

Tyresö kommun  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Catarina Stavenberg  
Seniorkonsult  
Louise Bergman  
Projektledare

## TJÄNSTESKRIVELSE

2019-10-15

1 (8)

Diarienummer

2019/KS 0221 010

Kommunstyrelsen

## Björkbackens äldrecentrum

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till äldre- och omsorgsnämnden för beslut i kommunstyrelsen

1. Fastigheten Björkdalen byggs om till ett modernt vård- och omsorgsboende med välfärdsteknik i framkant. Boendet ska omfatta 36 platser med nio platser per våningsplan. Nedersta planet används för hemtjänsten och dagverksamhet för äldre.
2. Kommundirektören får i uppdrag att utreda förutsättningarna för att inrätta biståndsbedömt trygghetsboende med cirka 20 platser i fastigheten Björkebo.
3. Kommundirektören får i uppdrag att utreda konsekvenserna av ett förvärv av fastigheterna Björkdalen och Björkebo.
4. 2,5 miljoner kronor av kommunstyrelsens samlingsanslag/förfogandemedel 2019 för lokalinvesteringar får nyttjas för start av förstudie och projektering av fastigheten Björkdalen.
5. Investeringskostnaderna för ombyggnad av Björkdalen är preliminärt beräknade till 55 miljoner kronor och för ombyggnad av Björkebo till 38 miljoner kronor. Ett ekonomiskt riktvärde för investeringen ska föreslås i investeringsprogrammet i den reviderade kommunplanen för 2020.



6. Kommundirektören får i uppdrag att under våren 2020 återkomma med preciserat investeringsäskande för genomförande av ombyggnad av Björkdalen och, om förutsättningarna klarlagts, även för Björkebo.
7. Kommunens investeringsutgifter ska åvila Tyresö Bostäder i det fall fastigheterna inte förvärvas av kommunen.
8. Målsättningen är att en nybyggnad uppförs i anslutning till Björkdalen med ytterligare minst 27 platser i vård- och omsorgsboende samt lokaler för verksamheter med äldre-anknytning exempelvis träffpunkt. Björkbackens äldrecentrum kan därmed eventuellt komma att bestå av cirka 63 platser för vård- och omsorgsboende, 20 platser för biståndsbedömt trygghetsboende, dagverksamhet samt hemtjänst och träffpunkt.
9. Kommundirektören får ett planuppdrag med syfte att skapa förutsättningar för ombyggnad av fastigheterna Björkdalen och Björkebo.
10. Kommundirektören får i uppdrag att ur ett stadsplaneringsperspektiv göra en översyn av hela området i syfte att bland annat skapa förutsättningar för att målsättningen med en tillbyggnad av Björkdalen till ett större äldrecentrum kan förverkligas.
11. Fastigheten vinkelhuset byggs inte om till ett godkänt vård- och omsorgsboende. Bedömningen är att en ombyggnad inte är möjlig eftersom byggnaden har en konstruktionsmässig utformning som gör en ombyggnad mycket komplicerad.
12. Kommunens användning av vinkelhuset för vård- och omsorgsboende upphör senast i december 2021.



Stefan Hollmark  
Kommundirektör



Iréne Hededal  
Förvaltningschef



## Sammanfattning

Kommunstyrelsen har uppdragit åt kommundirektören att återkomma med förslag till beslut utifrån den inriktning för Björkbackens äldrecentrum som kommunstyrelsen fastställt i maj 2019. Arbetsmiljöverket har beslutat om förbud att efter den 2 januari 2022 bedriva omvårdnadsarbete på Björkbacken. Fastighetskontoret har med stöd av externa konsulter utrett de byggnadsmässiga förutsättningarna för att skapa ett äldrecentrum och en preliminär kostnadsuppskattning redovisas.

Förslaget innebär att en av de tre fastigheterna; Björkdalen, byggs om till ett modernt vård och omsorgsboende med 36 platser samt dagverksamhet och lokaler för hemtjänst.. Målsättningen är att en utbyggnad av Björkdalen därefter ska ske. Därvid kan det eventuellt komma att tillskapas ett äldrecentrum med ytterligare minst 27 platser (totalt 63 platser), dagverksamhet, hemtjänst, träffpunkt och andra verksamheter med äldre-anknytning.

Förslaget innebär att kommundirektören får i uppdrag att utreda förutsättningarna för att fastigheten Björkebo byggs om till biståndsbedömt trygghetsboende. Det är en ny boendeform där det inte är helt klarlagt vilka regler som ska tillämpas vid prövning av bygglov och andra myndighetskrav. Kommunens användning av fastigheten vinkelhuset föreslås upphöra vid årsskiftet 2021/2022. Bedömningen är att en ombyggnad inte är möjlig på grund av fastighetens byggnadsmässiga konstruktion.

