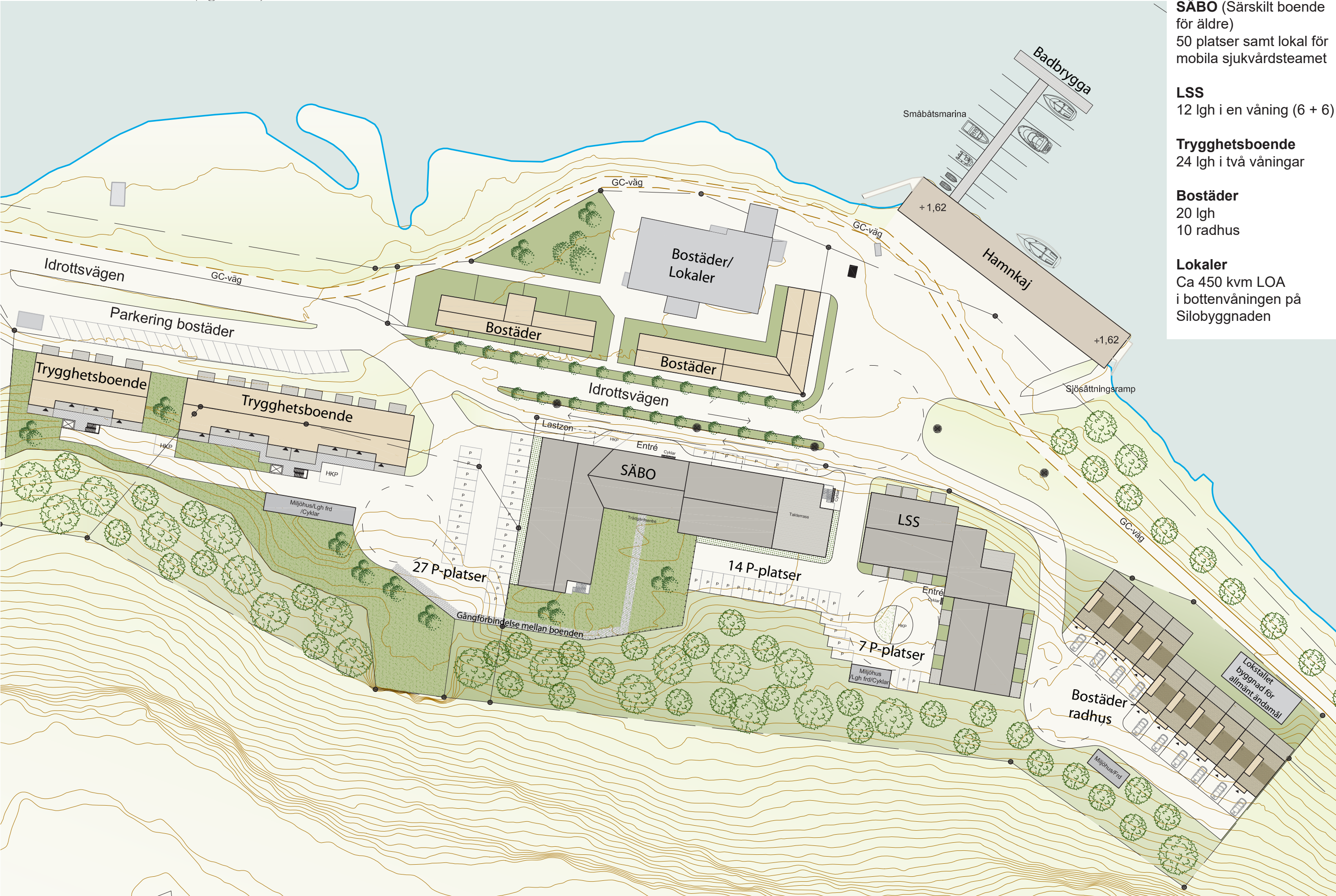






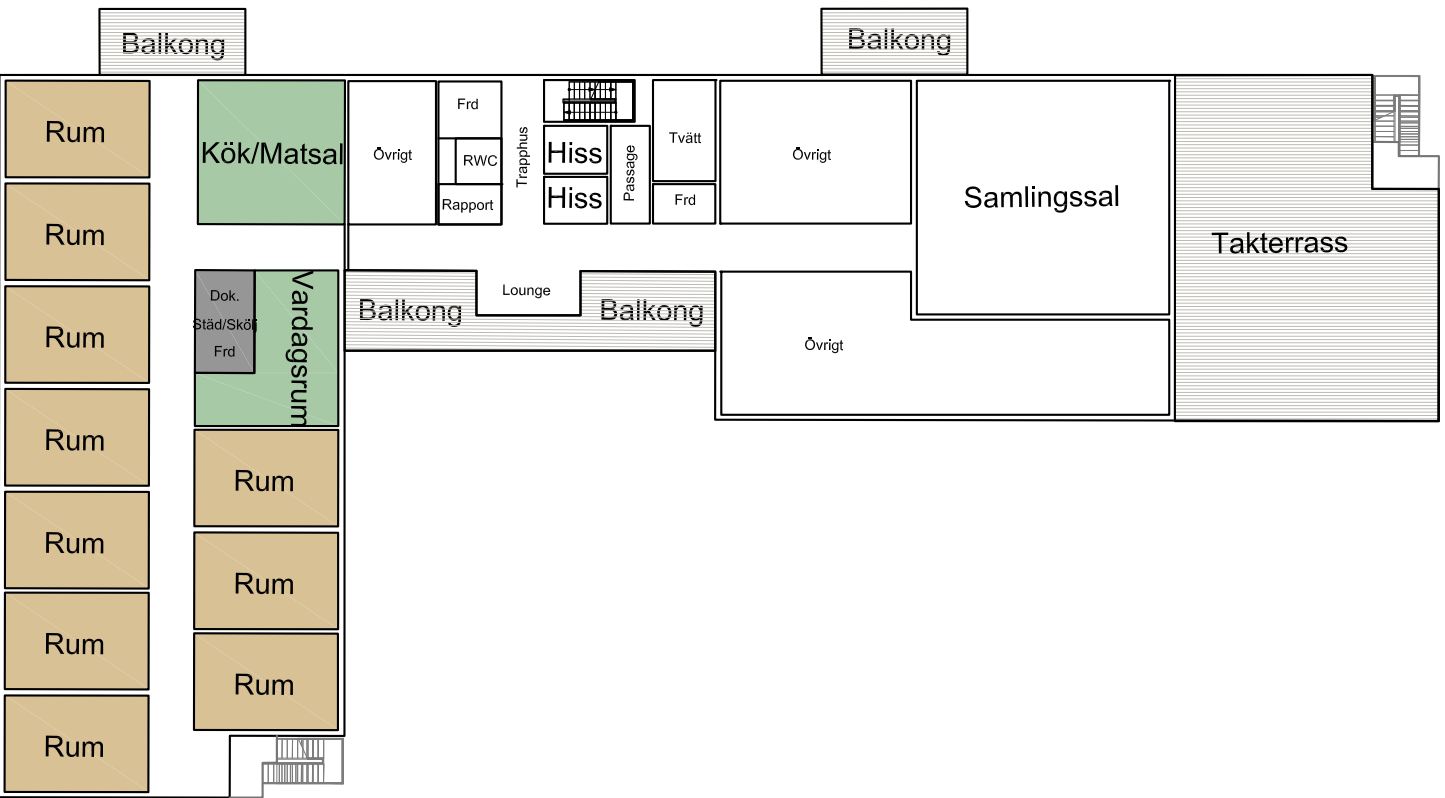
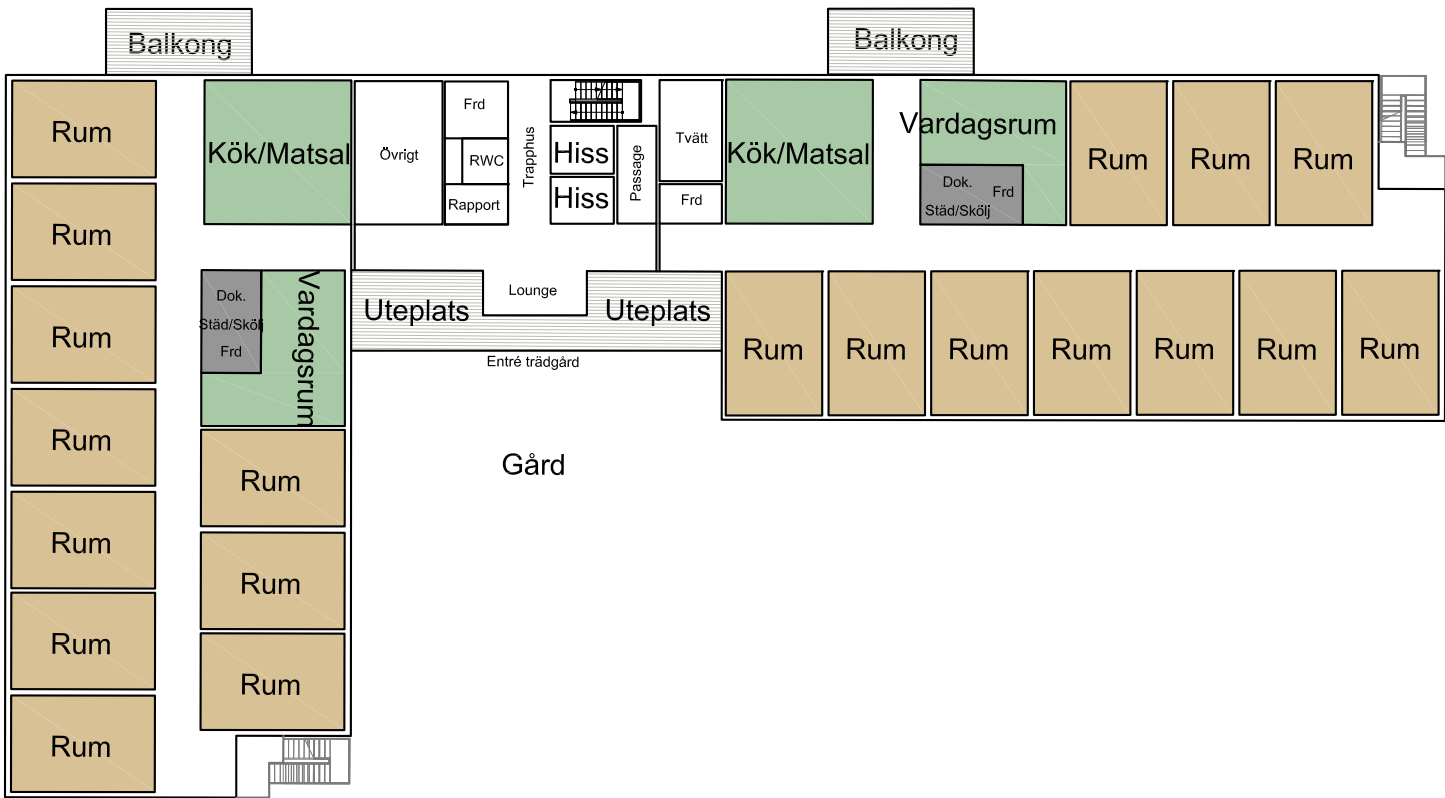
