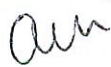




§ 191

Dnr 2019/KS 0221 010

**Beslut om Björkbackens äldrecentrum****UTDRAG****Kommunstyrelsens beslut**

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.

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	---

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.

### Reservation

Per Carlberg (SD) reserverar sig (bilaga).

### Särskilt yttrande

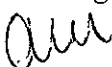

Anki Svensson (M), Anna Lund (KD) och Ulrica Riis-Pedersen (C) hänvisar till särskilt yttrande i äldre- och omsorgsnämnden 2019-05-22 § 1041 (bilaga).

Ulla Hoffman (V) lämnar särskilt yttrande (bilaga).

---

### Beskrivning av ärendet

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 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. Kommundirektören föreslås ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för att fastigheten Björkebo byggs om till bostadsbedömt trygghetsboende. Kommunens användning av fastigheten vinkelhuset föreslås upphöra vid årsskiftet 2021/2022, då bedömningen är att en ombyggnad inte är möjlig på grund av fastighetens byggnadsmässiga konstruktion.

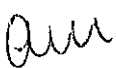

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Ärendet har beretts i äldre- och omsorgsnämnden som tillstyrker kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut om Björkbackens äldrecentrum. Tyresö kommun har även förhandlat i enlighet med 11 § MBL med anledning av föreslagen organisatorisk förändring vid Björkbackens särskilda boende inom förvaltningen för liv och hälsa. En riskanalys kommer att läggas till ärendet innan kommunstyrelsens sammanträde.

### Ordförandeförslag

Ordförande Anita Mattsson (S) föreslår att kommunstyrelsen beslutar att:

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

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

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.

### Yrkande

Ulla Hoffman (V), Marie Åkesdotter (MP) och Mats Larsson (L) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Anki Svensson (M), Anna Lund (KD), Ulrica Riis-Pedersen (C) och Per Carlberg (SD) yrkar avslag till ordförandeförslaget.

### Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget.

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen avslår ordförandeförslaget.

Kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget.



### Bilagor

Tjänsteskrivelse Björkbackens äldrecentrum.pdf

Äldre- och omsorgsnämndens protokollsutdrag 2019-10-23 § 1076.pdf

Protokoll 11 § MBL inför verksamhetsförändring Björkbacken.pdf

Riskbedömning och handlingsplan Björkbacken.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



## Skriftlig reservation rörande beslut om Björkbackens äldrecentrum


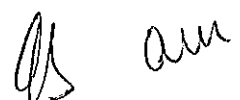
Sverigedemokraterna i Tyresö har efter en tids övervägande, vid dagens sammanträde i kommunstyrelsen, yrkat avslag på beslut om Björkbackens äldrecentrum. Bakgrunden till detta ställningstagande vilar på den negativa utveckling Socialdemokraterna och deras samarbetspartners i den styrande minoriteten framtvingat genom återkommande beslut om Björkbackens omfattning.

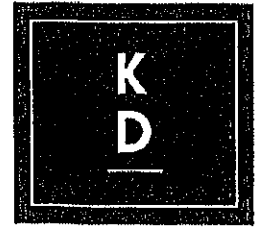
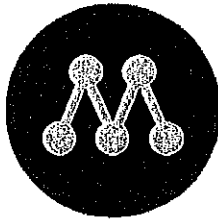
Sverigedemokraterna i Tyresö har alltid värnat om de äldres möjligheter till bra boende och god omvårdnad. Det ligger högt upp på partiets och den lokala partigruppens prioriteringslista. Samtidigt kan vi inte ställa oss bakom en kostnadsökning från 35 miljoner till uppskattningsvis 250 miljoner (vid nybyggnation i anslutning till Björkbacken) enligt det förslag som nu beslutats om. Detta när Björkbackens äldrecentrum knappt kommer uppnå det antal boendeplatser som tidigare fanns inom verksamheten.

Sverigedemokraterna har under hela denna process varit mycket tydliga med att vi vill se ett bevarande av Björkbacken i kombination med en upprustning av de befintliga lokalerna. Detta har tidigare bedömts kunna uppnås genom en investering om motsvarande 35 miljoner kronor. Vare sig boende eller anställda på Björkbacken har ställt krav på den hypermoderna anläggning som nu tycks vara minoritetsstyrets utvecklingsplan.

Varningsklockor borde ringa när det gäller kostnadsutvecklingen för denna typ av omfattande förändringar av en redan befintlig verksamhet. Det har återkommande visat sig att kostnadsomfattningen av kommunens projekt skjuter långt över de budgeterade. Dessutom kan det i rådande sämre ekonomiska tider knappast vara motiverat med så pass grandiosa projekt som Björkbacken nu utvecklas till. Hade den politiska viljan funnits hade Björkbacken kunnat rustas upp för en avsevärt lägre summa.

Därför kan vi Sverigedemokrater inte längre ställa oss bakom denna utveckling och reserverar oss mot dagens beslut.

