Ånge Fastighets & Industri AB

Parkbacken SÄBO

~~**2024-11-28**~~
~~**2025 08 18**~~
~~**2025 10 05**~~
~~**2025 10 20**~~
~~**2025 11 07**~~
2025 12 02 (Socialutskott)

Bakgrund

Diskussioner om nya och moderniserade lokaler för SÄBO i Ånge tätort har hållits under en längre tid.

En utgångspunkt är att det inte behövs fler SÄBO-platser än idag, men de behöver vara bättre anpassade för dagens krav.

Ånge kommun har idag SÄBO-verksamhet i ÅFAs fastigheter Hallstaborg och Parkbacken i Ånge, samt Furubacken och Gläntan i Fränsta.

Ett tidigare SÄBO i ÅFAs fastighets Torpsro i Fränsta avvecklades under 2024.

I Fastigheten Parkbacken i Ånge har tidigare även förskoleverksamhet bedrivits men denna avvecklades när nya förskolan Skogsbacken i Ånge färdigställdes under 2024.

I Parkbacken fanns tidigare även Priserva företagshälsovård men denna avvecklades under 2025 vilket innebär att det finns vakanta lokaler att tillgå i byggnaden. Vissa av de vakanta lokalerna används tillfälligt, bland annat som ersättning för lokaler i kommunhuset i Ånge som står inför renovering och ombyggnad.

Detta material är en sammanställning av de diskussioner och det arbete som pågått med framtagande av olika alternativ för ett framtida SÄBO i Ånge. Avsikten är att materialet skall utgöra del av underlag för att i slutet av 2025 fatta beslut om inriktning för det fortsatta arbetet.

Inför framtagande av alternativ – verksamhetens krav

Verksamheten har gjort ett internt arbete hösten 2024 där nuvarande brister samt framtida behov har identifierats.

För verksamheten behöver lokalerna:

- Arbetsmiljö – trånga utrymmen och avsaknad av utrymmen. Hårda golv.
- Långa institutionsliknande korridorer. Onödigt stora och långa.
- Köken ej anpassade efter dagens behov pga utrymmesbrist. Ett exempel är att effektiv diskmaskin ej får plats.
- Större badrum behövs för att säkerställa krav på hygien. Tvättmaskin behövs i varje badrum för att inte sprida smitta.
- Ökat behov av förråd och förvaringsutrymmen – bl.a. behov av plats för hjälpmedel då de äldre behöver mer hjälpmedel idag, behov av plats för krigsförberedelse/kontinuitetshantering (förbrukning).
- Personalbemanning idag högre än behovet pga ej anpassade lokaler med verksamhet och ytor utspridda.
- Klimatanläggning både för värmebölja och kyliga dagar saknas
- Önskemål från brukare och anhöriga allt vanligare, gällande mer individuellt och hemtrevligt i rummet – plats för personliga ägodelar
- Behov av ökat utrymme för individuell fysisk träning för brukare, både i HSL-uppdrag och generellt välmående behövs
- Behov av annorlunda/ökade utrymmen för att möte behov av socialt umgänge och aktiviteter
- Möjlighet vid renovering att anpassa lokaler för dagvård, hemtjänst och kommunal hälso- och sjukvård

Förutsättningar

Viktiga utgångspunkter för framtagande av förslag:

- **42 – 44 st lägenheter**

- **God standard.**
  Nyproduktionsstandard även vid ombyggnadsalternativ

- **Lägenheter som ger hemkänsla, inte känsla av institution**
  Ej kompletta kök i lägenheter, enbart begränsad skåpinredning, vask och litet kylskåp.
  Stora badrum som även har plats för tvättmaskin

- **Väl fungerande gemensamma utrymmen för samvaro och måltider**
  Mottagningskök. Beredning av måltider men mycket begränsad tillagning

- **Tillgång till trevlig utemiljö**

- **Utformning som medger hög personaleffektivitet**

- **Bra kommunikationsläge/tillgång till kollektivtrafik**
  Både för boende och anhörigas skull och för personalens möjlighet att nå arbetsplatsen utan bil

- **Beakta Framtidens SÄBO enligt SKR, även om det kan vara svårt att nå i alla delar**

Framtidens SÄBO - Huvudfokus

- **Förebyggande arbete:**

Äldreomsorgen ska bli mer förebyggande, där insatserna når ut till människor innan problemen uppstår.

