wijbackens vård- och omsorgsboende med nio lägenheter, i enlighet med social- och omsorgskontorets tjänsteskrivelse 2015-05-18 med bilagor, tillstyrks.

**Social- och omsorgskontorets förslag till kommunstyrelsen:**

Produktionsstart gällande tillbyggnad av Wijbackens vård- och omsorgsboende med nio lägenheter, i enlighet med social- och omsorgskontorets tjänsteskrivelse 2015-05-18 med bilagor, beslutas.



Martin Andrae  
Stadsdirektör



Gilda Johansson  
Socialdirektör

Handläggare:  
Christer Lindberg  
08-523 03668  
christer.lindberg@sodertalje.se

Catherine Persson  
08-523 06602  
catherine.persson@sodertalje.se

Beslutet skickas till  
Akten  
KSK- redovisning  
KSK- lokalstrateg  
Telge AB  
Telge Fastigheter AB  
Social- och omsorgskontoret

Datum

2015-02-05

Enhet

Social och Omsorgskontoret

### *Beställning*

*Wijbacken– Nybyggnation av ny vård och omsorgsboende 9platser*

*tomt: Wijbacken*

---

Uppdraget är kopplat till Mål och budget 2015-2017.

#### **1. Innehåll**

Tillbyggnad av befintligt vård och omsorgsboende med 9 platser enligt uppdrag i mål och budget 2015-2017.

Byggnationen skall stå färdig 2015.

Social och omsorgskontoret beställer från Telge Fastigheter AB en projektledare som skall hålla i detta uppdrag.

Tomt finns anvisad inom befintligt vård och omsorgsboendes tomt

#### **2. Tidsramar**

Tidplan upprättas i samråd med socialkontorets lokalcontroller.

#### **3. Kostnadsramar**

Enligt projektsavtal signerat av båda parter.

#### **4. Remissinstanser**

- **IKT.** Kontaktperson är Christer Lindberg Social och omsorgskontoret
- **Telefoni.** Kontaktperson är Christer Lindberg Social och omsorgskontoret
- **Mathållning.** Sara Jervfors och Bengt-Åke Andersson är kontaktpersoner från kostenheten.

## 5. Utförande

Ombud för social och omsorgskontorets ledningsgrupp är lokalcontroller Christer Lindberg. Under programarbetet ska social och omsorgskontorets ombud beredas möjlighet att delta vid samtliga möten. Det innebär att inget möte med hyresgäst där representant från TelgeFastigheter AB medverkar utförs utan Christer Lindbergs medverkan, om inte godkännande från Christer Lindberg eller resultatområdeschef äldreomsorgen finns för detta.

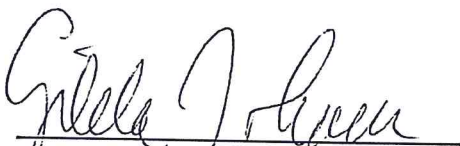
Projektgrupp består av projektledare från Telge Fastigheter AB, lokalcontroller social omsorgskontoret och resultatområdeschef.

Möjlighet till att delta i samtliga mötestillfällen ska ges till Resultatområdeschef Catherine Persson samt av henne utsedd resultatenhetschef och ev. annan verksamhetsperson.

Kommunikation med äldreomsorgsnämnden ansvarar resultatområdeschef Catherine Persson för.

Emotser projekteringsavtal snarast.

