



Vårdcentralen
Valdemarsvik



Valdemarsvik

Placering av framtida vård och omsorgsboende

Diskussion 2025-05-27

Vikens pizzeria



Systembolaget



Perkas

Bakgrund framtida SÄBO Valdemarsvik

- Kommunen har ett behov av att utveckla befintligt SÄBO som ligger på Vammarhöjden och har under en längre tid samarbetat med Region Östergötland hur projektet drivas, utformning och kostnader
- Region Östergötland har presenterat ett förslag på hur projektet ska finansieras, avtalsvillkor mm
- Valdemarsviks Utvecklings AB har även presenterat ett förslag på alternativ placering och indikativa hyror och övriga villkor
- Viktigt att projekten utvärderas på samma förutsättningar

Odalkajen

- Vi har skissat på ett förslag med 50 boende + sjukvårdsteamet
- Genom att bygga ett SÄBO på Odalkajen så skapar det möjlighet för att ge liv och rörelse i de centrala delarna av Valdemarsvik
- En idag bortglömd plats nära vattnet återupplivas
- Det centrala läget gör att verksamheter stärks
- Ger en säkerställd hyreskostnad där fastighetsägaren tar risk i byggprojektet
- Effektivare byggnad = Personalförsörjning förbättras
- Bör ge en lägre kostnad med ett snabbare tillträde
- I och med att kommunen även har behov av ett LSS ger placering vid Odalkajen, tillsammans med byggnation av SÄBO en bättre totalkostnad för kommunen
- Vi kan även lösa 7 korttidsplatser och 3 närsjukvårdsplatser om så önskas

ÄLDREBOENDE Södra Stadsskogen, Strängnäs

UPPDRAG:

Kommunal upphandling av Strängnäs kommun för ett Särskilt boende för Äldre (SÄBO).
Tilldelad vinst 2022.

BESTÄLLARE:

Projektet utfördes på uppdrag av Odalen Fastigheter (senare en del av Samhällsbyggnadsbolaget SBB) och Humana Omsorg.

ANSVARIG ARKITEKT:

Lindh Arkitektur står för konceptidé, byggnadsdesign samt trädgård/landskap och logistik. Även ritningar och presentationsmaterial till upphandling har tagits fram och vid tilldelad vinst bygglovhandlingar.

Bygghandlingar utfördes tillsammans med Tyréns där Lotta Lindh var ansvarig arkitekt som underkonsult.

STATUS:

Äldreboendet färdigställdes i april 2025.

GESTALTNINGSBESKRIVNING:

Äldreboendet utgörs av 100 boendeplatser fördelade på 5 våningar och 10 enheter med en total BTA på drygt 7800 kvm. Boendet utformas för att skapa en trygg och hemlik boendemiljö för den äldre och en god arbetsmiljö för medarbetaren och utvecklas med fokus på välfärdsteknik, högkvalitativa materialval och hemkänsla. Boendet och utemiljön inbjuder till social samvaro, rörelse och sinnesstimulans.

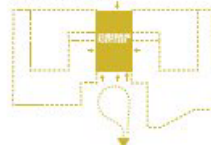


BILDER FRÅN INVIGNINGSDAG



FUNKTIONER

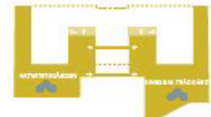
GEMENSAMMA UTRYMMEN
Mötesplatser för aktiviteter och sinnesstimulans återfinns mitt i byggnaden som en central knutpunkt och länkar samman boendeenheter.