- **Individanpassning:**

Boendena ska utformas så att de enskilda kan fortsätta leva så självständigt som möjligt, med anpassat stöd och service.

- **Digitalisering och välfärdsteknik:**

Teknik och digitala lösningar är en viktig del av omställningen för att klara framtiden.

- **Kunskapsstöd:**

Utveckling av kunskapsstöd för att säkra hög medicinsk kvalitet och god omsorg, inklusive förebyggande insatser.

- **Samverkan:**

Förbättrad samverkan mellan olika aktörer, exempelvis primärvård och kommuner, för att skapa en mer sammanhängande vård och omsorg

Samarbete vid framtagande av lösningar – dialog med verksamheten

Genom processen har en tät dialog hållits med verksamhetsföreträdare för att fånga in synpunkter på utformning och funktion.

Förslag har löpande justerats utifrån inkomna synpunkter.

Som exempel utvärderades lägenheternas storlek genom försök med olika hjälpmedel på plats i en uppmöblerad lägenhet. Detta resulterade i att de minsta lägenheterna i förslaget gjordes om och ersattes av större.

Vägval

Initialt utgick diskussionen från två alternativ:

- **Ombyggnad av befintliga Parkbacken SÄBO**

eller

- **Nyproduktion av SÄBO någonstans i Ånge tätort**

Vägval

Under våren 2025 tillkom ett tredje alternativ:

- **Ombyggnad av befintliga Parkbacken SÄBO**

eller

- **Nyproduktion av SÄBO någonstans i Ånge tätort**

eller

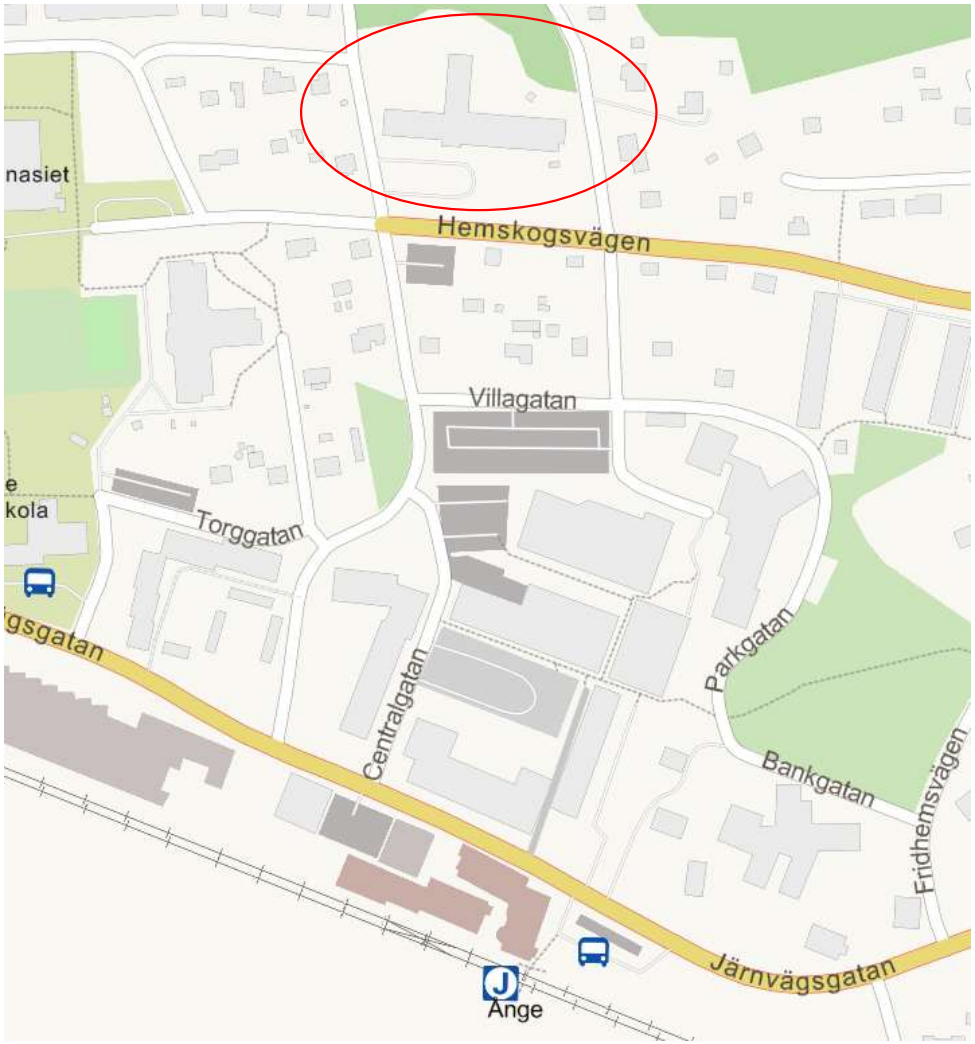
- **Ombyggnad av Parkbacken SÄBO kompletterat med en ny byggnadsdel**