  
Per Carlberg



## SÄRSKILT YTTRANDE

2019-05-22

### Äldre- och omsorgsnämnden 22 maj

Ärende 7, Dnr 2019/ÄON 0071

När Alliansen lämnade över ansvaret till det nya politiska styret fanns en väl underbyggd plan för att komma till rätta med platsbristen i kommunen och att kunna erbjuda Sveriges modernaste äldreomsorg – ett uttalat mål på sikt. Det inbegrep bland annat att ersätta Björkbackens kvarvarande platser med det planerade Forellens äldreboende (76 platser) i Norra Tyresö Centrum. Även det ett boende i kommunal drift.

Vi känner en stor oro över att det nya styret efter bara fyra månader lyckats sätta den här planeringen ur spel och äventyra den framtida tillgången på vård- och omsorgsboenden genom sitt ensidiga fokus på att "rädda" Björkbacken.

Vi befarade tidigt och befarar fortfarande stora påfrestningar för våra äldre i en eventuell omstart av Björkbacken med allt vad detta innebär när ombyggnaden sker och flyttkarusellen startar.

Vart ska de ta vägen under evakueringstiden, vad kommer projektet ekonomiskt att belasta skattebetalarkollektivet med och kommer kommunen klara platsbehovet när Björkbackens platser så kraftigt decimeras, vilket nu föreslås? Det här är frågor som det finns mycket stor osäkerhet kring.

Efter att också ha tagit del av personalorganisationernas svidande kritik av brister i beslutsunderlag och konsekvensanalyser för olika alternativ så känner vi oss än mer tveksamma till det hastverk minoritetsstyret nu försöker genomföra.

Björkbacken är inte i ett skick för att bedriva omsorg i. Såväl boende- som arbetsmiljön skulle bli bättre i Forellen. Där kan man planera och bygga modernt och smart från grunden, inte lappa och laga.

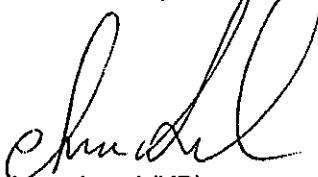
*X10* *[Signature]* *[Signature]*

*am*

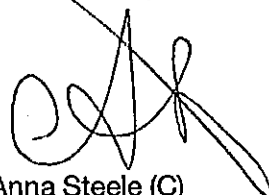
Genom Forellen får kommunen också en betydligt mer förutsägbar investeringskostnad och kan garantera platsbehovet för en lång tid framåt. Björkbacken ägs inte av kommunen och skulle i stället kunna användas till andra, mer lämpliga, ändamål såsom hyresrätter för seniorer, träffpunkter med mera.



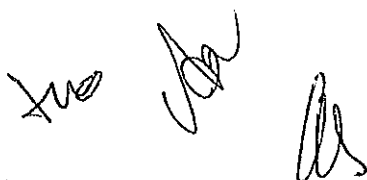
Roger Gusthage (M)

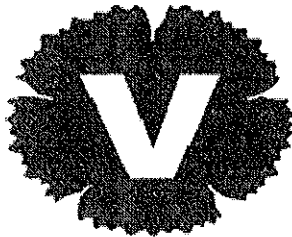


Anna Lund (KD)



Anna Steele (C)





## VÄNSTERPARTIET I TYRESÖ

### SÄRSKILT YTTRANDE

Kommunstyrelsens sammanträde 2019-11-12

#### § 101 Beslut om Björkbackens äldreboende

Vänsterpartiet i Tyresö har efter Alliansens beslut om att helt lägga ned Björkbackens äldreboende intensivt arbetat för att Tyresös enda kommunalt drivna äldreboende ska få finnas kvar och anpassas efter Arbetsmiljöverkets krav.

Vi är därför stolta över att vi nu tillsammans med minoritetsstyret kan besluta om att göra Björkbacken till ett toppmodernt Äldrecentrum i kommunal regi. Vänsterpartiet yrkar bifall till samtliga beslutspunkter, men vill ~~ha ett tilläggsyrkande under punkt 8/~~ beträffande den planerade nybyggnaden med ytterligare 27 platser vid Björkbacken ~~vilket vi kommer att lägga fram i Kommunfullmäktige den 21 november/~~ att minst 7 platser reserveras som korttidsplatser i kommunal regi.

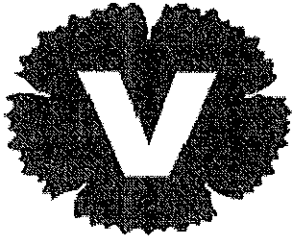
Våra skäl till detta är följande;

För att underlätta för den äldre behöver det finnas ett rimligt antal korttidsplatser (ibland kallade avlastningsplatser eller växelvård) i kommunen. Det finns ett antal viktiga användningsområden för korttidsplatser;

- 1) Om en person har svårt att klara sig hemma direkt efter en sjukhusvistelse eller är i behov av rehabilitering
- 2) Personen behöver rehabilitering/vila i perioder för att kunna bo kvar hemma
- 3) Avlastning för den närstående för att denne/denna ska få vila ut.
- 4) Plats i väntan på permanent äldreboende

Vänsterpartiet anser det oerhört viktigt att Tyresö kommun har ett rimligt antal korttidsplatser i egen regi. Om dessa helt försvinner blir den

*As* *am*



## VÄNSTERPARTIET I TYRESÖ

vårdbehövande och kommunen helt utlämnade till köpta platser från privata vårdgivare i Tyresö eller andra kommuner.