## Beskrivning av ärendet

### Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-05-28 om inriktning för Björkbackens äldrecentrum och gav uppdrag till kommundirektören att återkomma med förslag till beslut i enligt följande:

Kommundirektören får i uppdrag att i samverkan med Tyresö Bostäder AB utreda förutsättningarna och redovisa ekonomisk analys och eventuella investeringsbehov enligt följande inriktning:

- skapa förutsättningar för cirka 40 vård- och omsorgsplatser i fastigheten Björkdalen, samt att dagverksamhet och hemtjänst kan inrymmas i bottenvåningen.

- utreda möjligheterna att i fastigheten Björkebo skapa cirka 20 platser i mellanboendeform för äldre samt eventuell omstrukturering av verksamheten för andra målgrupper.
- nybyggnation av vinkelhuset med seniorbostäder, vårdcentral, mötesplats för äldre och i gatuplan lokaler för kulturella och kommersiella verksamheter. Målsättningen är att lokalerna för restaurang ska kunna bevaras.
- Kommundirektören får i uppdrag att utreda fortsatta ägarförhållanden och vid behov genomföra en översyn av ägardirektiven för Tyresö Bostäder AB.

### **Bakgrund**

Arbetsmiljöverket har beslutat om förbud att efter den 2 januari 2022 utföra omvårdnadsarbete främst på de boendes toaletter/ hygienutrymmen på Björkbackens vård- och omsorgsboende. Socialnämndens tidigare beslut att Björkbackens vård- och omsorgsboende ska avvecklas har 2019-02-27 upphävts av äldre- och omsorgsnämnden. Arbetsmiljöverket har efter ansökan från kommunen omprövat sitt beslut och flyttat fram tidpunkten för förbudet från 15 juni 2019 till 2 januari 2022.

### **Björkbackens vård- och omsorgsboende idag**

Det finns idag 66 vård- och omsorgsboendeplatser på Björkbacken varav 20 med demensinriktning och resterande med somatisk inriktning samt 27 platser för korttidsvård/växelvård.

### **Fastigheten**

Björkbacken omfattas idag av fastigheterna Bollmora 2:590 (Björkdalen), Bollmora 2:134 (Björkebo) och Bollmora 2:588 (Vinkelhuset). Området omfattas av tre gällande detaljplaner, Björkdalen (detaljplan 221), Björkebo (detaljplan 202) och vinkelhuset (detaljplan 373).

Fastigheterna ägs av Tyresö Bostäder AB och hyrs av Tyresö kommun för verksamhet inom vård- och omsorg, dagverksamhet för demenssjuka och lokaler för hemtjänstpersonalen. I lokalerna finns också restaurangen Utsikten samt tillgång till bibliotek, hår- och fotvård.

I nära anslutning finns det före detta servicehuset med seniorlägenheter samt tre hus med trygghetsboenden (seniorlägenheter) för äldre. Dessa lägenheter tilldelas efter kötid ( ej biståndsprövat).

### **Fastighetskontorets utredning**

Fastighetskontoret har med stöd av externa konsulter utrett de byggnadsmässiga förutsättningarna för att genomföra inriktningsbeslutet det vill säga att skapa ett äldrecentrum med vård- och omsorgsboende enligt modern och godkänd standard och inrymma dagverksamhet, lokaler för hemtjänst, träffpunkt med mera.

Slutsatserna är följande:

1) **Björkdalen**

Byggnadens utformning gör det möjligt att bygga om till ett vård- och omsorgsboende som möter dagens krav. En ombyggnad av Björkdalen skulle generera i 36 vård- och omsorgsplatser.

2) **Björkebo**

I utredningen har undersökts om byggnaden går att bygga om till ett biståndsprövat trygghetsboende vilket är en ny form av boende för äldre. Det är dock ännu inte helt klarlagt vilka krav som ställs på ett biståndsprövat trygghetsboende och vilka regler som gäller vid ombyggnation.

3) **Vinkelhuset**

I tidigare skede konstaterades att byggnaden har en konstruktionsmässig utformning som gör en eventuell ombyggnad mycket komplicerad. Denna utredning har gett samma resultat och bedömningen är att det inte är möjligt att bygga om vinkelhuset till ett modernt vård- och omsorgsboende.