Placering

Befintliga byggnaden Parkbacken har ett centralt läge i Ånge tätort.

Det finns ingen utpekad plats för en eventuell nyproduktion.

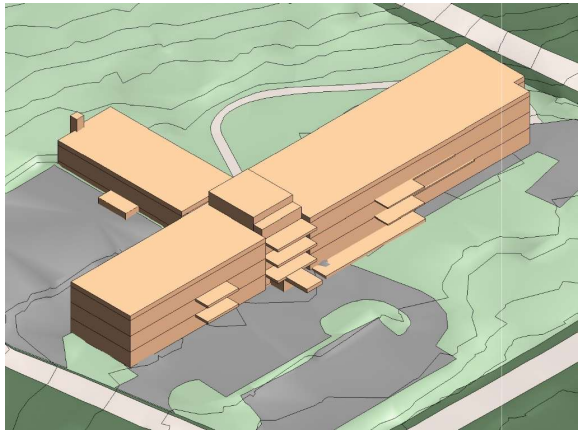
Det kan finnas flera alternativ men tillgången till detaljplanerad mark för ändamålet är begränsad.



Förutsättningar

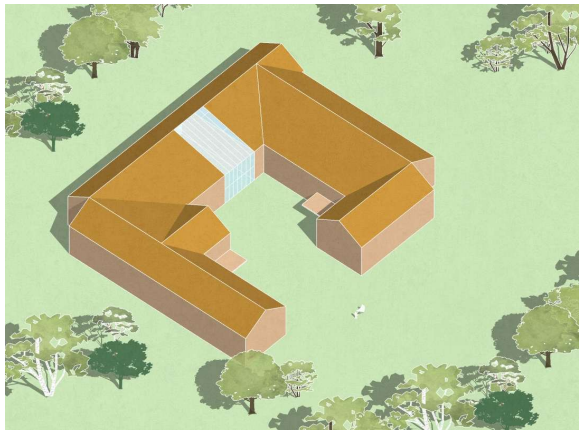
Alternativ OMBYGGNAD

- Ombyggnadsyta: 5 370 m2
- 42 lägenheter
- 3 våningar
- 2 avdelningar med 6 platser och 2 avdelningar med 15 platser.
- Byggnadens planutformning gör att det blir olika stora avdelningar.
- Byggnadens stomme och fasad ger begränsningar.



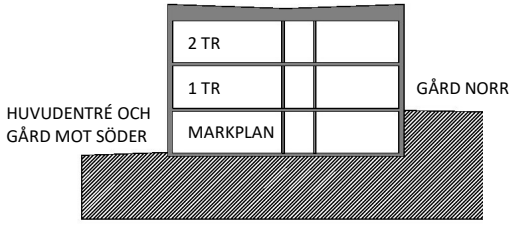
Alternativ NYPRODUKTION

- Nybyggnation "antagen yta": 3740 m2
- 44 lägenheter
- 2 våningar
- 4 avdelningar med vardera 11 platser.
- Byggnaden kan anpassas enligt verksamhetens krav och önskemål.