~~Med anledning av ovanstående kommer Vänsterpartiet i Tyresö att i kommunfullmäktige den 21 november att lägga fram följande tilläggsyrkande:~~

~~Vänsterpartiet yrkar att minst 7 eller fler (beroende på förvaltningens bedömning) av de ytterligare 27 platserna, som planeras uppföras i en nybyggnad vid Björkbacken, reserveras som korttidsplatser i kommunal regi.~~

För Vänsterpartiet i Tyresö 2019-11-17

Ulla Hoffmann

§ 1076

Dnr 2019/ÄON 0133 50

## Beslut om Björkbackens äldrecentrum

UTDRAG

### Äldre- och omsorgsnämndens beslut

- Äldre- och omsorgsnämnden tillstyrker kommunstyrelseförvaltningens förslag om beslut om Björkbackens äldrecentrum.

### Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har arbetat fram ett förslag till beslut avseende Björkbackens äldrecentrum. Förvaltningen ställer sig positiv till beslutsförslaget.

### Ordförandeförslag

Ordförande Tony Thorén föreslår att äldre- och omsorgsnämnden tillstyrker kommunstyrelseförvaltningens förslag om beslut om Björkbackens äldrecentrum.




### Yrkande

Peter Frejj (M) yrkar avslag till ordförandeförslaget att tillstyrka kommunstyrelseförvaltningens förslag om beslut om Björkbackens äldrecentrum med hänvisning till tidigare yttrande, 2019-05-22, § 1041.

Anna Steele (C) och Anna Lund (KD) yrkar avslag till ordförandeförslaget med hänvisning till tidigare yttrande, 2019-05-22, § 1041.

Jörgen Nilsson (SD) yrkar bifall till ordförandeförslaget att tillstyrka kommunstyrelseförvaltningens förslag om beslut om Björkbackens äldrecentrum med hänvisning till särskilt yttrande (se bilaga).

Susann Ronström (S), Lilian Nylinder (MP), och Marie-Louise Larsson (L) yrkar bifall till ordförandeförslaget.

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	--	---

### Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om äldre- och omsorgsnämnden bifaller ordförandeförslaget. Ordföranden ställer frågan om äldre- och omsorgsnämnden bifaller Peter Frejjs (M), Anna Steeles (C) och Anna Lunds (KD) avslagsyrkande.

Äldre- och omsorgsnämnden beslutar i enlighet med ordförandeförslaget.

Peter Frej (M) begär omröstning. Ordföranden meddelar att den som yrkar bifall till ordförandeförslaget röstar ja och den som yrkar bifall till Peter Frejjs (M), Anna Steeles (C) och Anna Lunds (KD) avslagsyrkande röstar nej. Röstningsresultat: 7 ja, och 4 nej, se bifogat röstningsprotokoll.



Äldre- och omsorgsnämnden beslutar därmed i enlighet med ordförandeförslaget.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse kommunstyrelseförvaltningen beslut om Björkbacken oktober 2019.pdf

Tjänsteskrivelse ÄON tillstyrkande av kommunstyrelseförvaltningen förslag till beslut Björkbacken.pdf

Protokoll 11 § MBL inför verksamhetsförändring Björkbacken.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



## Särskilt yttrande Upphävande av beslut om avveckling av Björkbackens vård- och omsorgsboende

Sverigedemokraternas ställer sig bakom Upphävande av beslut om avveckling av Björkbackens vård- och omsorgsboende. Vi värnar starkt om kommunens äldreboenden och har allt sedan beslutsärendena om Björkbacken först kom upp på dagordningen arbetat aktivt mot ett nedläggande. Det är därför med stor glädje vi nu ser att bevarandet av Björkbacken blir verklighet.

Trots detta så ställer vi oss undrande till verksamhetens storlek framöver. Det har framkommit att verksamheten endast skall ha 40 platser vilket vi anser är allt för liten omfattning. Det är mer rimligt att återställa Björkbackens verksamhet till en nivå motsvarande 70-80 platser.

Vi ser även stora möjligheter att använda framförallt avdelningarna Viljan och Vitsippan som evakueringsavdelningar medan andra delar av Björkbacken renoveras/åtgärdas till en standard som motsvarar arbetsmiljöverkets standardkrav.



Ronnie Norén



## Omröstningsprotokoll äldre- och omsorgsnämnden

Sammanträdesdatum: 2019-10-23

Röstning § 1076

Ordinarie ledamöter	Tjänstgörande ersättare	Ja	Nej	Avstår
Tony Thorén (L)		Ja		
Susann Ronström (S)		Ja		
Peter Freij (M)			Nej	
Carl-Johan Carlson (S)	Bo Furugård	Ja		
Frida Linder (S)		Ja		
Marie-Louise Larsson (L)		Ja		
Lilian Nylinder (MP)		Ja		
Roger Gusthage (M)			Nej	
Anna Steele (C)			Nej	
Anna Lund (KD)			Nej	
Ronnie Norén (SD)	Jörgen Nilsson	Ja		


**Röstordning:**

Den som yrkar bifall till förslag röstar ja.