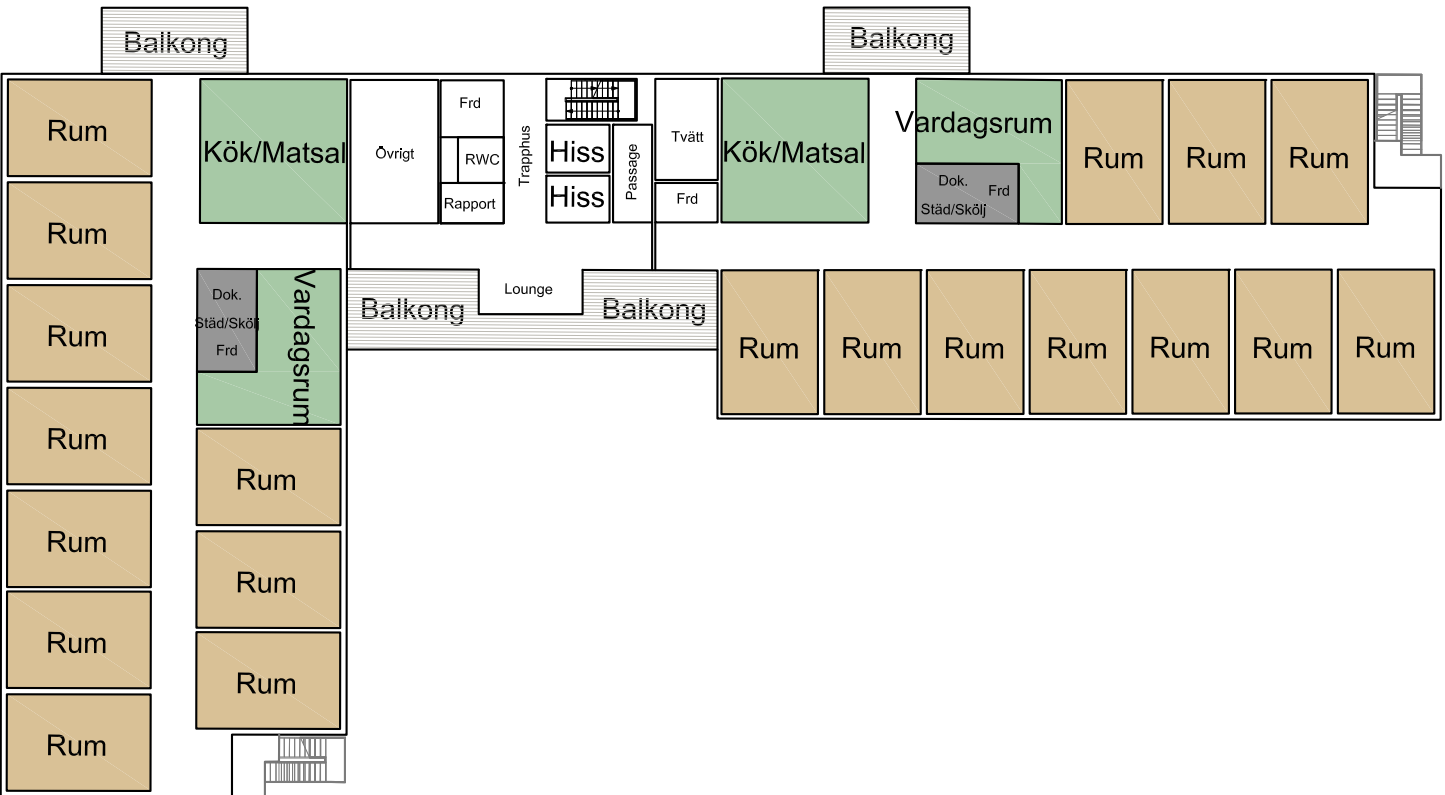
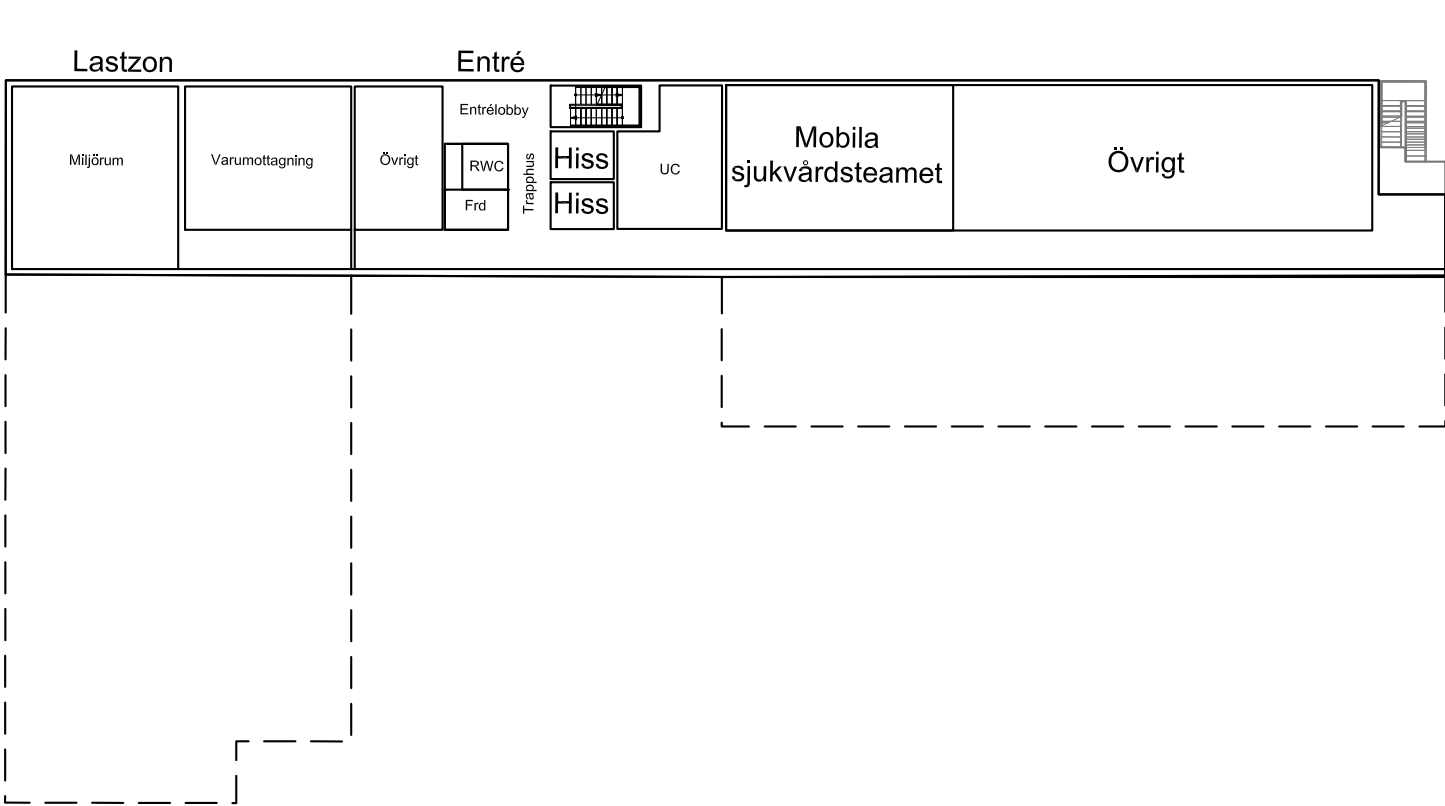
SÄBO (Särskilt boende för äldre)
50 platser samt lokal för mobila sjukvårdsteamet