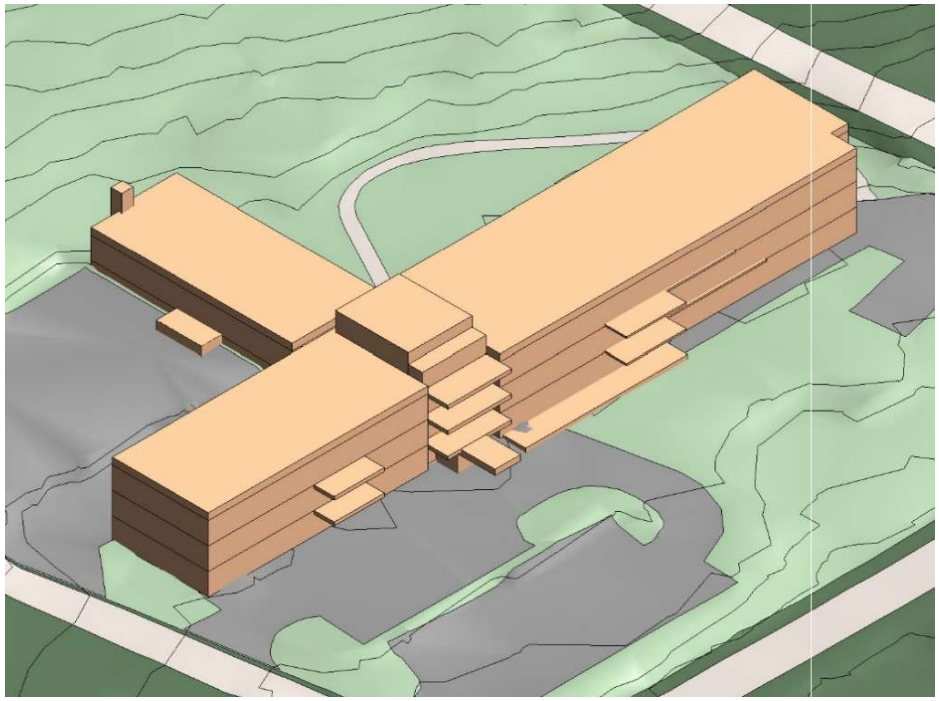


Alternativ Parkbacken SÄBO ombyggnad

- SÄBO Parkbacken i centrala Ånge.
- 39 boende idag.
- Lägenheter klarar inte dagens krav.
- Byggnad i 3 våningar delvis i souterräng.
- Byggnadens planutformning gör att det är olika stora avdelningar.
- Byggnadens stomme och fasad ger begränsningar.



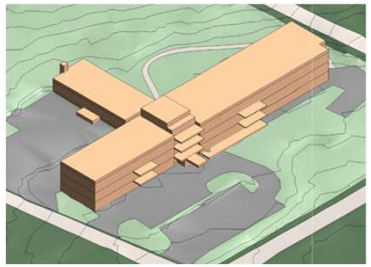
SEKTION PARKBACKEN



FÅGELVY PARKBACKEN BEFINTLIG BYGGNAD

Alternativ Parkbacken SÄBO ombyggnad

OMBYGGNATION INNEBÄR ATT BEFINTLIG BYGGNAD LYFTS TILL NYPRODUKTIONSSTANDARD

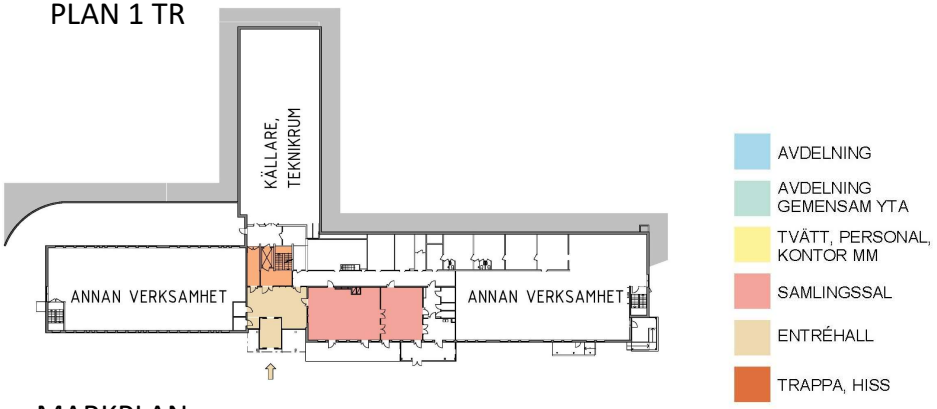


Ombyggnad Parkbacken
Fördelar

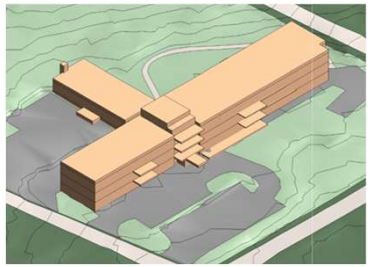
- Befintlig byggnad i bra läge
- Alla anslutningar finns, Fjv, VA, el, m.m.
- Ingen ytterligare mark tas i anspråk
- Parkering/utemiljö finns, delvis
- Mindre miljöpåverkan under byggtiden
- Kortare tid till färdigställande
- Lägre kostnad per m2
- Samlokalisering med annan verksamhet kan ske, ytor som inte används för SÄBO kan användas för annan kommunal verksamhet