Södertälje 2015-02-05



Gilda Johansson  
Socialdirektör

Social och omsorgskontoret

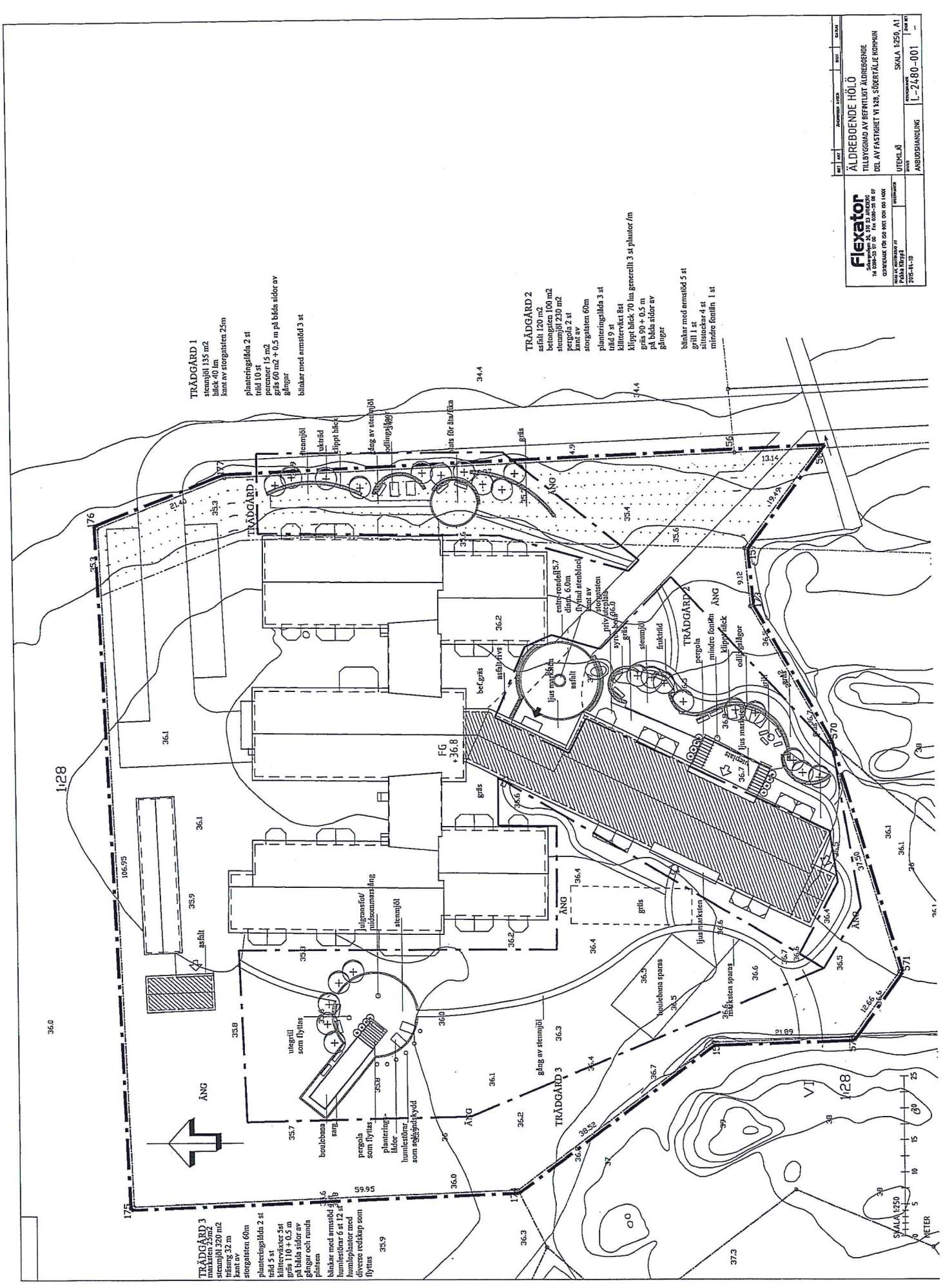
## Hyresberäkning - för period mellan hyresjusteringar

Objekt	Wijbackens äldreboende, Hölö
Projekt	Tillbyggnad 9st lägenheter + 1st (Option kyla)
Hyresgäst	Äldreomsorgsnämnden
Kontaktperson	

Ränta (budgeträntan för 2015)	3,08%
Avskrivningstid (ny)	33
Avskrivningstid (ombyggnad)	20
Kvm - Nybyggnad	0
Kvm - Ombyggnad	732
Kvm - Inhyrning	0
Driftkostnad/kvm (ny)	550
Driftkostnad/kvm (ombyggnad)	200
Driftkostnad/kvm (inhyrning)	200
Inhyrningskostnad/år	0
Administration/kvm	83,80

	<b>Investeringsbelopp</b>
Nybyggnad	0
Ombyggnad	20 276 500
Total investering	20 276 500

		Wijbackens äldreboende, Hölö
Nybyggnad	Avskrivning	0
	Ränta	0
	Drift	0
Ombyggnad	Avskrivning	1 013 825
	Ränta	624 516
	Drift	146 400
Inhyrning	Hyreskostnad	0
	Drift	0
	Administration	0
<b>Totalkostnad (hyra)</b>		<b>1 784 741</b>