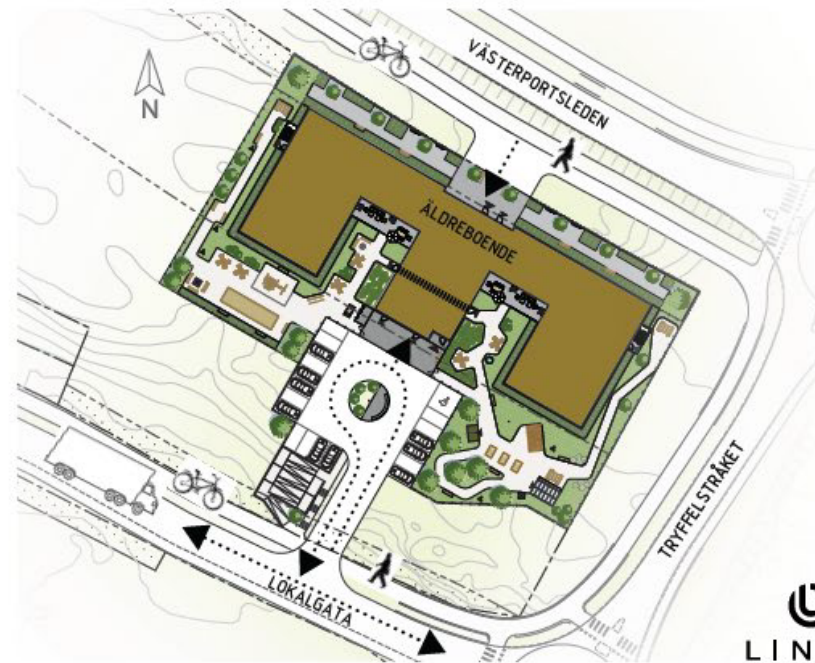
BOSTÄDER
Boendeenheter omringar trädgårdarna och möts i den centrala knutpunkten i mitten av byggnaden.



UTEMILJÖ
Husets form möjliggör två separata trädgårdar med olika teman.



SITUATIONSPLAN - OMGIVNING



ÄLDREBOENDE Fridhemslund, Ängelholm

UPPDRAG:

Kommunal upphandling av Ängelholms kommun för ett Särskilt boende för Äldre (SÄBO).
Tilldelad vinst 2021.

BESTÄLLARE:

Projektet utfördes på uppdrag av Odalen Fastigheter.

ANSVARIG ARKITEKT:

Lindh Arkitektur står för konceptidé, byggnadsdesign samt trädgård/landskap och logistik.
Uppdraget var att ta fram ritningar och presentationsmaterial till upphandlingen för både byggnad och trädgård samt bygglovhandlingar efter tilldelad vinst. Bygghandling utförd av lokal arkitekt.

STATUS:

Äldreboendet färdigställdes 2022.

GESTALTNINGSBESKRIVNING:

Äldreboendet har 80 boendeplatser fördelade på 4 våningar och 8 enheter. Det finns även en takvåning som bl.a. inrymmer samlingslokal, takterrass och teknikutrymmen.
Äldreboendet har en total BTA på 6500 kvm. Gestaltningen har givits stor omsorg för att ge ett välkomnande och trivsamt uttryck både mot gata och trädgård. Stort fokus har också lagts på att skapa ett flöde av öppna ljusa gemensamma lokaler med utblickar i flera vädersträck som skapar en levande atmosfär där givande möten och sinnesstimulans är en naturlig del av dagen.



VY MOT GATA



TRÄDGÅRD, VÄXTHUS OCH PERGOLA



INTERIÖR VINTERTRÄDGÅRD, RENDERAD BILD



ÄLDREBOENDE i Bergsjö, Nordanstig

UPPDRAG:

Direktupphandling, arkitekt av Nordanstig kommun 2023.

BESTÄLLARE:

Projektet utfördes på uppdrag av Nordanstig kommun i samarbete med specialistkonsult från Samfori Fastigheter.

ANSVARIG ARKITEKT:

Lindh Arkitektur står för konceptidé, byggnadsdesign, trädgård/landskap och logistik. Uppdraget var att som specialist inom äldreboendearkitektur ta fram ritningar för ett nytt SABO i Nordanstig. Bygglovhandlingar togs fram tillsammans med Tyréns. Bygghandling utförd av annan arkitekt kopplad direkt till entreprenadföretaget.