Den som yrkar bifall till oppositionens yrkande röstar nej.

Justeras

  
Ordförande

  
Justering

Tyresö kommun  
Förvaltningen för liv & hälsa  
Helena Wiberg  
Utredare

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
2019-10-14

1 (3)

Diarienummer  
2019/ÅON 0133

Äldre- och omsorgsnämnden

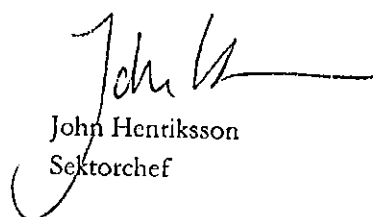
## Beslut om Björkbackens äldrecentrum

### Förvaltningens förslag till beslut i äldre- och omsorgsnämnden

- Äldre- och omsorgsnämnden tillstyrker kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut avseende Björkbackens äldrecentrum.



Iréne Hededal  
Förvaltningschef



John Hentiksson  
Sektorchef

### Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har arbetat fram ett förslag till beslut avseende Björkbackens äldrecentrum. Förvaltningen ställer sig positiv till beslutsförslaget.

### Beskrivning av ärendet

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.

Förslaget innebär att en av de tre fastigheterna, Björkdalen, byggs om till ett modernt vård och omsorgsboende med 36 platser inklusive dagverksamhet och lokaler för hemtjänst. En tillbyggnad av Björkdalen ska övervägas.

Sedan kan det eventuellt komma att tillskapas ett äldrecentrum med ytterligare minst 27 platser (totalt 63 platser), dagverksamhet, hemtjänst, träffpunkt och andra verksamheter.

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, eftersom utredningen bedömt att en ombyggnation inte är möjlig.

### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget beslut avseende Björkbackens äldrecentrum, som innebär en positiv satsning för de äldre i Tyresö kommun. Det kommunala pensionärsrådet har betonat att det centrumnära läget är ett attraktivt läge för att driva ett vård- och omsorgsboende.

Satsningen på ett äldrecentrum svarar väl mot de framtida behoven. Med det aktuella förslaget kommer den kommunala verksamheten ges möjlighet att uppfylla moderna krav vad gäller arbetsmiljö och boendemiljö. Förvaltningen ser att placeringen av flera verksamheter på samma ställe kan ge samverkansvinster.

Förslaget tar hänsyn till att välfärdsteknik i framkant är en viktig komponent i ett framtida vård- och omsorgsboende. Förvaltningen ställer sig positiv till den tillbyggnad som på sikt kan utöka kommunens kapacitet.

Förvaltningen förordar att en omsorgsfull planering görs kring design, möblering och materialval för Björkbackens äldrecentrum.

Omställningsprocessen kommer att pågå under en längre tids, vilket ställer stora krav på planering och samordning med hänsyn till de boendes behov och önskemål samt medarbetarnas arbetsmiljö. De ekonomiska ramarna under perioden bör ses över för att täcka eventuella omställningskostnader i samband med den förestående flytten.

Förvaltningen vill särskilt lyfta fram vikten av att hålla de boende och deras anhöriga informerade kring utvecklingen.

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.

tyresö kommun



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 tillgodoses. 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 bygg rätt 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 driftsekonomi 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.



**Förhandling i enlighet med 11 § MBL med anledning av  
föreslagen organisatorisk förändring vid Björkbackens  
särskilda boende inom Förvaltningen för Liv och Hälsa, Tyresö  
kommun.**

Datum: 2019-10-22

För arbetsgivaren: John Henriksson, sektorchef  
Patrik Isolehto, HR  
Catarina Stavenberg, seniorkonsult

För Kommunal:  
För Vision: Fernando Pereira  
Max Tegman  
Jeanette Larsson

För Ledarna: Lars Rosenlind

Bilagor:

Bilaga 1 – Förhandlingsunderlag förändrad verksamhetsinriktning Björkbacken

**§ 1**

Tyresö kommun har påkallat förhandling i enlighet med 11 § MBL.  
Bakgrunden är att arbetsgivaren föreslår förändringar i verksamheten vid Björkbackens särskilda vård- och omsorgsboende i enlighet med bilaga 1.

Dagens förhandling sker inför ett eventuellt politiskt beslut i frågan och avser lokalnyttjande för verksamheten och därtill kopplad möjlighet till boendeplatser.

Förhandlingen har föregåtts av information till berörda arbetstagarorganisationer om arbetsgivarens förslag i enlighet med 19 § MBL. Underlaget har skickats ut till arbetstagarorganisationerna inför förhandlingstillfället (191016).

**§ 2**

Arbetsgivaren redogör för underlaget som ligger till grund för arbetsgivarens förslag om förändring (Bilaga 1).