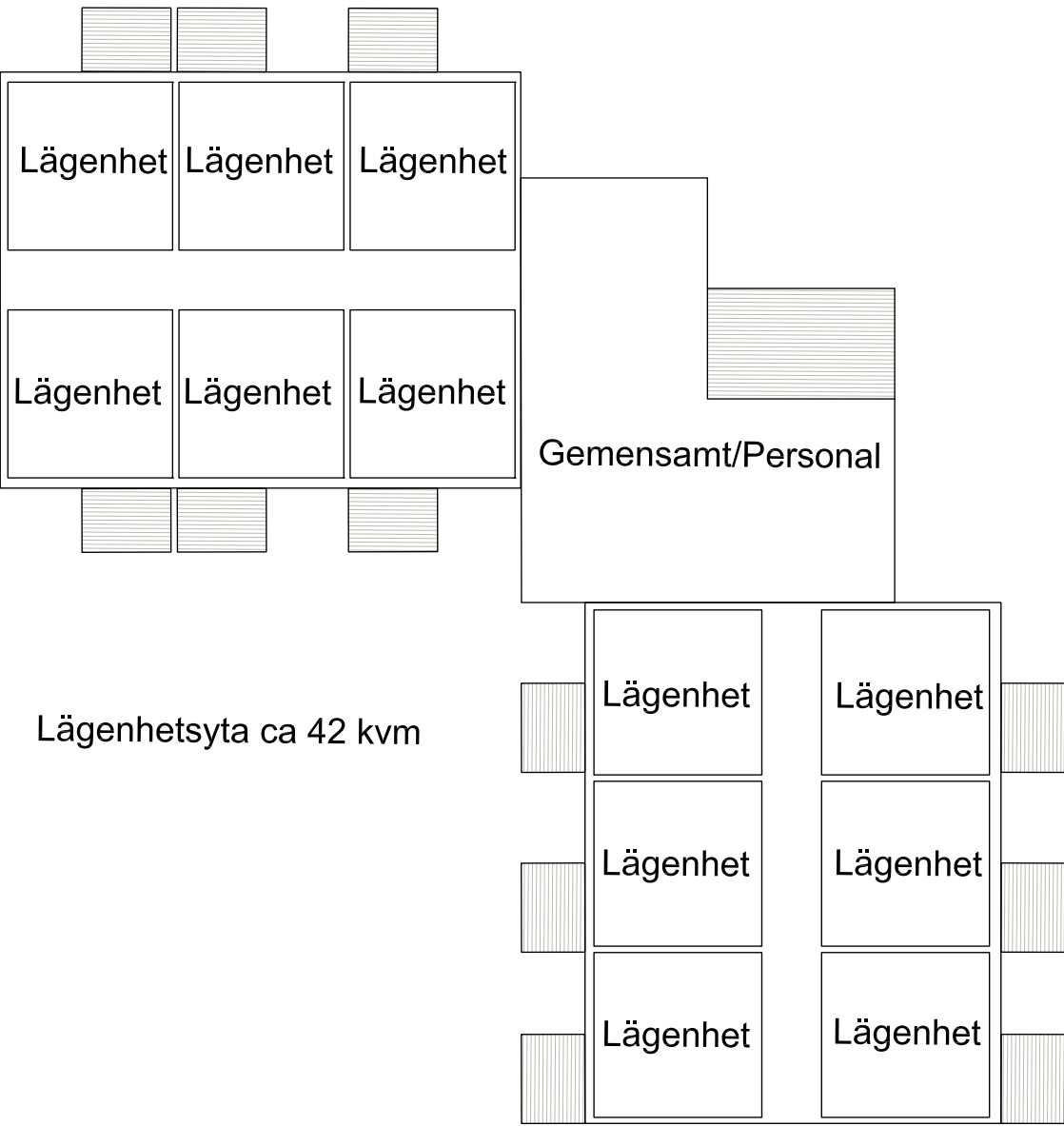
LSS
12 lgh i en våning (6 + 6)