4) **Utbyggnad av Björkdalen**

En schematisk utredning kring utbyggnad av Björkdalen har genomförts. Utbyggnaden skulle ge ytterligare 27- 36 vård- och omsorgsplatser, totalt 63 platser. Utbyggnaden skulle också kunna innehålla träffpunkt med mera och därmed skulle en helhetslösning för Björkbackens äldrecentrum kunna tillgodose. Detta måste dock utredas vidare för att inlastning, parkeringsytor, dagvattenhantering med mera till fastigheten ska kunna säkerställas.

### Sammanställning kostnadsuppskattning i tidigt skede

De kostnadsuppskattningar i tidigt skede som är framtagna utgör endast grova uppskattningar från nyckeltal och berörd ombyggnadsyta. Det är nödvändigt att genomföra en fullvärdig förstudie för att kunna fastställa omfattningen. Därmed kan kostnadsuppskattningen uppdateras och en investeringskostnad med större säkerhet presenteras.

Ombyggnadsdel	Kostnad
Björkdalen (36 vårdplatser)	54 800 000
Nybyggnation (27-36 vårdplatser)	158 700 000*
<b>TOTALT</b>	<b>213 500 000</b>
* Varav 15 msek avser ombyggnation av lägenheter vid Björkdalens gavel	
Björkebo	38 200 000

### Stadsbyggnadsplanering

Att bygga om befintlig lamellbyggnad ( Björkdalen)till vård och omsorgsboende samt ombyggnad av Björkebo till biståndsbedömt trygghetsboende, bedöms av stadsbyggnadsförvaltningen vara möjligt att genomföra utan fördröjning. Om det skulle visa sig att det inte är möjligt att få ett direkt bygglov utifrån nuvarande detaljplan, finns möjlighet att göra en ändring av detaljplanens markanvändning. Den processen tar uppskattningsvis ca 6 månader och bedöms kunna pågå parallellt med en ombyggnad.

Utbyggnad/tillbyggnad av Björkdalen kräver en ny detaljplan då ingen byggrätt finns i gällande plan. Utbyggnad/tillbyggnad är en omfattande ändring som påverkar trafikföring, angöring, dagvattenhantering, parkering, tillgänglighet för räddningstjänsten med mera. För att uppnå målsättningen med ett äldrecentrum med ytterligare vård- och omsorgsplatser inklusive lokaler för verksamheter med äldre-anknytning, krävs omfattande planering av området och ett helhetsgrepp kring frågor om angöring, att rätta ut Dalgränd med mera. I utredningen ska även ingå att belysa eventuella förändringar inom det näraliggande bostadsområdet och övriga angränsande projekt inom utvecklingen av Norra Tyresö centrum.

### **Framtidens välfärdsteknik**

Förvaltningens bedömning är att välfärdsteknik i framkant är en viktig komponent i ett modernt vård- och omsorgsboende. Det finns nu viss utvecklad teknik i form av till exempel trygghetskamera/sensorer som aktiveras nattetid i gemensamma utrymmen på vård- och omsorgsboenden. Det pågår även tester med trygghetssensorer i bostaden inom demensvården. De preliminära resultaten som exempelvis framhållits vid studiebesök i Varberg och Sundbybergs kommuner är att fallen har minskat, de boende blir mindre störda och sover bättre, medicineringen kan minska och att det blivit lugnare på enheterna.

Förvaltningens bedömning är att väl utvecklad teknik därmed kan påverka arbetsmiljön och driftsekonomin positivt.

### **Tidsplan och inriktning**

Den preliminära bedömningen är att förstudie, projektering och upphandling för ombyggnad av Björkdalen tidsmässigt uppskattas till ett år. Det innebär att ombyggnaden påbörjas i november 2020 och att det nya boendet står klart ett år senare.

Förändring av övriga fastigheter, Björkebo och vinkelhuset, ska senast vara påbörjat vid årsskiftet 2021-2022 då arbetsmiljöverkets förbud träder i kraft. Under perioden beräknas två nya vård- och omsorgsboenden i privat regi starta i kommunen, Fornudden och Hemsö.

Det åligger äldreomsorgen att planera för omstruktureringen och utifrån behovsbilden planera för inriktningen på vård- och omsorgsboendet, exempelvis demensinriktning respektive somatisk inriktning.

### **Utredning av ägandeform**

En utredning pågår kring ägandefrågan, det vill säga om vad som är mest ekonomiskt fördelaktigt för kommunen på en koncernövergripande nivå.

Ekonomiska konsekvenser beräknas dels baserade på skattemässiga konsekvenser och momsredovisning. En marknadsmässig värdering av fastigheterna ska också tas fram.