Arbetsgivarens förslag innebär i korthet att:

- nuvarande fastigheten Björkdalen byggs om i syfte att möta Arbetsmiljöverkets krav med start hösten 2020 för att stå färdigt preliminärt inför årsskiftet 2021/2022 och då inrymma 36 boendeplatser för vård och omsorg samt lokaler för hemtjänst och dagverksamhet.
- ett uppdrag till kommundirektören att utreda möjligheterna för att inrätta ett biståndsbedömt trygghetsboende i nuvarande fastigheten Björkebo för att omfatta ca 20 boendeplatser i denna form.
- en ambition och ett uppdrag till kommundirektören att utreda möjligheterna och skapa förutsättningar för en nybyggnation i anslutning till nuvarande fastigheten Björkdalen för att inrymma ytterligare minst 27 boendeplatser för vård och omsorg.
- kommunens användning av nuvarande fastigheten Vinkelhuset för vård- och omsorgsboende upphör senast vid årsskiftet 2021/2022.



### § 3

Arbetsstagarorganisationerna ställer frågan, kopplat till punkten 12 i arbetsgivarens förslag för beslut, kring hur arbetsgivaren avser att använda Vinkelhuset efter årsskiftet 2021/2022 syftande till de verksamheter som bedrivs där idag i kommunal regi och som inte är vård- och omsorgsboende.

Arbetsgivaren svarar att dessa frågor ännu är under utredning och att arbetsgivaren kommer att återkomma i den frågan då förutsättningar klarlagts.

### § 4

Arbetsstagarorganisationerna framför att kommundirektörens utredningsuppdrag i enlighet med punkten 10 i arbetsgivarens förslag behöver bedrivas skyndsamt. Kommunal vill också ta del av utredningen enligt samma punkt löpande.

### § 5

Arbetsstagarorganisationerna yrkar på att arbetsgivaren inför beslut i frågan behöver göra en riskanalys i enlighet med Arbetsmiljölagstiftningen.

Arbetsgivarens inställning i frågan är att riskanalysen först kan genomföras då arbetsgivaren har ett förslag till förändring på organisationsnivå.

Parterna överenskommer om att en riskanalys av arbetsgivarens förslag i denna del genomförs 2019-11-06 kl. 9-12. Arbetsgivaren kallar till denna.

### § 6

Arbetsstagarorganisationerna framför att arbetsgivaren så snart som möjligt efter att ett eventuellt politiskt beslut i frågan fattats, skyndsamt arbetar fram en tid- och aktivitetsplan för att medarbetarna ska få information om vilka besked som kan väntas under vilken tidsperiod.

Arbetsgivaren svarar att ambitionen är att ha en transparent dialog med alla intressenter löpande och avser att verka för att skapa tydlighet och minska oro.

### § 6

Arbetsgivarens förslag behandlas av ansvarig nämnd 23 oktober 2019 och ett eventuellt politiskt beslut i frågan förväntas fattas av Kommunstyrelsen 12 november 2019. Genomförd riskanalys tillsammans med dagens förhandlingsprotokoll biläggs handlingar till Kommunstyrelsen inför beslut.


### § 7

Parterna konstaterar att arbetsgivarens förhandlingsskyldighet genom denna förhandling anses fullgjord.

§ 8

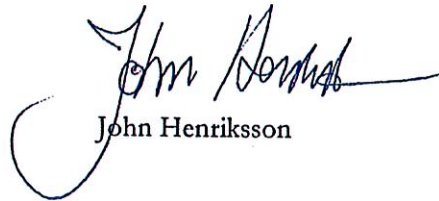
Förhandlingen förklaras avslutad i oenighet 2019-10-22.

Vid protokollet:



Patrik Isolehto

För Tyresö kommun:



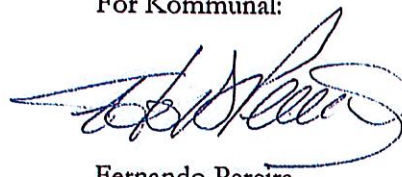
John Henriksson

För Vision:



Max Tegman

För Kommunal:



Fernando Pereira

För Ledarna:



Lars Rosenlind

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 projekttering 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.

  
tyresö kommun 



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 Holmmark  
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 tillgodoses. 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.

tyresö kommun





Datum 2019-10-23  
 Tid 18:30–19:45  
 Plats Myggdalen, plan 1

Beslutande Se närvarolista

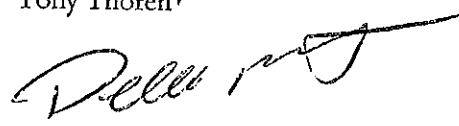
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Förvaltningen för liv och hälsa, 2019-10-29

Paragrafer 1076–1086

Sekreterare   
 Catrin Ullbrand

Ordförande   
 Tony Thorén



Justerande   
 Peter Freij

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag. Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Äldre- och omsorgsnämnden  
 Sammanträdesdatum 2019-10-23  
 Datum då anslaget sätts upp 2019-10-30  
 Datum då anslaget tas ned 2019-11-21  
 Förvaringsplats för protokollet Förvaltningens för liv och hälsa arkiv

Underskrift   
 Catrin Ullbrand

		Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------

## Närvarolista

### Beslutande

Jörgen Nilsson (SD)  
Tony Thorén (L)  
Susann Ronström (S)  
Peter Freij (M)  
Carl-Johan Karlson (S), §§ 1077-1086  
Frida Linder (S)  
Bo Furugård (S), tjänstgörande under § 1076  
Marie-Louise Larsson (L)  
Lilian Nylinder (MP)  
Roger Gusthage (M)  
Anna Steele (C)  
Anna Lund (KD)