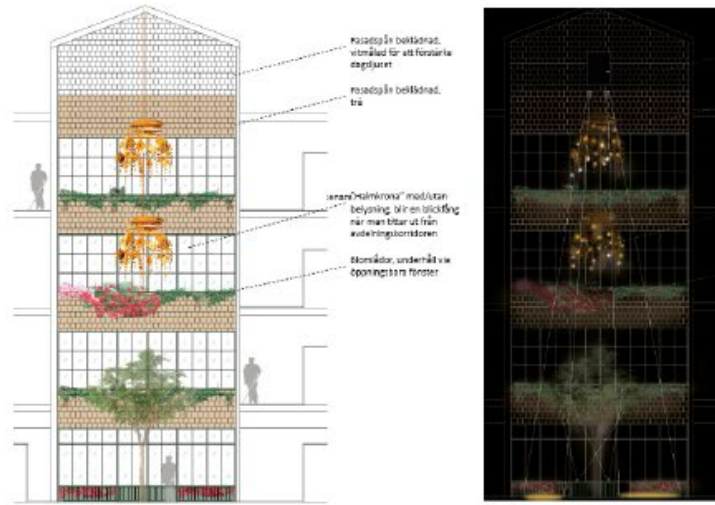
STATUS:

Äldreboendet är under byggnation och beräknas färdigställas under 2026.

GESTALTNINGSBESKRIVNING:

Äldreboendet har 96 boendeplatser fördelade på 4 våningar och 8 enheter. Det finns även en källare/suterrängvåning som bl.a. inrymmer reservkraft, teknikutrymmen, förråd samt bisättningsrum och en takvåning med samlingslokal och takterrass. Äldreboendet har en total BTA på 9983 kvm. Planlösningen är flexibel med 12 rum per avdelning där 2 rum även kan stängas av och användas som korttidsboende. Ett stort atrium finns i avdelningarnas mittkärna och skapar ett flöde av ljus och rymd. I inredningen finns detaljer som spelar an på "Hälsingearvet" för att skapa trygghet och igenkänning för de boende. Den yttre gestaltningen har givits stor omsorg kring fina detaljer med tegelband och fönsterfriser.

LJUSKRONA I ATRIUM



VY MOT GÅRD



"HÄLSINGEARVET" återfinns i inredningen



TEGELDETALJER



PLANLÖSNING MED ATRIUM



ÄLDREBOENDE Sommarsol, Vejbystrand

UPPDAG:

Äldreboende i 2 våningar med 60 platser i Vejbystrand, Ängelholms kommun.

BESTÄLLARE:

Projektet utfördes på uppdrag av Odalen Fastigheter.

ANSVARIG ARKITEKT:

Lotta Lindh står för konceptidé och byggnadsdesign. Uppdraget var att som arkitekt ta fram ritningar för ett nytt SABO i Vejbystrand. Bygglöshandlingar togs fram tillsammans med Tyréns. Bygghandling utförd av lokal arkitekt.

STATUS:

Äldreboendet färdigställdes 2021.

GESTALTNINGSBESKRIVNING:

Äldreboendet omfattar 60 platser i två plan och med en gestaltning som harmoniserar med omgivningen blev boendet en grundpelare i det nya Sommarsol. Med högkvalitativa materialval och en lättillgänglighet för besök skapas en stark trivsel för boende och personal.

För att bevara känslan av natur och den vackra omgivningen har det nya äldreboendet gestaltats omsorgsfullt med naturliga material såsom träpanel och sedumtak. Med en atriumgård i varje flygel släpps dagsljus in på varje avdelning och med sina naturliga inslag skapas extra välbefinnande för boende och personal.