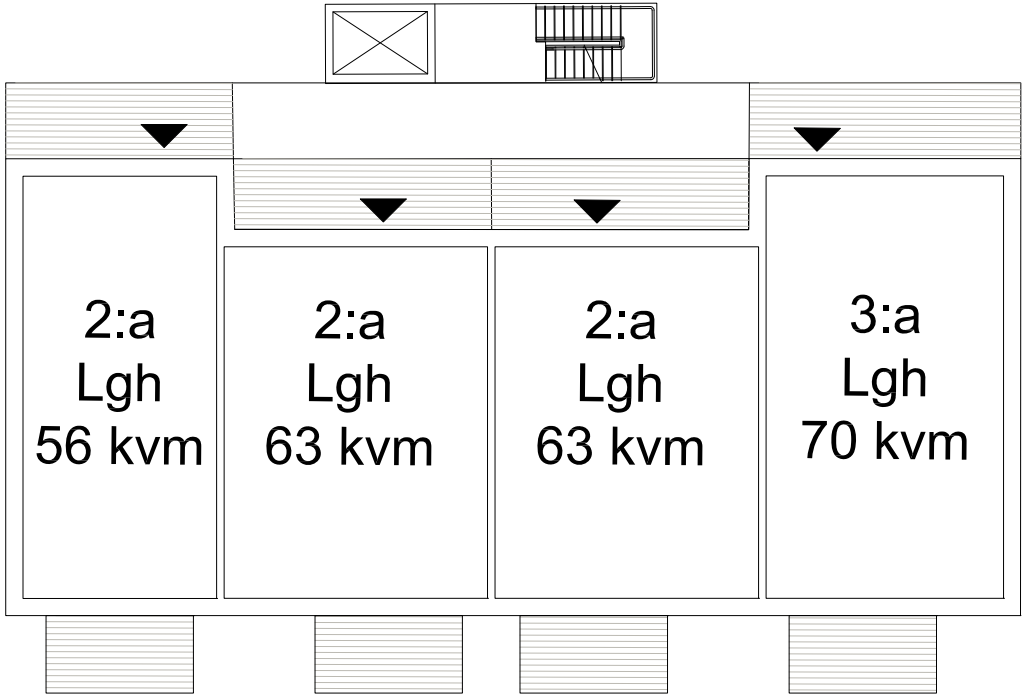
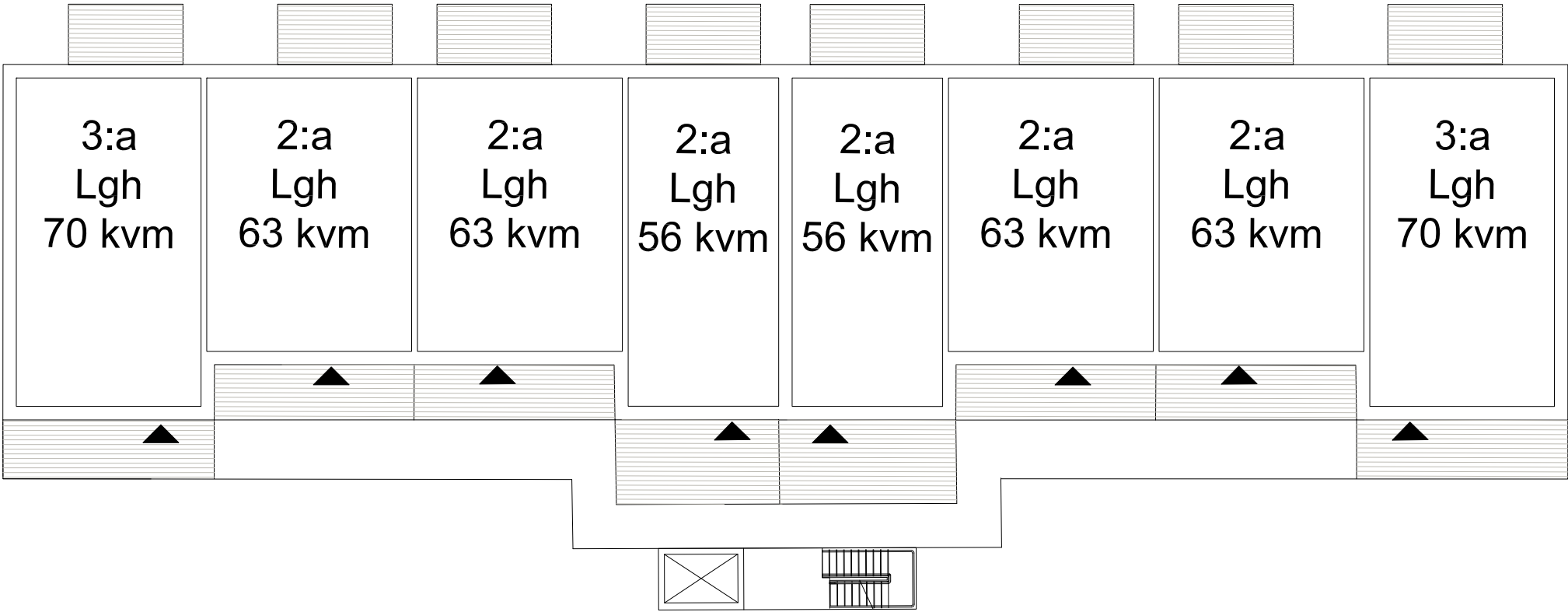
Trygghetsboende
24 lgh i två våningar