### Ersättare

Kurt-Erik Thorild (S)  
Peter Söderlund (MP)  
Tina Rosén (V)  
Yvonne Sternberg Taubert (V)  
Jan-Åke Svensson (M)  
Anton Gimle Hjelte (M)

### Övriga

John Henriksson, sektorchef, förvaltning för liv och hälsa  
Catrin Ullbrand, stabschef, förvaltning för liv och hälsa  
Åsa Tenggren, kvalitetscontroller, förvaltning för liv och hälsa  
Yunus Tuncer, nämndsekreterare/utredare, förvaltning för liv och hälsa  
Sofia Rockström, controller, förvaltning för liv och hälsa, §§ 1076-1082  
Marija Aleksic, controller, förvaltning för liv och hälsa, §§ 1076-1082  
Catarina Stavenberg, senior adviser, förvaltning för liv och hälsa, § 1076

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



**Frånvarande**

Gunnar Berndtson (L)

Ewelyn Schlossman Jangrot (M)

Lilian Edberg (M)

Ronnie Norén (SD)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



## Förhandling i enlighet med 11 § MBL med anledning av föreslagen organisatorisk förändring vid Björkbackens särskilda boende inom Förvaltningen för Liv och Hälsa, Tyresö kommun.

Datum: 2019-10-22

För arbetsgivaren: John Henriksson, sektorchef  
Patrik Isolehto, HR  
Catarina Stavenberg, seniorkonsult

För Kommunal: Fernando Pereira  
För Vision: Max Tegman  
Jeanette Larsson

För Ledarna: Lars Rosenlind

### Bilagor:

Bilaga 1 – Förhandlingsunderlag förändrad verksamhetsinriktning Björkbacken

### § 1

Tyresö kommun har påkallat förhandling i enlighet med 11 § MBL.

Bakgrunden är att arbetsgivaren föreslår förändringar i verksamheten vid Björkbackens särskilda vård- och omsorgsboende i enlighet med bilaga 1.

Dagens förhandling sker inför ett eventuellt politiskt beslut i frågan och avser lokalnyttjande för verksamheten och därtill kopplad möjlighet till boendeplatser.

Förhandlingen har föregåtts av information till berörda arbetstagarorganisationer om arbetsgivarens förslag i enlighet med 19 § MBL. Underlaget har skickats ut till arbetstagarorganisationerna inför förhandlingstillfället (191016).

### § 2

Arbetsgivaren redogör för underlaget som ligger till grund för arbetsgivarens förslag om förändring (Bilaga 1).

Arbetsgivarens förslag innebär i korthet att:

- nuvarande fastigheten Björkdalen byggs om i syfte att möta Arbetsmiljöverkets krav med start hösten 2020 för att stå färdigt preliminärt inför årsskiftet 2021/2022 och då inrymma 36 boendeplatser för vård och omsorg samt lokaler för hemtjänst och dagverksamhet.
- ett uppdrag till kommundirektören att utreda möjligheterna för att inrätta ett biståndsbedömt trygghetsboende i nuvarande fastigheten Björkebo för att omfatta ca 20 boendeplatser i denna form.
- en ambition och ett uppdrag till kommundirektören att utreda möjligheterna och skapa förutsättningar för en nybyggnation i anslutning till nuvarande fastigheten Björkdalen för att inrymma ytterligare minst 27 boendeplatser för vård och omsorg.
- kommunens användning av nuvarande fastigheten Vinkelhuset för vård- och omsorgsboende upphör senast vid årsskiftet 2021/2022.

### § 3

Arbetstagarorganisationerna ställer frågan, kopplat till punkten 12 i arbetsgivarens förslag för beslut, kring hur arbetsgivaren avser att använda Vinkelhuset efter årsskiftet 2021/2022 syftande till de verksamheter som bedrivs där idag i kommunal regi och som inte är vård- och omsorgsboende.

Arbetsgivaren svarar att dessa frågor ännu är under utredning och att arbetsgivaren kommer att återkomma i den frågan då förutsättningar klarlagts.

### § 4

Arbetstagarorganisationerna framför att kommundirektörens utredningsuppdrag i enlighet med punkten 10 i arbetsgivarens förslag behöver bedrivas skyndsamt. Kommunal vill också ta del av utredningen enligt samma punkt löpande.

### § 5

Arbetstagarorganisationerna yrkar på att arbetsgivaren inför beslut i frågan behöver göra en riskanalys i enlighet med Arbetsmiljölagstiftningen.

Arbetsgivarens inställning i frågan är att riskanalysen först kan genomföras då arbetsgivaren har ett förslag till förändring på organisationsnivå.

Parterna överenskommer om att en riskanalys av arbetsgivarens förslag i denna del genomförs 2019-11-06 kl. 9-12. Arbetsgivaren kallar till denna.

### § 6

Arbetstagarorganisationerna framför att arbetsgivaren så snart som möjligt efter att ett eventuellt politiskt beslut i frågan fattats, skyndsamt arbetar fram en tid- och aktivitetsplan för att medarbetarna ska få information om vilka besked som kan väntas under vilken tidsperiod.