Frågeställningar Vammarhöjden

- Tidsplan, hur ser den ut, vilka beslut krävs och när kan projektet stå klart
- Vilka risker finns med att bygga om i befintlig fastighet och vilka provisorier krävs
- Ekonomi, hur fördelas kostnader på projektering, vem tar risk, hur begränsar man kostnadsökningar
- Tidigare budget (2020) på ca 500 mkr är idag med prisutveckling idag bedömt (av oss) till ca 630 – 650 mkr
- Vilka totalkostnader kommer belasta kommunen när man även räknar in kostnader för värme, vatten mm mm
- Räntan påverkar Regionens hyressättningsmodell
- Hur viktig är frågan om tre st närvårdsplatser och går den att lösa på annan plats
- Vad innebär det om man inte placerar SÄBO på Vammarhöjden – nytt trygghetsboende?
- Regionen och kommunen borde vara intresserade av att hitta en lösning där annan part tar kostnaderna för projektet istället för att få det i egen balans
- $6000 \text{ m}^2 \text{ av } 14000 \text{ m}^2 * 650 \text{ mkr} = 280 \text{ mkr} / 60 \text{ lgh} \text{ ca } 4,6 \text{ milj per lgh}$

Ekonomi, jämförelse 20, 25, 30 år med 75% kpi

Vammarhöjden					
LOA	5 500		År 1	År 20	Perioden
Hyra	3 000		Hyra	16 500 000	21 894 687
Årshyra	16 500 000		Drift	1 320 000	1 751 575
drift/m2	240				30 523 241
					412 063 748
Odalkajen					
LOA	5 000		År 1	År 20	Perioden
Hyra	2 500		Hyra	12 500 000	16 586 884
Årshyra	12 500 000		Drift	700 000	928 866
drift/m2	140				16 186 567
					305 232 406
					106 831 342

Vammarhöjden					
LOA	5 500		År 1	År 30	Perioden
Hyra	3 000		Hyra	16 500 000	25 409 678
Årshyra	16 500 000		Drift	1 320 000	2 032 774
drift/m2	240				49 551 059
					668 939 302
Odalkajen					
LOA	5 000		År 1	År 30	Perioden
Hyra	2 500		Hyra	12 500 000	19 249 756
Årshyra	12 500 000		Drift	700 000	1 077 986
drift/m2	140				26 277 077
					495 510 594
					173 428 708

Vammarhöjden					
LOA	5 500		År 1	År 25	Perioden
Hyra	3 000		Hyra	16 500 000	23 586 796
Årshyra	16 500 000		Drift	1320000	1 886 944
drift/m2	240				30 523 241
					526 563 130
Odalkajen					
LOA	5 000		År 1	År 25	Perioden
Hyra	2 500		Hyra	12 500 000	17 868 785
Årshyra	12 500 000		Drift	700 000	1 000 652
drift/m2	140				21 044 117
					396 831 912
					129 731 218

Vammarhöjden, + & -

- Fördelar

- Flera verksamheter samordnas till en befintlig vårdbyggnad
- Nära naturen

- Nackdelar

- Högre hyreskostnader?
- Högre driftkostnader?
- Projektrisk både i tid och kostnader
- Beroende av Region Östergötlands beslut
- Hur påverkar LOU kostnadsbilden?
- Utveckling av Valdemarsviks centrala delar kommer antagligen inte genomföras
- Ligger utanför centrala delarna av Valdemarsvik
- Höjdskillnader

Odalkajen, + & -

- Fördelar

- Läget mer centralt
- Stärker Valdemarsviks centrum
- Effektivt
- Flexibelt
- Lägre risk
- Nytt
- Välplanerat
- Lägre personalkostnader (nattpersonal)
- Lägre projektrisk
- Lägre hyra
- Lägre driftkostnader
- LSS boende
- Promenadstråk

- Nackdelar

- Sitter inte direkt ihop med vårdcentral
- Krävs planering för dagsljusinsläpp
- Planrisk