PLAN 2 TR

PLAN 1 TR



MARKPLAN
HUVUDENTRÉ OCH SAMLINGSSAL

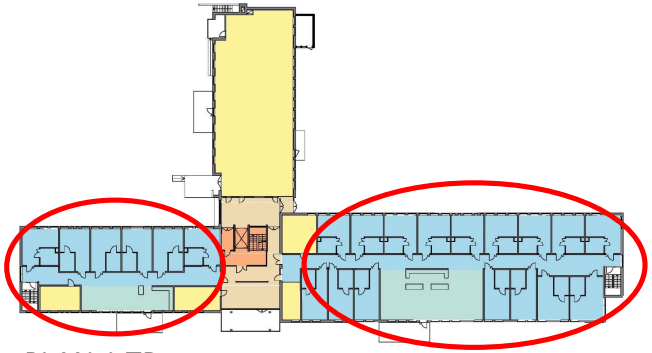


Ombyggnad Parkbacken Nackdelar

- Miljöinventering måste göras
- Byggnadens utformning ger vissa begränsningar
- Långa korridorer kan ge sjukhuskänsla
- Verksamheten måste evakueras under byggtid med omlokalisering av boende som följd
- Omfattande håltagningsarbete
- Överyta i byggnaden som påverkas av ombyggnad
- Ytterligare en hiss utöver befintlig måste tillföras
- Projektering för ombyggnad mer kostsam än för nyproduktion
- Åtgärder i befintlig byggnad innebär större risk för tillkommande kostnader under byggtiden
- Högre personalkostnader pga delvis små avdelningar.

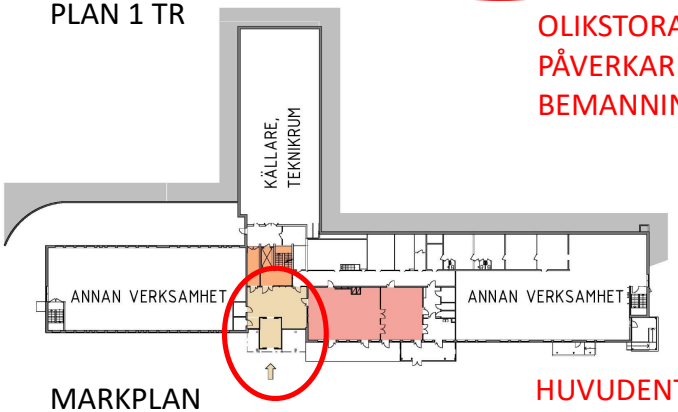
PLAN 2 TR

LÅNGA KORRIDORER
KAN GE MONOTON MILJÖ



PLAN 1 TR

OLIKSTORA AVDELNINGAR
PÅVERKAR ORGANISATION OCH
BEMANNING AV VERKSAMHETEN

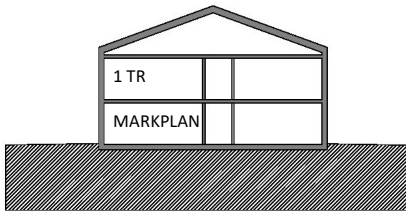


MARKPLAN

HUVUDENTRÉ SAKNAR KONTAKT
MED ÖVRIGA VERKSAMHETEN

Alternativ SÄBO Ånge Nyproduktion

- Byggnad i 2 våningar
- Byggnaden kan anpassas enligt verksamhetens krav och önskemål