Arbetsgivaren svarar att ambitionen är att ha en transparent dialog med alla intressenter löpande och avser att verka för att skapa tydlighet och minska oro.

### § 6

Arbetsgivarens förslag behandlas av ansvarig nämnd 23 oktober 2019 och ett eventuellt politiskt beslut i frågan förväntas fattas av Kommunstyrelsen 12 november 2019. Genomförd riskanalys tillsammans med dagens förhandlingsprotokoll biläggs handlingar till Kommunstyrelsen inför beslut.

### § 7

Parterna konstaterar att arbetsgivarens förhandlingskyldighet genom denna förhandling anses fullgjord.



§ 8

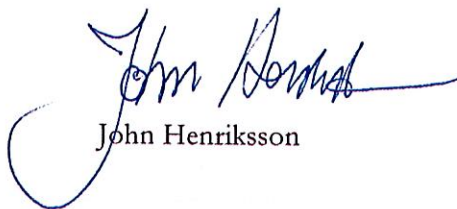
Förhandlingen förklaras avslutad i oenighet 2019-10-22.

Vid protokollet:



Patrik Isolehto

För Tyresö kommun:



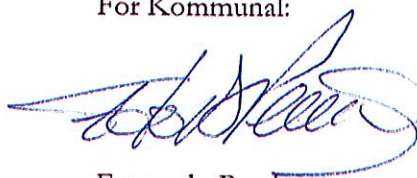
John Henriksson

För Vision:



Max Tegman

För Kommunal:



Fernando Pereira

För Ledarna:



Lars Rosenlind



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.



tyresö kommun



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 tillgodoses. Detta måste dock utredas vidare för att inlastning, parkeringsytor, dagvattenhantering med mera till fastigheten ska kunna säkerställas.

tyresö kommun



### 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.

Obyggnadsdel	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 avset 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 driftsekonomi 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.

tyresö kommun





Tyresö kommun  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Catarina Stavenberg  
Seniorkonsult  
Louise Bergman  
Projektledare

## TJÄNSTESKRIVELSE

2019-10-15

1 (8)

Diarienummer

2019/KS 0221 010

Kommunstyrelsen

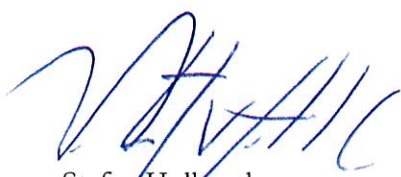
## **Björkbackens äldrecentrum**

### **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 bostadsbedömt 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 tillgodoses. 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.

Obyggnadsdel	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 bygg rätt 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.



 <p><b>tyresö kommun</b></p>	<p>Dokumentnamn <b>Riskbedömning och handlingsplan vid ändring av verksamheten</b></p>	
<p>Företag: Tyresö kommun Sektor Äldre och omsorg, Liv och Hälsa</p>	<p>Datum 2019-11-06</p>	<p>Version 1</p>
<p>Beskrivning av planerad ändring Inför politiskt beslut rörande verksamhetsomfattning.</p>	<p>Framtagen av</p>	<p>Godkänd av</p>
<p>Deltagare John Henriksson, Sektorchef Peter Berg Verksamhetschef Hemtjänst Katarina Eiyas Verksamhetschef Björkbacken Marie Pihljerta Verksamhetschef HSL Patrik Isolehto, HR Fernando Pereira, Ombud Kommunal/Huvudskyddsombud Max Tegman, Ombud Vision/Huvudskyddsombud Maria Rey, arbetsplatsombud hemtjänst Anila Uka, arbetsplatsombud Björkbacken Kommunal Sonja Ericson, arbetsplatsombud Björkbacken Maria Alves Persson, arbetsplatsombud Björkbacken Kommunal Jeanette Larsson, arbetsplatsombud, Vision Yvonne Högberg, arbetsplatsombud, Kommunal</p>	<p>John Henriksson, Sektorchef Peter Berg Verksamhetschef Hemtjänst Katarina Eiyas Verksamhetschef Björkbacken Marie Pihljerta Verksamhetschef HSL Patrik Isolehto, HR Fernando Pereira, Ombud Kommunal/Huvudskyddsombud Max Tegman, Ombud Vision/Huvudskyddsombud Maria Rey, arbetsplatsombud hemtjänst Anila Uka, arbetsplatsombud Björkbacken Kommunal Sonja Ericson, arbetsplatsombud Björkbacken Maria Alves Persson, arbetsplatsombud Björkbacken Kommunal Jeanette Larsson, arbetsplatsombud, Vision Yvonne Högberg, arbetsplatsombud, Kommunal</p>	<p>Fernando Pereira, Ombud Kommunal/Huvudskyddsombud Max Tegman, Ombud Vision/Huvudskyddsombud</p>

Riskkälla	Riskbedömning			Åtgärd	Ansvarig	Klart när?	Kontroll utfört. Datum.
	låg	med	hög				
<p>Otydlig organisation kopplat till arbetsgivarens förslag skapar stark oro i personalgrupperna. Oron är kopplat till förutsättningarna att</p>			X	<p>När beslut är fattat av KS utformas en kommunikationsplan innehållande konkreta steg i processen fram till att anpassningarna</p>	<p>Sektorchef ÄoO</p>		