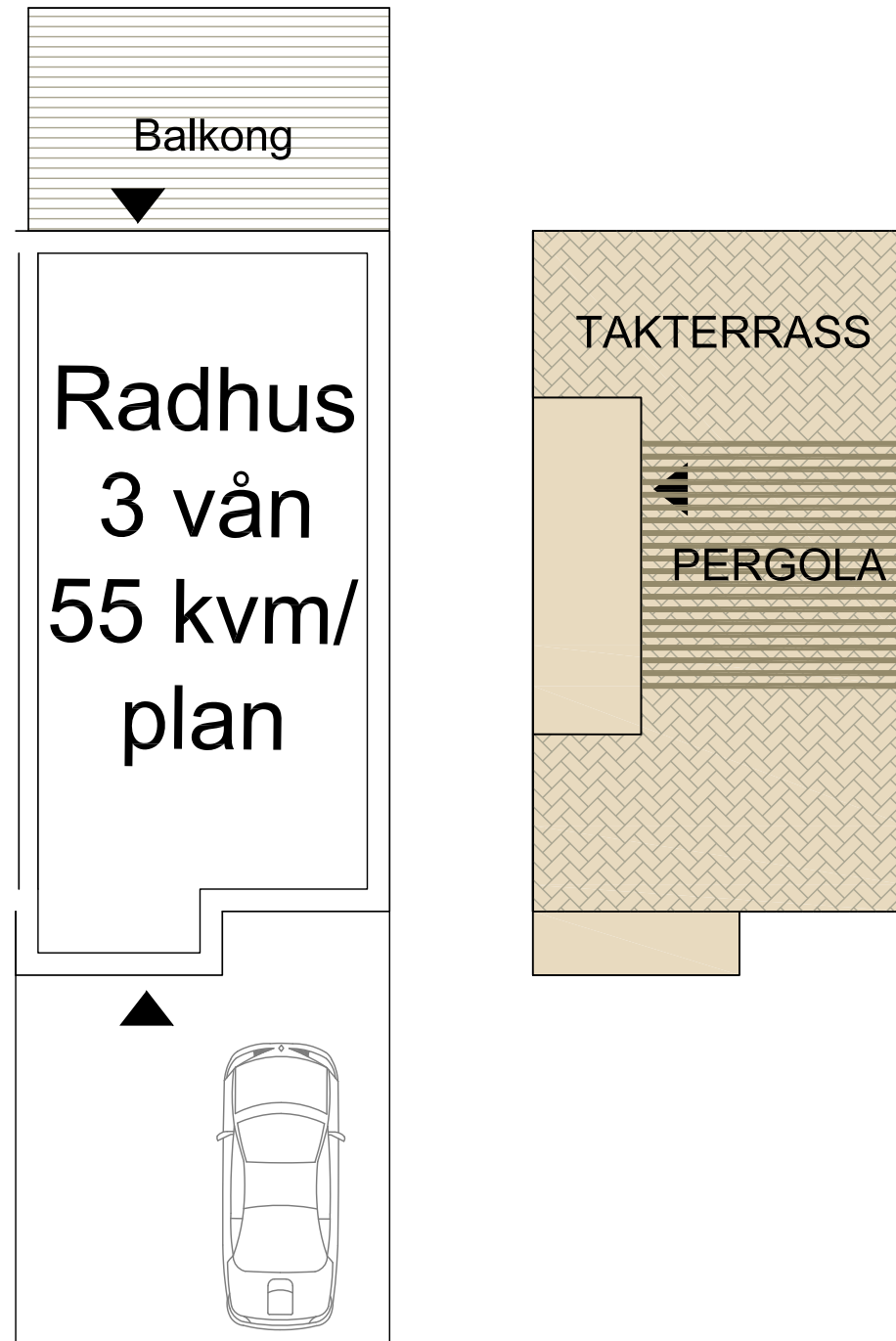
Bostäder
20 lgh
10 radhus

Lokaler
Ca 450 kvm LOA i bottenvåningen på Silobyggnaden









ÄLDREBOENDE Södra Stadsskogen, Strängnäs

UPPDRAK:
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.

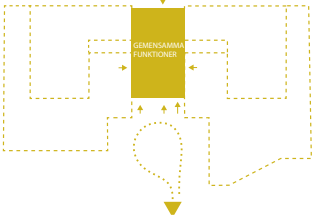


BILDER FRÅN INVIGNINGSDAG

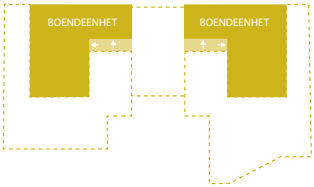


FUNKTIONER

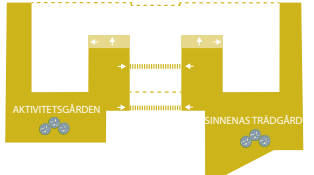
GEMENSAMMA UTRYMMEN
Mötesplatser för aktiviteter och sinnesstimulans återfinns mitt i byggnaden som en central knutpunkt och länkar samman boendeenheter.



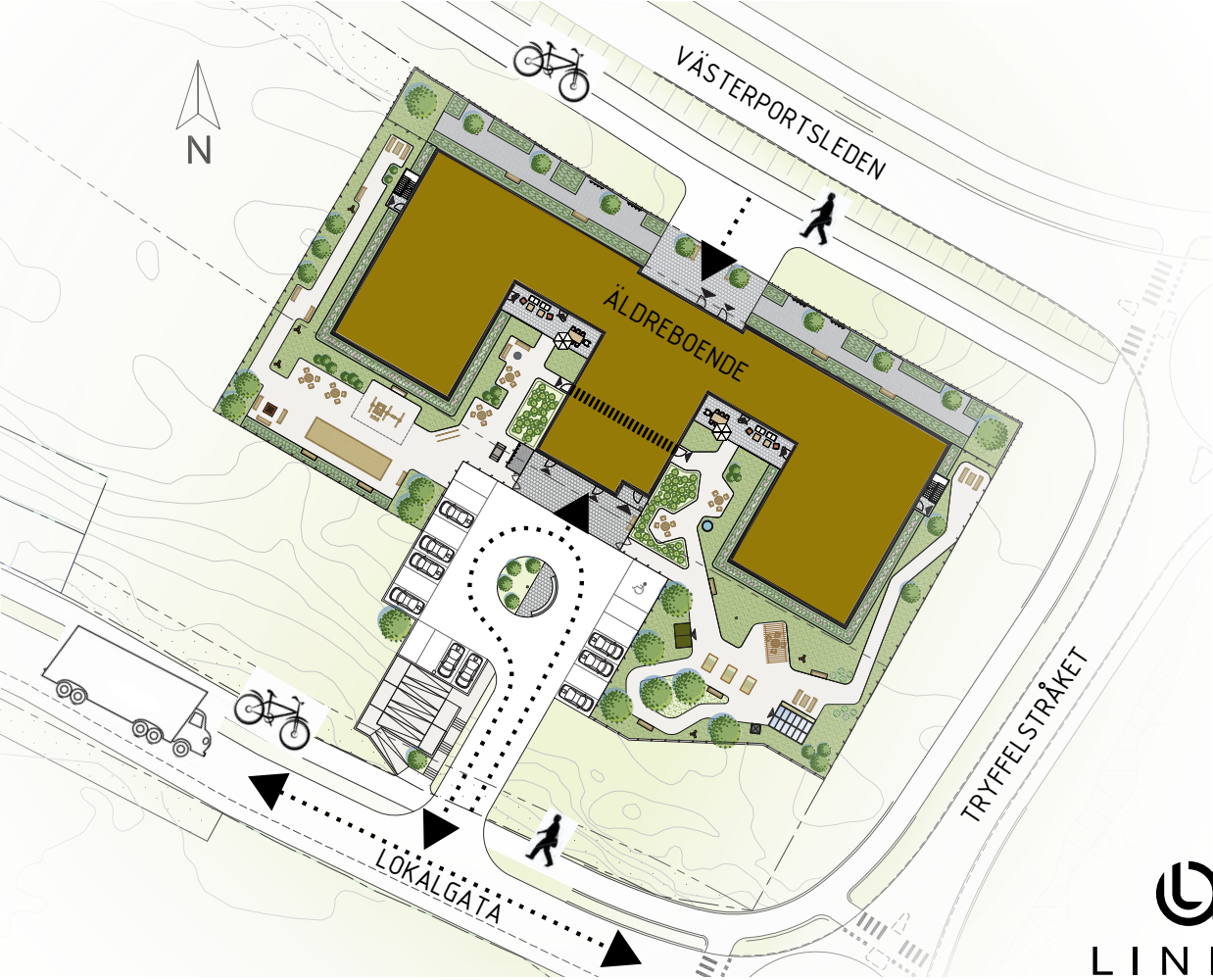
BOSTÄDER
Boendeenheter omringar trädgårdarna och möts i den centrala knutpunkten i mitten av bygganden.