**TRÄDGÅRD 1**  
 stenmjöl 135 m<sup>2</sup>  
 klipp 40 m  
 kant av storgatsten 25m

planteringsgållan 2 st  
 träd 10 st, 15 m<sup>2</sup>  
 pergola 60 m<sup>2</sup> + 0,5 m på båda sidor av  
 gångar  
 bänkar med armstöd 3 st

**TRÄDGÅRD 2**  
 asfalt 120 m<sup>2</sup>  
 betongsten 100 m<sup>2</sup>  
 stenmjöl 230 m<sup>2</sup>  
 pergola 2 st  
 kant av  
 storgatsten 60m  
 planteringsgållan 3 st  
 träd 9 st  
 klippväkt 8st  
 klipp kläck 70 lin generellt 3 st planter /m  
 gräs 90 + 0,5 m  
 på båda sidor av  
 gångar  
 bänkar med armstöd 5 st  
 grill 1 st  
 sittsockor 4 st  
 mindre fontän 1 st

entréromdel 57  
 djup 6,0m  
 (ytligt stenblock)  
 kant av  
 storgatsten  
 60,0  
 gräs  
 stenmjöl  
 funktid  
 TRÄDGÅRD 2  
 pergola  
 mindre fontän  
 klippväkt  
 odlingslagor

**TRÄDGÅRD 3**  
 marksten 25m<sup>2</sup>  
 stenmjöl 220 m<sup>2</sup>  
 träsnig 32 m  
 kant av 60m  
 storgatsten 60m  
 planteringsgållan 2 st  
 träd 5 st  
 klippväkt 5st  
 på båda sidor av  
 gångar och träd  
 bänkar  
 bänkar med armstöd  
 6 st 12 st  
 humanitärer med  
 övre redskäp som  
 flyttas  
 35,9

NO	AVT	ANMÄNDA AVT	NO	KÄLLA
1				

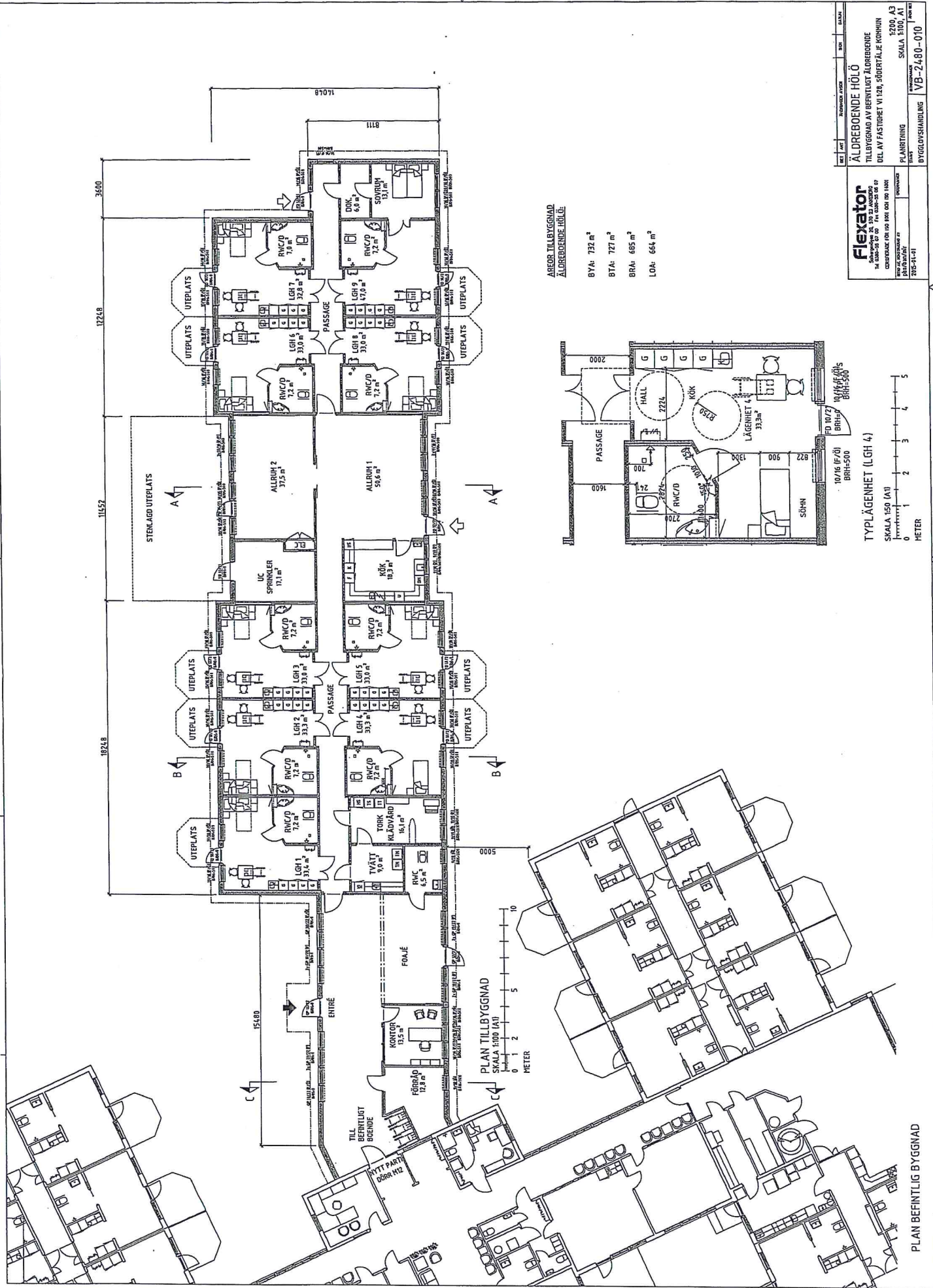
**Flexator**  
 Skulptörerna 26, 30, 33, 34, 35  
 14 030-33 97 00 Fax 030-35 06 07  
 ÖRNENÅS 14 030-33 97 00 Fax 030-35 06 07