Detta dokument har skapats i Prevents verktyg för systematiskt arbetsmiljöarbete på regelbanken.se.

behålla sin anställning och klara sin försörjning på kort och lång sikt och leder till stress och ohälsa.				är genomförda. Information kommer att ges fortlöpande under processens gång Informationen kommer att ges i samverkan, på arbetsplatsträffar samt speciellt utformade informationsträffar och även skriftligt	Verksamhets- chef Björkbacken Verksamhets- chef Hemtjänst		
Förslaget skapar oro hos boende och anhöriga som i sin tur försvårar arbetet och bidrar till ökad stress hos såväl medarbetare som chefer.			X	Informationsbrev om beslut och möjliga konsekvenser till boende och anhöriga samt anhörigträffar vid behov Information ges fortlöpande	Sektorchef ÄoO Verksamhets- chef Björkbacken Verksamhets- chef Hemtjänst		
En upplevd kortsiktighet och bristande framtidstro för Björkbackens särskilda boende kopplat till arbetsgivarens förslag leder till bristande motivation och en försämrad psykosocial arbetsmiljö.		X		Information kommer att ges fortlöpande under processens gång Informationen kommer att ges i samverkan, på arbetsplatsträffar samt speciellt utformade informationsträffar och även skriftligt Ge stöd till medarbetare genom erbjudande av individuella samtal från chef	Verksamhets- chef Björkbacken Verksamhets- chef Hemtjänst		
Oro hos medarbetare, brukare och anhöriga skapar ökad arbetsbelastning och stress hos chefer och arbetsledning			X	Ansvariga chefer får fortlöpande information och ges delaktighet i frågor som berör den egna organisationen Berörda chefer ges stöd (bl. a från HR) vid behov Närmaste chef står till förfogande vid behov	Sektorchef ÄoO Verksamhets- chef Björkbacken Verksamhets- chef Hemtjänst		

Detta dokument har skapats i Prevents verktyg för systematiskt arbetsmiljöarbete på regelbanken.se.

Datum 2019-11-12  
 Tid 18:30–19:50  
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

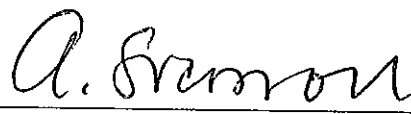
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2019-11-18

Paragrafer 189–212

Sekreterare   
 Hillevi Elvhage

Ordförande   
 Anita Mattsson


Justerande   
 Anki Svensson

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.  
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen  
 Sammanträdesdatum 2019-11-12  
 Datum då anslaget sätts upp 2019-11-20  
 Datum då anslaget tas ned 2019-12-12  
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift   
 Hillevi Elvhage

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

## Närvarolista

### Beslutande

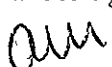

Anita Mattsson (S), ordförande  
 Anki Svensson (M), 2:e vice ordförande  
 Anders Linder (S)  
 Susann Ronström (S)  
 Martin Nilsson (S), § 189-200 och 206-212  
 Christoffer Holmström (S), tjänstgörande ersättare för Martin Nilsson (S) § 201-205  
 Mats Larsson (L), tjänstgörande ersättare för Mats Lindblom (L)  
 Åsa de Mander (L), tjänstgörande ersättare för Christina Melzén (L)  
 Marie Åkesdotter (MP)  
 Ulla Hoffmann (V), tjänstgörande ersättare för Inger Gemicioğlu (L)  
 Dick Bengtson (M)  
 Peter Freij (M)  
 Annika Henningsson (M)  
 Ulrica Riis-Pedersen (C)  
 Anna Lund (KD)  
 Per Carlberg (SD)

### Ersättare

Alfonso Morales (S)  
 Ajda Asgari (MP)  
 Lisa Månsson (MP)  
 Mats Fält (M)  
 Chris Helin (M)  
 Johanna Björkstén (C)  
 Ulf Perbo (KD)  
 Anders Wickberg (SD)

### Övriga

Stefan Hollmark, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen  
 Torstein Tysklind, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen, § 189 och 191-212  
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen  
 Maj Ingels, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen, § 189-193  
 Catarina Stavenberg, seniorkonsult, kommunstyrelseförvaltningen, § 189-191


Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



Kristin Norrbom, utredare, kommunstyrelseförvaltningen, § 189-193  
 Philip Stewén, politisk sekreterare, S  
 Karin Ljung, politisk sekreterare, S  
 Mikael Onegård, politisk sekreterare, M  
 Tina Rosén, politisk sekreterare, V  
 Tony Björklund, politisk sekreterare, SD  
 Mio Björklund, politisk sekreterare, SD  
 Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen  
 Caroline Johansson, utredare, barn- och utbildningsförvaltningen, § 190  
 Louise Bergman, projektledare fastighet, kommunstyrelseförvaltningen, § 189-191  
 Johan Forsberg, enhetschef bygglov, stadsbyggnadsförvaltningen, § 189-195

### Frånvarande

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande  
 Jannice Rockstroh (S)  
 Christina Melzén (L)  
 Inger Gemicioglu (V)  
 Jeanette Hellmark (M)  
 Fredrik Bergkuist (M)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------