UTEMILJÖ
Hustets 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 väderstreck 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.

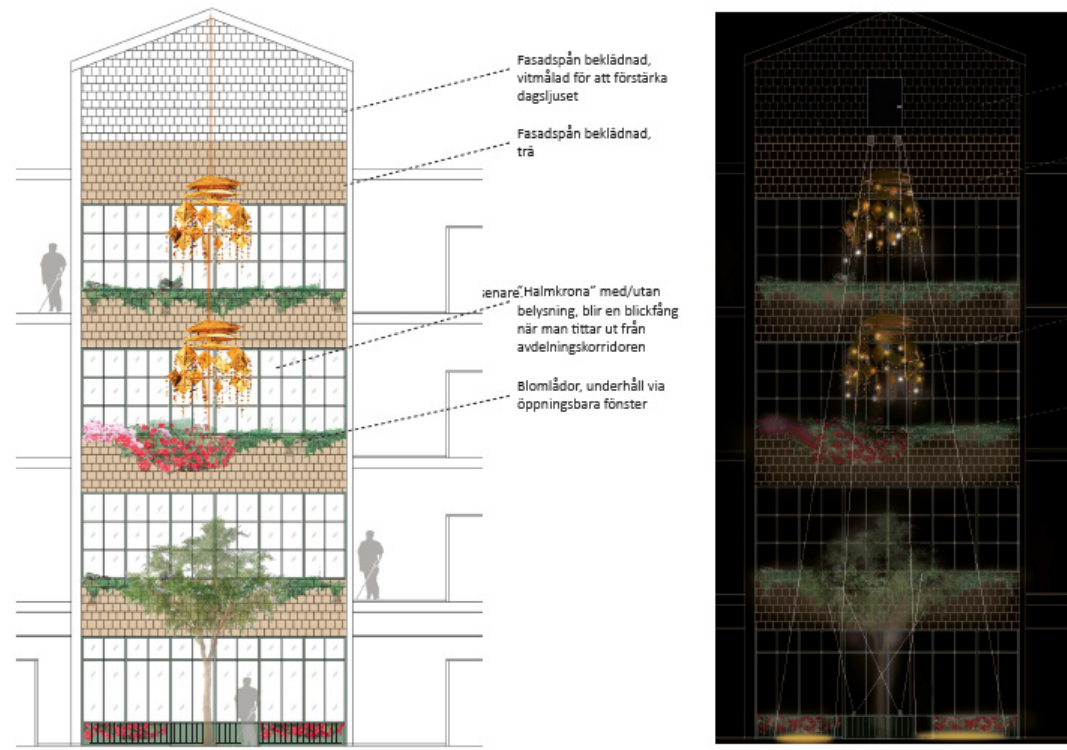
BESTÄLLARE:
Projektet utfördes på uppdrag av Nordanstig kommun i samarbete med specialistkonsult från Samfori Fastigheter.

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 SÄBO 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/sutterängvåning 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 GÄRD



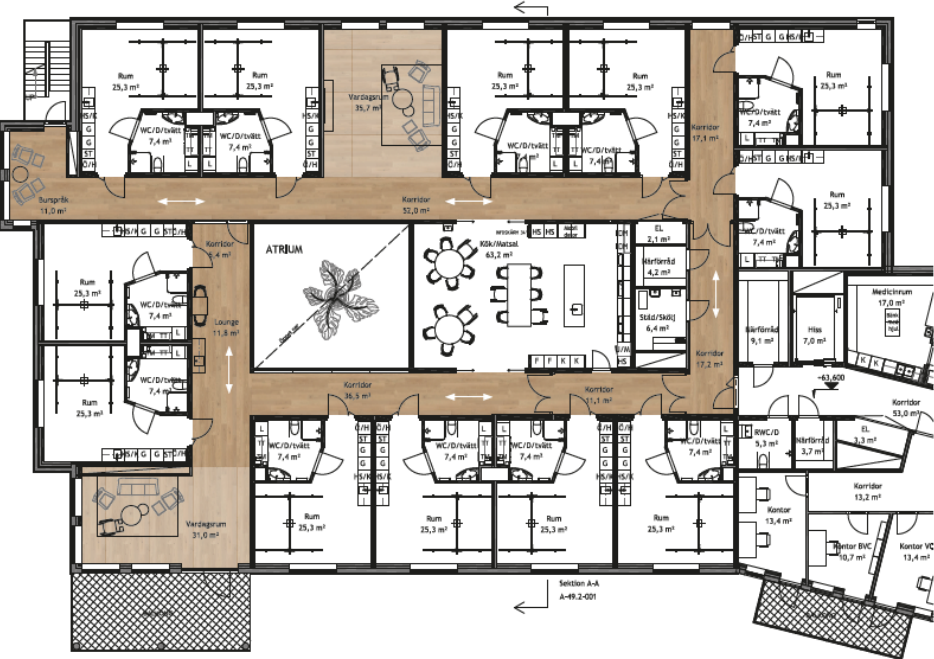
“HÄLSINGEARVET” återfinns i inredningen



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 SÄBO i Vejbystrand. Bygglovhandlingar 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.



UTKAST

BEGÄRAN OM PLANBESKED

VALDEMARSVIK 5:3, VALDEMARSVIK 5:4 & VALDEMARSVIK 5:24



Flygfoto över fastigheterna Valdemarsvik 5:3, närmast vattnet med de röda byggnaderna, och Valdemarsvik 5:4, med de grå byggnaderna samt Valdemarsvik 5:24 med den stora gula byggnaden. Man skimtar också lokstallet längst upp till vänster i skogen.