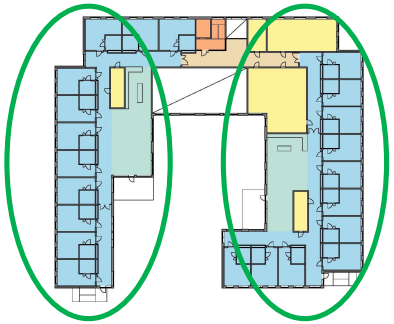
SEKTION NYBYGGNAD

FÅGELVY NYBYGGNAD OBS, ENDAST EXEMPEL PÅ UTFÖRANDE

Alternativ SÄBO Ånge Nyproduktion

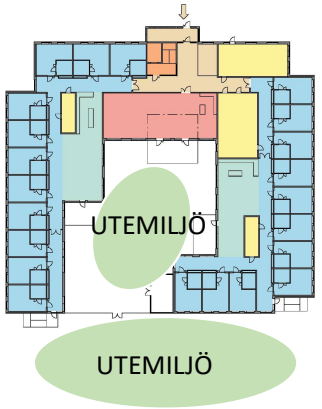
Nyproduktion
Fördelar

- Konceptbyggnader finns
- Alternativ kan projektering göras genom att "kopiera" ett annat nybyggt SÄBO
- Specifika behov kan hanteras: åtgärder mot framtida pandemier, t ex isolerade boenden fler hissar, m.m.
- Ytor blir optimerade, inga kompromisser pga befintliga stommar
- Lägenheter kan göras lika stora
- Nyproduktion innebär säkrare ekonomi och tidplan
- Verksamheten påverkas inte under byggtiden
- Bättre energiprestanda
- Byggnadens placering och funktioner kan optimeras



PLAN 1 TRAPPA

LIKA STORA AVDELNINGAR
UNDERLÄTTAR ORGANISATION
OCH BEMANNING



P-PLATSER

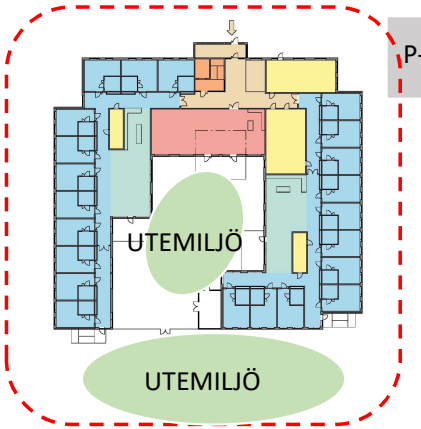
MARKKONTAKT FRÄMJAR
UTEVISTELSE

MARKPLAN

Nyproduktion
Nackdelar

- Ingen planlagd mark finns att tillgå.
  Ev. markförvärv och detaljplanearbete krävs
- Nyanslutningar för Fjv, VA, el mm
- Ny mark måste tas i anspråk
- Anlägga ny utemiljö samt parkeringar
- Längre tid till färdigställande
- Högre kostnad per m2
- Miljöutredning mark måste göras, risk sanering
- Miljöpåverkan under byggtid
- Den överblivna befintliga byggnaden måste hanteras. Den har ett bokfört värde på 9 mkr, förutom den nedskrivning på 10 mkr som utfördes 2024.

PLAN 1 TRAPPA



NY MARK SKA ANLÄGGAS

MARKPLAN

Vad händer om Parkbacken blir tom?

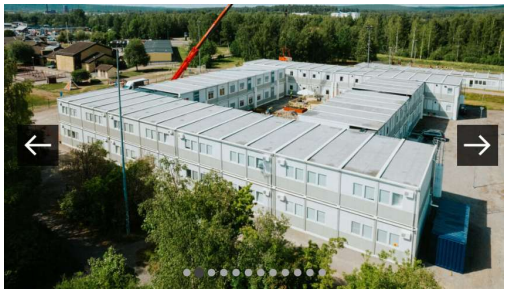
Fastigheten säljs
Fastigheten erbjuds till marknaden. Bedömt utgångspris ca 1,5 mkr.
-Nedskrivning ytterligare 9 mkr, förutom den nedskrivning på 10 mkr som utfördes 2024
-Osäkerhet kring köpare (åtminstone i ev steg 2)
+Kan bli en bra lösning om ”rätt köpare” finns.
(Omvänt finns risk för olämpliga köpare, fastigheten kan säljas vidare.)

