

catarina.stavenberg@tyreso.se

Mottagare
Äldre- och omsorgsnämnden

Inriktning för vård- och omsorgsboende inom Björkbackens äldrecentrum

Äldre- och omsorgsförvaltningens förslag till äldre- och omsorgsnämnden

1. Förvaltningens förslag till inriktningsbeslut för ombyggnaden av Björkdalen antas.

Äldre- och omsorgsförvaltningens förslag till äldre- och omsorgsnämndens för beslut i kommunstyrelsen

2. Kommunstyrelsen godkänner nämndens förslag till inriktning för ombyggnation av Björkdalen.
3. Nämnden begär att kommunstyrelsen beaktar nämnden behov av utökade budgetanslag för verksamhetsområde äldreomsorg med anledning av det nya vård- och omsorgsboendet till kommunplaneprocessen 2023, samt beaktar kompensation för del av år i kommunplaneprocessen 2022.

Stefan Hollmark
Kommundirektör

John Henriksson
Förvaltningschef

Sammanfattning

Fastigheten Björkdalen inom Björkbackens äldrecentrum planeras att byggas om till ett modernt vård- och omsorgsboende med välfärdsteknik i framkant. Tyresö Bostäder AB, som äger fastigheten kommer att genomföra ombyggnaden och investeringen i fastigheten. Kommunens fastighetsavdelning har genomfört en förstudie, vilken bifogas och ett konsultbolag, som anlåtats av Tyresö Bostäder, har lämnat förslag med tre alternativ. Alternativen redovisas i bilaga.

Utifrån ändamålsenlighet och kostnadsaspekter förordar förvaltningen ombyggnad enligt alternativ två och förtydligar förvaltningens förslag till inriktning för det nya boendet.

Planeringen är att boendet ska omfatta 44 platser med huvudinriktning för personer med demenssjukdom.

Den preliminära bedömningen är att årshyran för verksamheten kommer att öka med 2-3 mnkr. En utredning kommer att genomföras för att tydliggöra kostnadsökningen och bedöma nämndens behov av ekonomisk kompensation i ramen för äldreomsorg.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2019-11-12 att fastigheten Björkdalen, inom Björkbackens äldrecentrum, ska byggas om till ett modernt vård- och omsorgsboende med välfärdsteknik i framkant. I fastigheten ska även hemtjänst- och dagverksamhet inrymmas.

Beslutet baserades på att nuvarande lokaler inte uppfyller arbetsmiljöverkets krav och att det finns ett förbud att bedriva omsorgsarbete i lokalerna från den 2 januari 2022.

Fastigheten ägs av Tyresö Bostäder AB som hyrt ut lokalerna till kommunen för vård- och omsorgsboende.

Bolaget har fått i uppdrag att genomföra ombyggnaden och investeringen i fastigheten och kommunen kommer att teckna ett långsiktigt hyresavtal.

Detta gäller under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut.

Förstudie behov

För att utreda behovet har kommunens dåvarande fastighetsavdelning genomfört en förstudie om "Björkbackens äldrecentrum" som ska förläggas i fastigheten Björkdalen. Huvudsyftet är att åtgärda de brister som finns i

fastigheten som har gjort att arbetsmiljöverket utfärdat ett verksamhetsförbud i fastigheten. Förstudien innehåller en teknisk genomgång av fastigheten, med förslag till hur dessa ska åtgärdas i ett framtida äldrecentrum. Förstudien innehåller en förenklad nyttokalkyl för projektet. Förstudien redovisades på äldre- och omsorgsnämnden 2020-06-17. Förstudien bifogas.

Utförande- alternativa förslag

Tyresö Bostäder har anlitat ett konsultbolag, AFRY, som i samverkan med bolaget och kommunens äldreomsorg, lämnat förslag på innehåll och utformning av det nya vård- och omsorgsboendet; Björkdalen 2.0- Ett funktionellt vård- och omsorgsboende med teknik och välbefinnande i framkant.

Förslaget innehåller tre lösningsalternativ;

- alternativ 1 innebär minsta möjliga insats för att fortsätta verksamheten,
- alternativ 2 möter krav på ett modernt boende med välfärdsteknik i framkant samt,
- alternativ 3 innebär förändrad planlösning och stora ingrepp i fastigheten.

Se bilaga.

Nytt vård- och omsorgsboende i fastigheten Björkdalen – inriktning

Med utgångspunkt av ändamålsenlighet och kostnadsaspekter förordar förvaltningen alternativ 2 vilket innebär följande inriktning för det nya boendet.

- Boendet planeras att omfatta 44 platser. Huvudinriktningen är boende för personer med demenssjukdom. Planeringen är att en avdelning avdelas för personer med somatisk problematik och eller korttidsvård/växelvård.
- I fastigheten kommer även dagverksamheter för personer med demenssjukdom kunna inrymmas. Likaså kommer samlingslokaler och träffpunkt för seniorer kunna inrättas.
- Hemtjänsten kommer preliminärt erbjudas lokaler i fastigheten Björkebo (Vitsippans lokaler) inom Björckbackens äldrecentrum.

Standard

Grunden är att det nya boendet kommer att vara helt anpassat efter arbetsmiljöverkets och andra myndigheters krav och normer.