MÅLBESKRIVNING

Odalkajen AB förvärvat fastigheterna Valdemarsvik 5:3 samt 5:4 och har för avsikt att utforma en ny detaljplan för området Odalkajen i Valdemarsvik och lämnar därför in en begäran om planbesked. Berörda fastigheter är Valdemarsvik 5:3 (3 129 m²) och Valdemarsvik 5:4 (10 919 m²). Även fastighet Valdemarsvik 5:24 (4 302 m²) som ägs av Fogelvik Fastigheter AB ingår i planansökan. Delar av kommunens fastighet Valdemarsvik 5:2 kommer också beröras.

BAKGRUND

På 1940-talet lät Östgötalantmännens centralförening uppföra ett spannmålslagerhus med sin höga silo på Odalkajen, nuvarande Valdemarsvik 5:3. Denna byggnad finns kvar idag bredvid ett godsmagasin då det tidigare gick ett tågspår ut hit. Längre österut avslutades detta tågspår i ett lokstall som också finns kvar. På andra sidan vägen på fastigheten Valdemarsvik 5:4 ligger några industribyggnader med betydligt senare byggår.

I *Översiktsplan för Valdemarsviks kommun, samrådshandling 27 oktober 2015, Bilaga 2*, anges område Södra hamnen, där Odalkajen med berörda fastigheter ingår, som ett av sju utvecklingsområden i Valdemarsvik. Detta område föreslås utvecklas med bostäder i översiktsplanen. Södra hamnen ligger inom strandskyddat område men i översiktsplanen uppges att särskilda skäl för dispens föreligger då området redan är bebyggt. Området omfattas också av riksintresse för turism och friluftsliv. Vissa delar av fastigheterna ligger lägre än 3 meter ovan havet. Denna gräns för

Odalkajen AB
c/o Treal Fastighetsutveckling AB
Fruviksvägen 2-6, 139 34 Värmdö
Mobil: +46 70 227 37 38
Mail: jonas.wangenberg@treal.se

nybygge är satt med anledning av den framtida havsnivåhöjningen. Stora delar av staden ligger redan under denna nivå, även befintliga byggnader på fastighet 5:3 varför vi föreslår ett undantag i alla delar. Förebyggande åtgärder kommer ändå behöva vidtas för resten av staden. Odalkajens mycket attraktiva läge anser vi motiverar till nybygge trots höjdnivån.

Berörda fastigheter ligger både centralt i Valdemarsvik och med ett attraktivt läge direkt vid inloppet till staden med närhet till båt- och friluftsliv. Avståndet till centrum kan framför allt locka hit äldre med behov av närhet till service men också yngre som söker ett boende utöver det vanliga. Kommunen uttrycker behov av seniorboende i översiktsplanen och då framför allt trygghetsboende. Delar av dessa hus skulle mycket väl kunna lämpa sig för det i och med sitt läge och höga rekreativvärde i form av sin utsikt över inlopp och stad samt närhet till friluftsliv.

HUVUDSAKLIGA ÄNDAMÅLET MED DEN AVSEDDA ÅTGÄRDEN

Målet är att bygga ett särskilt boende för äldre med 50 boendeplatser som även inkluderar plats för det mobila sjukvårdsteamet, ett LSS-boende med 12 lägenheter, ett trygghetsboende för seniorer samt bostäder. Både bostadsrätter och hyresrätter avses att byggas där viss del utgör trygghetsbostäder för seniorer. Utöver detta planeras även kommersiella delar i bottenvåningen på den gamla silon samt även i det gamla lokstallet längst österut som rustas upp och får en mer offentlig verksamhet såsom café, samlingssal eller liknande.

Befintliga byggnader på fastigheten Valdemarsvik 5:3 bevaras men inreds med kommersiella lokaler i bottenvåningen på den gamla silon och lägenheter högre upp samt radhuslägenheter i det gamla godsmagasinet. De nya radhusen bredvid godsmagasinet placeras så att det skapar gårdsrum eller bakgårdar för de nya bostäderna. De föreslås uppföras i 1,5 våningar och få karaktären av äldre trähuskvarter i en mindre stad.

Husen på fastigheten Valdemarsvik 5:4 samt 5:24 rivs till förmån för nybyggnation, förutom det gamla lokstallet. På fastigheten Valdemarsvik 5:4 tänker vi oss ett särskilt boende för äldre, ett LSS-boende samt bostäder i form av radhus och på fastigheten Valdemarsvik 5:24 och delar av 5:2 blir det trygghetsboende för seniorer som får nära access till äldreboendet och kan samnyttja dess service.

Önskvärt är också att skapa mer liv och rörelse i södra hamnen med kommersiella lokaler och en ny småbåtsmarina. En bad- och båtbygga skulle också kunna locka till sig familjer med önskan om båtplats. För att öka attraktiviteten för området dras den befintliga gång- och cykelbanan om så den följer vattenlinjen och passerar de nya kommersiella lokalerna i silobyggnaden och leder fram till småbåtsmarinan i anslutning till fastighet Valdemarsvik 5:3. Befintlig kaj och bygga samt sjösättningsramp föreslås få vara kvar.

UNGEFÄRLIG OMFATTNING

Valdemarsvik 5:3

I befintliga hus: 4 st radhuslägenheter i godsmagasinet och 10 st lägenheter samt kommersiella lokaler i den gamla silobyggnaden.

Nya hus: 6 st radhuslägenheter.

Parkering: Anordnas på befintliga platser mitt emot minigolfbanan på fastighet Valdemarsvik 5:2.

Gång- och cykelbana: Ny sträckning längs med vattenlinjen på fastighet 5:3

Odalkajen AB

c/o Treal Fastighetsutveckling AB

Fruviksvägen 2-6, 139 34 Värmdö

Mobil: +46 70 227 37 38

Mail: jonas.wangenberg@treal.se

Valdemarsvik 5:4

SÄBO: Nytt särskilt boende för äldre med 50 boendeplatser samt lokal för mobila sjukvårdsteamet.

LSS-boende: Nytt LSS-boende med 12 lägenheter samt 10 st nya radhus med tillhörande miljöhus och förrådsbyggnader.