DEL AV FASTIGHET VI 128, SÖDERTÄLJE KOMMUN

UTSÄLLNING  
 SKALA 1:250, A1

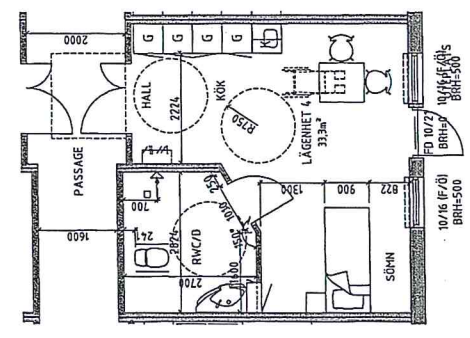
ANBUSSHANDLING [L-2480-001]





AREOR TILLBYGGNAD  
ÅLDREBOENDE HÖLÖ

- BYA: 732 m<sup>2</sup>
- BYA: 727 m<sup>2</sup>
- BRÄ: 685 m<sup>2</sup>
- LOA: 664 m<sup>2</sup>



TYPLÄGNETHET (LGH 4)

SKALA 1:50 (A1)  
0 1 2 3 4 5  
METER

PLAN TILLBYGGNAD  
SKALA 1:500 (A1)  
0 1 2 3 4 5 10  
METER

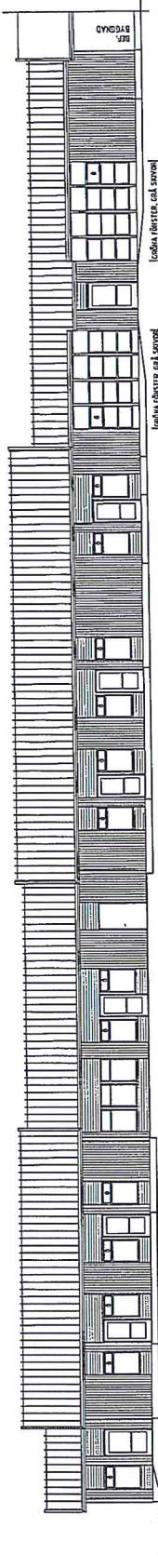
PLAN BEFINTLIG BYGGNAD

**Flexator**  
 FLEXOR SVENSKA AB  
 KONGSÅN 10  
 S-171 65  
 TEL: 08-538 45 00  
 FAX: 08-538 45 07  
 WWW.FLEXATOR.SV  
 FÖRSTÄMMELEDER: M. H. JOHANSSON  
 FÖRSTÄMMELEDER: S. JOHANSSON  
 FÖRSTÄMMELEDER: S. JOHANSSON  
 FÖRSTÄMMELEDER: S. JOHANSSON