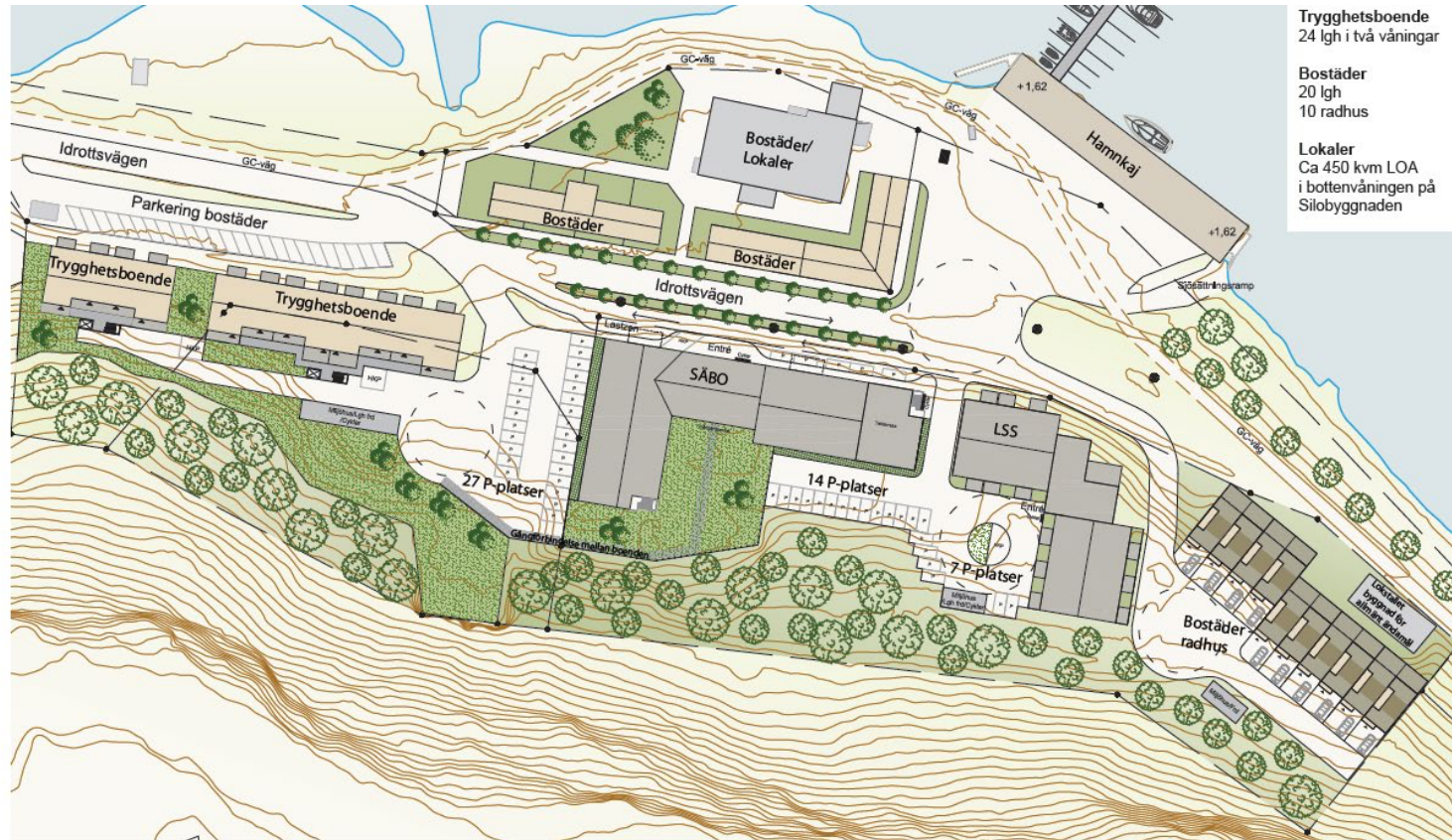
Kreativt förslag på lösning alternativ 1