Fastigheten rivs
-Bedömd rivningskostnad 8-10 mkr
-Nedskrivning ytterligare 9 mkr, förutom den nedskrivning på 10 mkr som utfördes 2024
+Gör attraktiv mark tillgänglig

Fastigheten byggs om till
a)Bostäder: kommer bli dyrare mer m2 än att uppföra nytt ”standardhus”
b)Kontor: möjligt men osäker efterfrågan för så stora ytor
c)Hotell, annat: kan bli en bättre kalkyl än för bostäder, men osäker efterfrågan

Fastigheten överlåts till Statens Bostadsomvandling, SBO
Nedskrivning av hela värdet ska tas av ÅFA/kommunen
Långt åtagande för kommunen utan handlingsfrihet
Konkurrens med övriga seniorboenden/Spångbrogården?

Boendemoduler



Det finns flera leverantörer av boendemoduler med hög kvalitet.

Om det blir aktuellt får olika lösningar undersökas närmare.

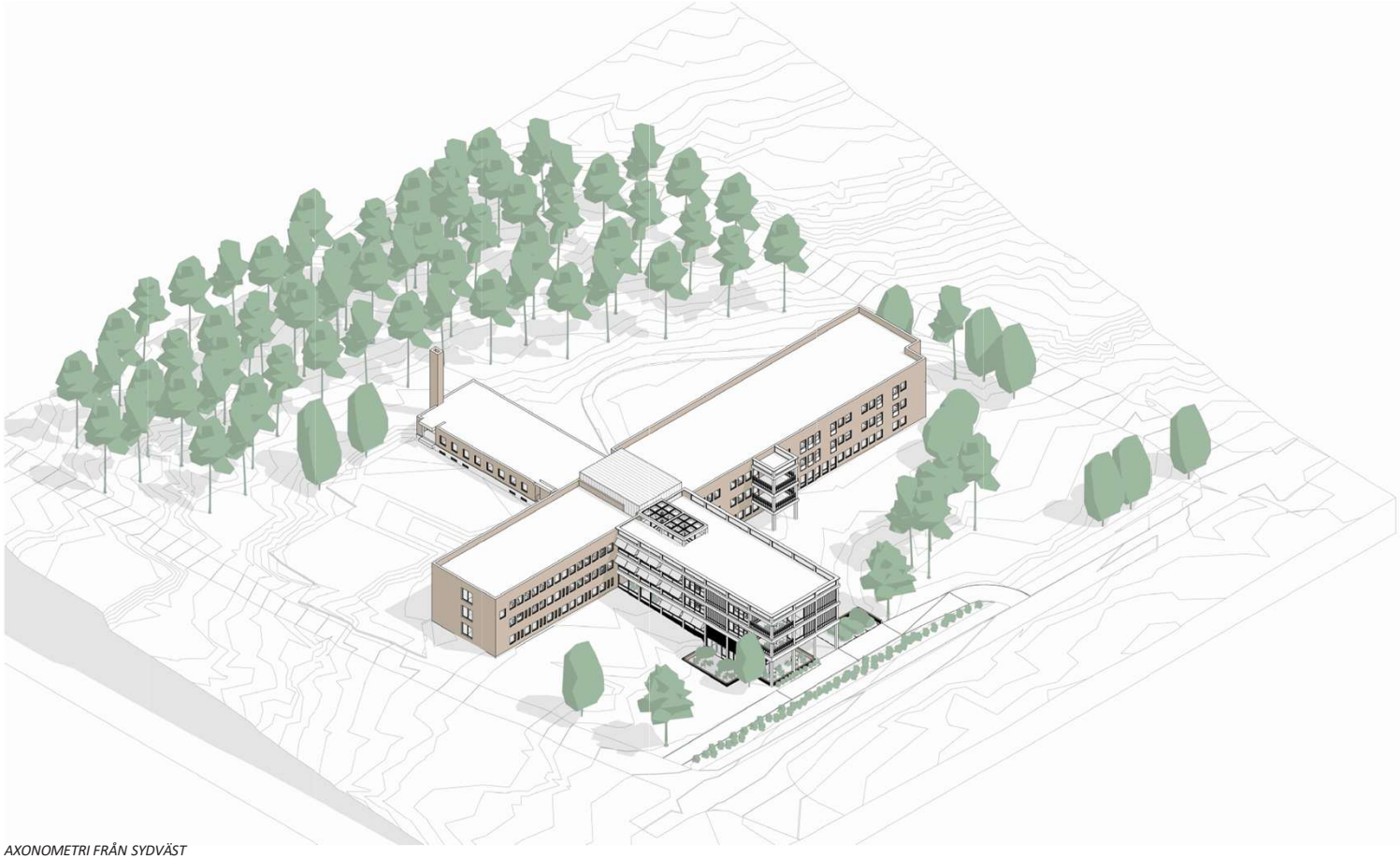
Det finns ingen utpekad plats för boendemoduler.