BYGGSÄTTELSE	BYGGSÄTTELSE	BYGGSÄTTELSE	BYGGSÄTTELSE
BYGGSÄTTELSE	BYGGSÄTTELSE	BYGGSÄTTELSE	BYGGSÄTTELSE
BYGGSÄTTELSE	BYGGSÄTTELSE	BYGGSÄTTELSE	BYGGSÄTTELSE
BYGGSÄTTELSE	BYGGSÄTTELSE	BYGGSÄTTELSE	BYGGSÄTTELSE

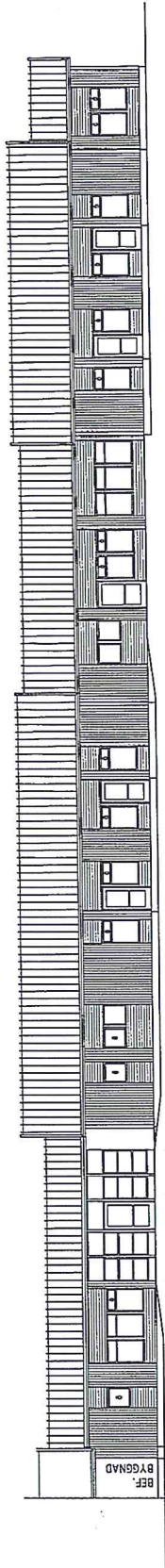
ALDREBOENDE HÖLÖ  
 TILLBYGGNAD AV BEFINTLIG ÅLDREBOENDE  
 DEL AV FASTIGHET VI 128, SÖBERTÅLE KOMMUN  
 PLANRITNING  
 SKALA 1:100 (A)  
 BYGGLÖSNING VB-2480-010

2024 ÅRSRAPPORT  
 2024 ÅRSRAPPORT  
 2024 ÅRSRAPPORT  
 2024 ÅRSRAPPORT

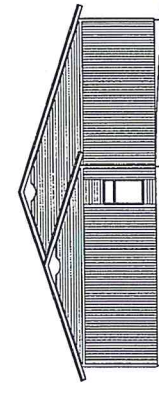


FASAD MOT ÖSTER

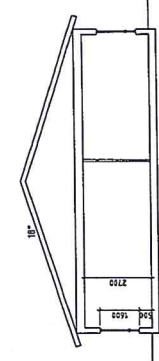
- FASADMATERIAL och KULÖRER:**
- LOCKLÅKT: NCS S1020-720R, GUL
  - LIGGANDE: NCS S2000-N, GRÅ
  - VINDSKYFFEL: NCS S3010-G00Y
  - KRANTAR OCH UNDER TAKSPRÅNG: TAMFOT, GAVEL
  - TAKFOTSBRÄDA: NCS S2000-N
  - FÖNSTYRFOODER: NCS S2500-N
  - FÖNSTER VITA ELLER GRÖNA ENL. MARKERING
  - VITA HÅNGRÄNNOR, RÖR OCH DETALJER
  - TAKPANNOR GRÅ, ZOT, OBEHANDLADE
  - GALVANISERAD STÅLÖBÉR
  - VITA YTTERRÖRARR I TRÄ
  - NATURELÖKRADE YTTERRÖRARR I ALUMINIUM



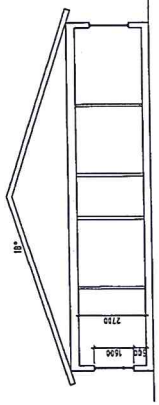
FASAD MOT VÄSTER



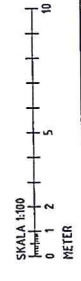
SEKTION A-A



SEKTION B-B



SEKTION C-C



**Flexator**  
 Skapad 1988, 2003, 2010, 2015  
 Tel: 0800-55 07 09 Fax: 0800-55 06 07  
 CENTRALBUREÅN: 100 100 1001 001 001 1001

ÄLDREBOENDE HÖLÖ  
 TILLBYGGNAD AV BEFINTLIGT ÄLDREBOENDE  
 DEL AV FASTIGHET VI 128, SÖDERTÄLJE KOMMUN

BYGGLOVSHANDLING VB-2480-011

SKALA 1:100, A3  
 SKALA 1:100, A1

Byggnadsritning för äldreboende i Höllö. Ritad av Flexator. Byggnadsritning för äldreboende i Höllö. Ritad av Flexator. Byggnadsritning för äldreboende i Höllö. Ritad av Flexator.