Utgångspunkten är därutöver att boendet ska vara modernt och med välfärdsteknik i framkant. För att uppnå detta framhåller förvaltningen följande inriktning:

- Lokalerna ska ha avancerad bostadsanpassning för att möjliggöra så stor självständighet för de boende som möjligt. Det omfattar exempelvis vändbara spoltoaletter, ("japanska toaletter"), förhöjd standard vad gäller handtag och andra hjälpmedel etc.
- Belysningen ska vara anpassad för målgruppen och golven ska vara ljuddämpade.
- Varje lägenhet ska ha fiberkoppling och avdelningarna vara förberedd för modern välfärdsteknik.
- Lägenheterna ska vara förberedda för att egna tvättmaskiner ska kunna installeras för dem som önskar.
- Varje enhet ska ha förstärkt mottagningskök, för att kunna tillreda enklare matlagning, bakning etc.
- Utegården och trädgården utvecklas och moderniseras.
- Arbetsmiljön för personalen förbättras utöver grundkraven, med bland annat vändbara toaletter, tillgängliga hjälpmedel, utökade personalutrymmen och funktionell tvättstuga

Ekonomiska effekter för nämnden

Ombyggnationen av Björkdalen, inom Björkbackens äldrecentrum, till ett modern vård- och omsorgsboende kommer att innebära förhöjda hyreskostnader för verksamhetsområde äldreomsorg. Den preliminära uppskattningen är att hyran för boendet kommer att uppgå till i överkant av 7,5 mnkr per år. Lägenheterna kommer att stå för ungefär 60 % av kostnaden medan vårdytorna står för resten. Det är dock osannolikt att få full täckning för hyreskostnaden genom de hyror som faktureras till de boende.

Den nuvarande årshyran för fastigheten Björkdalen uppgår cirka 2,9 mnkr.

Äldreomsorgen får genom den demografiska resursfördelningsmodellen i kommunens budgetarbete kompensation för den ökande kostnaden för en åldrande befolkning. Bedömningen är att kostnaden för driften av boendet bör kunna täckas genom denna kompensation. Även en del av den ökande hyreskostnaden kan kompenseras inom detta system.

Den preliminära slutsatsen är att årshyran kommer att öka med 2-3 mnkr. Detta bygger dock på en preliminär kalkyl. En utredning ska genomföras för att tydliggöra frågor kring moms, uppskjutet underhåll med mera.

En utredning bör genomföras för att bedöma om äldreomsorgens eventuella behov av kompensation för hyreshöjningen i sin ram. En sådan kompensation

måste vara på plats inför budgetåret 2023, med delårskompensation för 2022, och bör beaktas i kommunplansprocessen dessa år.

Behov av det nya vård- och omsorgsboendet Björkdalen

Förutom att välja mellan de tidigare tre alternativen finns också möjligheten att helt avstå från att bygga om eller renovera Björkdalen.

Det skulle i så fall innebära att tillgången på vård- och omsorgsplatser skulle minska med 44 platser under de närmaste åren och nämnden skulle då sannolikt tvingas köpa vård- och omsorgsplatser externt d.v.s. utanför kommunen för att tillgodose behovet. Detta trots att Sköndalsvillan med kapacitet för 80 platser bedöms stå redo under första halvåret 2022.

I dagsläget finns en kapacitet på 63 vård och omsorgsplatser på Björkbacken som nyttjas fullt ut. De hyresgäster som bor vid tillfället då Björkbacken eventuellt inte tas i anspråk skulle då behöva flytta till andra alternativa boenden där ledig kapacitet finns. Behovet att tillgodose valfrihet för dem som önskar bo i kommunalt drivet boende i Tyresö kan därmed inte tillgodoses.

Även om behovet av platser skulle tillgodoses i det kortsiktiga perspektivet genom en LOU (lagen om offentlig upphandling) skulle en sådan utveckling göra kommunen sårbar utifrån kapacitet på lång sikt

Dessutom finns ingen garanti att nuvarande och kommande aktörer per automatik skulle delta i en upphandling utan snarare ansluta sig till LOV (lagen om valfrihet) för Stockholmsregionen

I befintlig lokalförsörjningsplan finns i dagsläget inga fattade beslut om nya vård- och omsorgsboenden i Tyresö kommun utan är ”tänkta” vård och omsorgsboenden vilket medför en stor risk att en eventuell brist på vård och omsorgsplatser uppstår inom en femårsperiod

Om kommunen väljer att ”lägga ner” Björkbacken förloras också kompetensen att driva ett vård- och omsorgsboende i egen regi. Kommunen har under en längre tid byggt upp en HSL- organisation (hälso- och sjukvårdslagen) för att tillgodose behovet av hälso- och sjukvårdsinsatser inom framförallt

Björkbacken men även inom våra grupp- och servicebostäder inom LSS (lagen om särskilt stöd till vissa funktionsnedsatta) samt socialpsykiatrin.

En nedläggning av Björkbacken vård och omsorgsboende skulle påverka förutsättningarna för att driva HSL-verksamheten rationellt och samtidigt göra verksamheten ytterst sårbar och inflexibel.

En annan viktig konsekvens av att eventuellt lägga ner Björkbackens vård- och omsorgsboende är att kommunen då helt står utan ett kommunalt drivet vård och omsorgsboende och saknar därmed full rådighet över tillgången på vård och omsorgsplatser och styrning över både kvalitet och inriktningen på vårdform (främst somatiska- och demensplatser)

Vid en eventuell nedläggning av Björkbackens vård- och omsorgsboende följer

en stor övertalighet och en turbulent övergångstid där driften av boendet samt kvalitén i utförandet sannolikt blir påverkat.

En eventuell nedläggning skulle innebära stora omställningskostnader för äldreomsorgen.