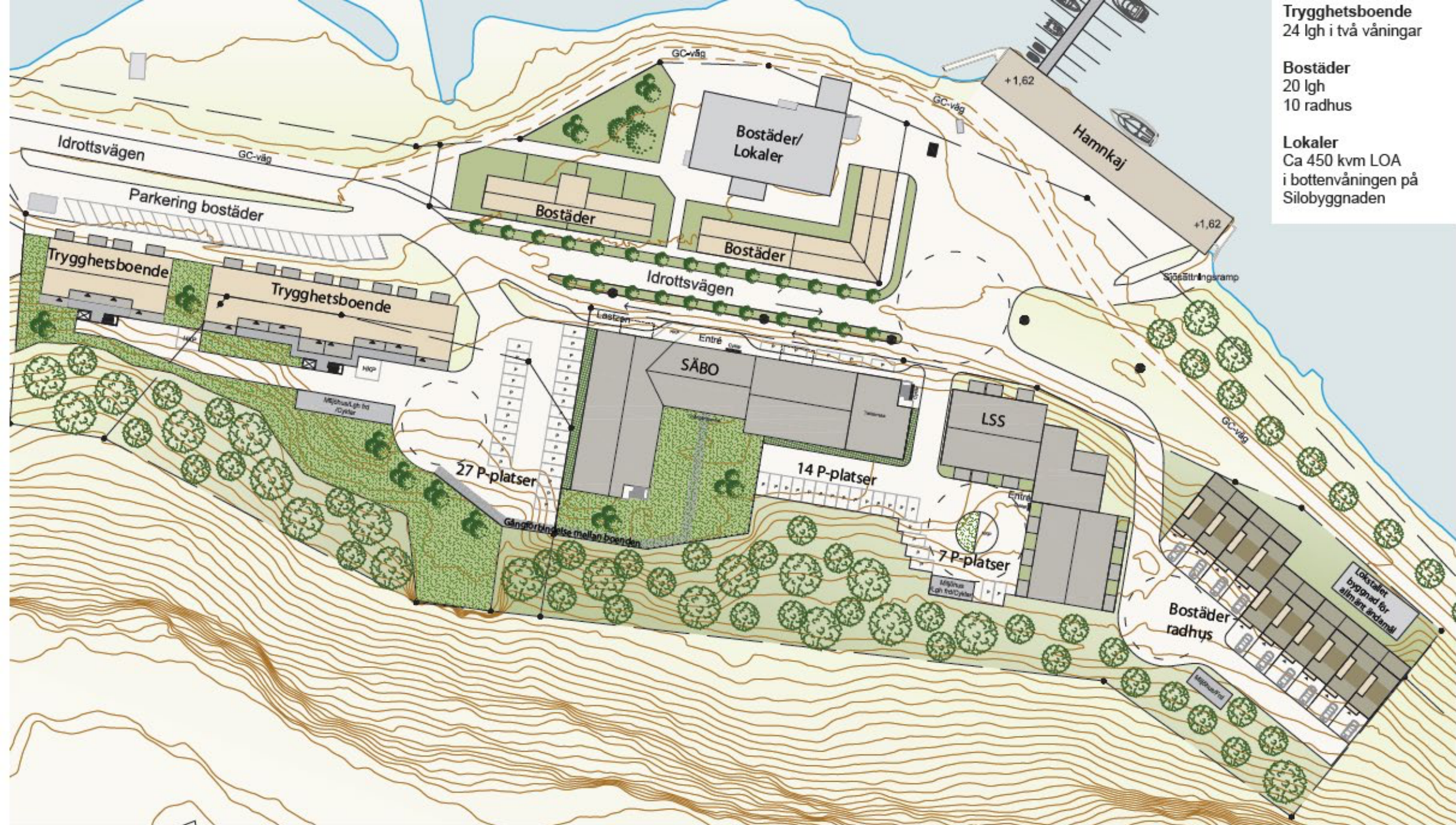
1. Kommunen flyttar till Sjöhuset
2. Strömvik byggs om till vårdcentral
3. Vårdcentralen flyttas till Strömvik
4. Vård och omsorgsboende flyttar till Odalkajen
5. Vammar byggs om till senior och trygghetsboende

Kreativt förslag på lösning alternativ 2

1. Vårdcentralen flyttar till Sjöhuset
2. Kommunen blir kvar på Strömvik
3. Vård och omsorgsboende flyttar till Odalkajen
4. Vammar byggs om till senior och trygghetsboende

Hur vill politiker och innevånare att centrala delarna av Valdemarsvik ska utvecklas och vad får det kosta?





Trygghetsboende
24 lgh i två våningar

Bostäder
20 lgh
10 radhus

Lokaler
Ca 450 kvm LOA
i bottenvåningen på
Silobyggnaden