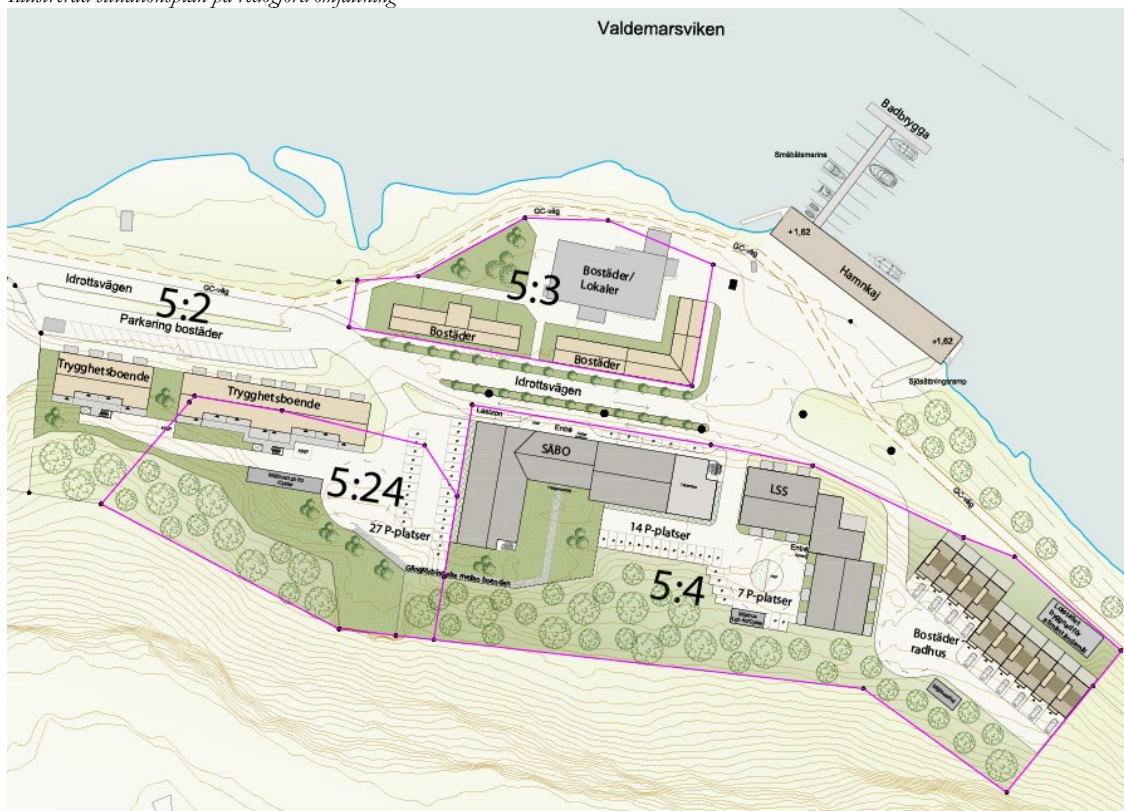
Parkering: 20 parkeringsplatser för mobila sjukvårdsteamet och det särskilda boendet för äldre, 7 parkeringsplatser för LSS-boendet och en egen parkering vid varje radhus.

Valdemarsvik 5:24 samt 5:2

Trygghetsboende: Nytt trygghetsboende för seniorer i 2 våningar, totalt 24 lägenheter, 2:or och 3:or. 27 parkeringsplatser på egen gård samt miljöhus och förråd.

Antal bostäder uppskattas totalt uppgå till ca 57 st för alla fastigheterna, utöver det tillkommer 12 LSS-lägenheter samt 50 lägenheter i det särskilda boendet för äldre. Tanken är att genomföra byggandet i flera etapper och då börja med Valdemarsvik 5:4, det särskilda boendet för äldre samt LSS-boendet. Sedan utvärdera resultatet innan ombyggnation samt utbyggnad av Valdemarsvik 5:3 och 5:24 och även radhusen på 5:4 sätts igång.

Illustrerad situationsplan på redogjord omfattning



Kalkyl Vammarmhöjden

Notera att det är grova antaganden i kalkylerna och behöver studeras ytterligare för exakt jämförelse. Underlaget kommer från protokoll KS 20250519

Underlag enligt KS 2025-05-19						
Kostnad kommunen			Drift	Drift/m2	Summa	kr/m2
Antagen yta BRA	6783	kr/m2				
Hyra 3% rta	15 100 000	2 226	5 800 000	855	20 900 000	3 081
Hyra 4% rta	17 700 000	2 609	5 800 000	855	23 500 000	3 465
Antagande att ca 1000 m2 försvinner för kök mm så ca 5700 m2 för SÄBO						
Ny antagen yta BRA						
Kostnad kommunen			Drift	Drift/m2	Summa	kr/m2
Antagen yta BRA	5700	kr/m2				
Hyra 3% rta	12 689 076	2 226	5 800 000	4 873 950	18 489 076	3 244
Hyra 4% rta	14 873 950	2 609	5 800 000	4 873 950	20 673 950	3 627
Antagen hyra kommunen ett snitt mellan 3% och 4% innebär hyra 2418 kr/m2						

20 år

Vammarhöjden

LOA	5 700		År 1	År 20	Perioden
Hyra	2 418	Hyra	13 782 600	18 288 831	318 704 254
Årshyra	13 782 600	Drift	4 873 500	6 466 894	112 693 192
drift/m2	855				431 397 446

Odalkajen

LOA	4 500		År 1	År 20	Perioden
Hyra	2 500	Hyra	11 250 000	14 928 196	260 141 255
Årshyra	11 250 000	Drift	630 000	835 979	14 567 910
drift/m2	140				274 709 165

Skillnad 156 688 281

I antagande 2% KPI med 75% index, alternativen behöver studeras ytterligare för att få en mer exakt jämförelse

25 år

Vammarhöjden

LOA	5 700		År 1	År 25	Perioden
Hyra	2 418	Hyra	13 782 600	19 702 265	414 346 629
Årshyra	13 782 600	Drift	4873500	6 966 682	112 693 192
drift/m2	855				527 039 821

Odalkajen

LOA	4 500		År 1	År 25	Perioden
Hyra	2 500	Hyra	11 250 000	16 081 907	338 209 016
Årshyra	11 250 000	Drift	630 000	900 587	18 939 705
drift/m2	140				357 148 720

169 891 100

I antagande 2% KPI med 75% index, alternativen behöver studeras ytterligare för att få en mer exakt jämförelse

30 år

Vammarhöjden

LOA	5 700		År 1	År 30	Perioden
Hyra	2 418	Hyra	13 782 600	21 224 935	517 380 630
Årshyra	13 782 600	Drift	4 873 500	7 505 095	182 944 764
drift/m2	855				700 325 393

Odalkajen

LOA	4 500		År 1	År 30	Perioden
Hyra	2 500	Hyra	11 250 000	17 324 781	422 310 165
Årshyra	11 250 000	Drift	630 000	970 188	23 649 369
drift/m2	140				445 959 535

254 365 859

I antagande 2% KPI med 75% index, alternativen behöver studeras ytterligare för att få en mer exakt jämförelse

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

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
- $6000 \text{ m}^2 \text{ av } 14000 \text{ m}^2 * 650 \text{ mkr} = 280 \text{ mkr} / 60 \text{ lgh} \text{ ca } 4,6 \text{ milj per lgh}$

Förslag Odalkajen

- Förslaget som är presenterat till kommunen bygger på ett 25 årigt hyresavtal, indikativ bashyra på ca 4500 m² är 2500 kr/m² med start 2029. Det tillkommer driftkostnader på hyran vilket är beroende på tekniska lösningar
- Förslaget är presenterat av Odalkajen AB som är ett dotterbolag till Valdemarsviks Utvecklings AB
- Valdemarsviks Utvecklings AB ägs av Fredrik Söderberg via Mediatas AB, Jonas Wångenberg via Wanjo AB och Niclas Wennberg via Canofus Förvaltnings 2010 AB
- Fredrik Söderberg har via bolaget Pronordic AB utvecklat och genomfört flera projekt för kommun, region och landsting. Referenser finns om det önskas