Om och tillbyggnad Parkbackens vård och omsorgsboende

KOD ARKITEKTER

ÅFA

Om och tillbyggnad Parkbackens vård och omsorgsboende

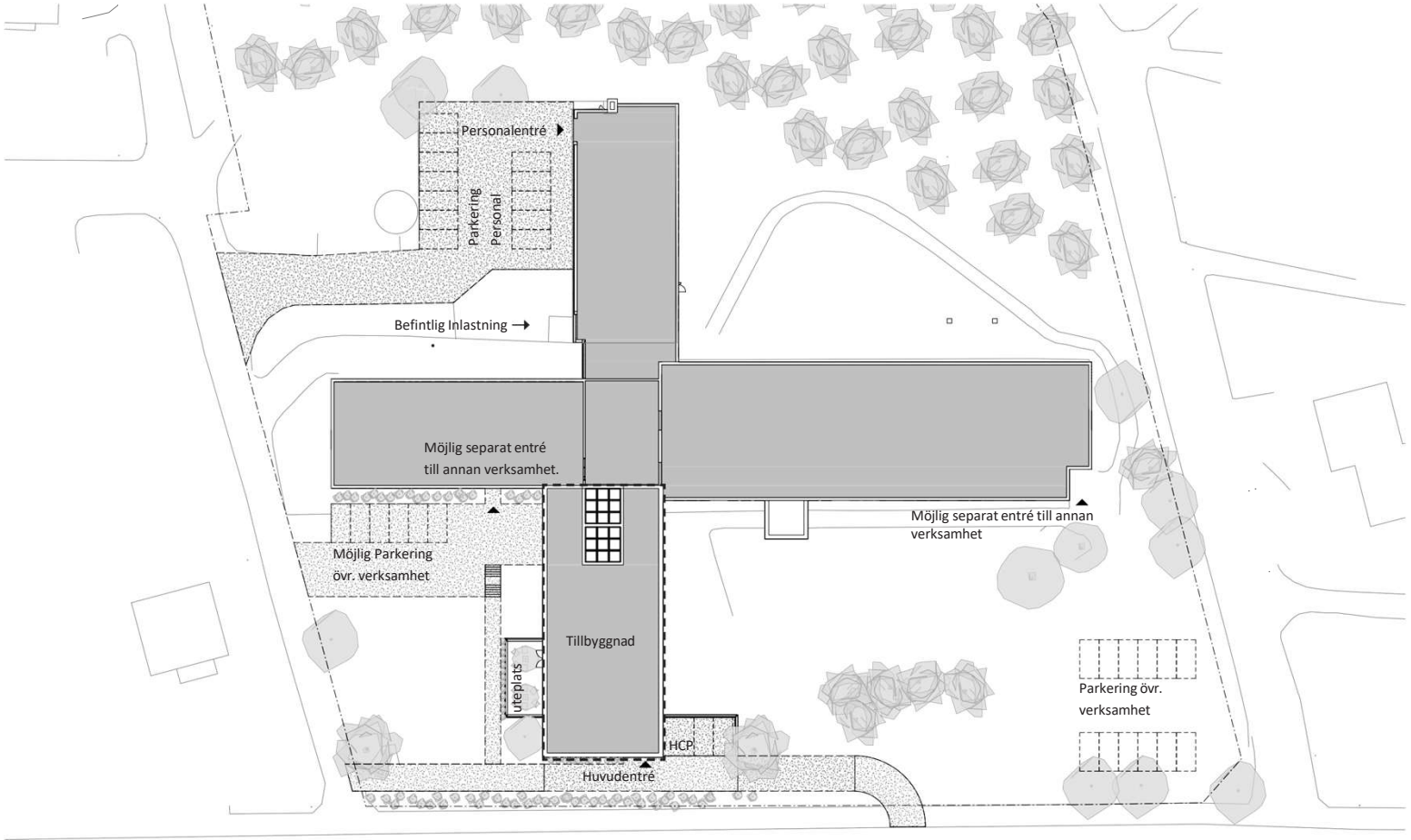


AXONOMETRI FRÅN SYDVÄST

Om och tillbyggnad Parkbackens vård och omsorgsboende

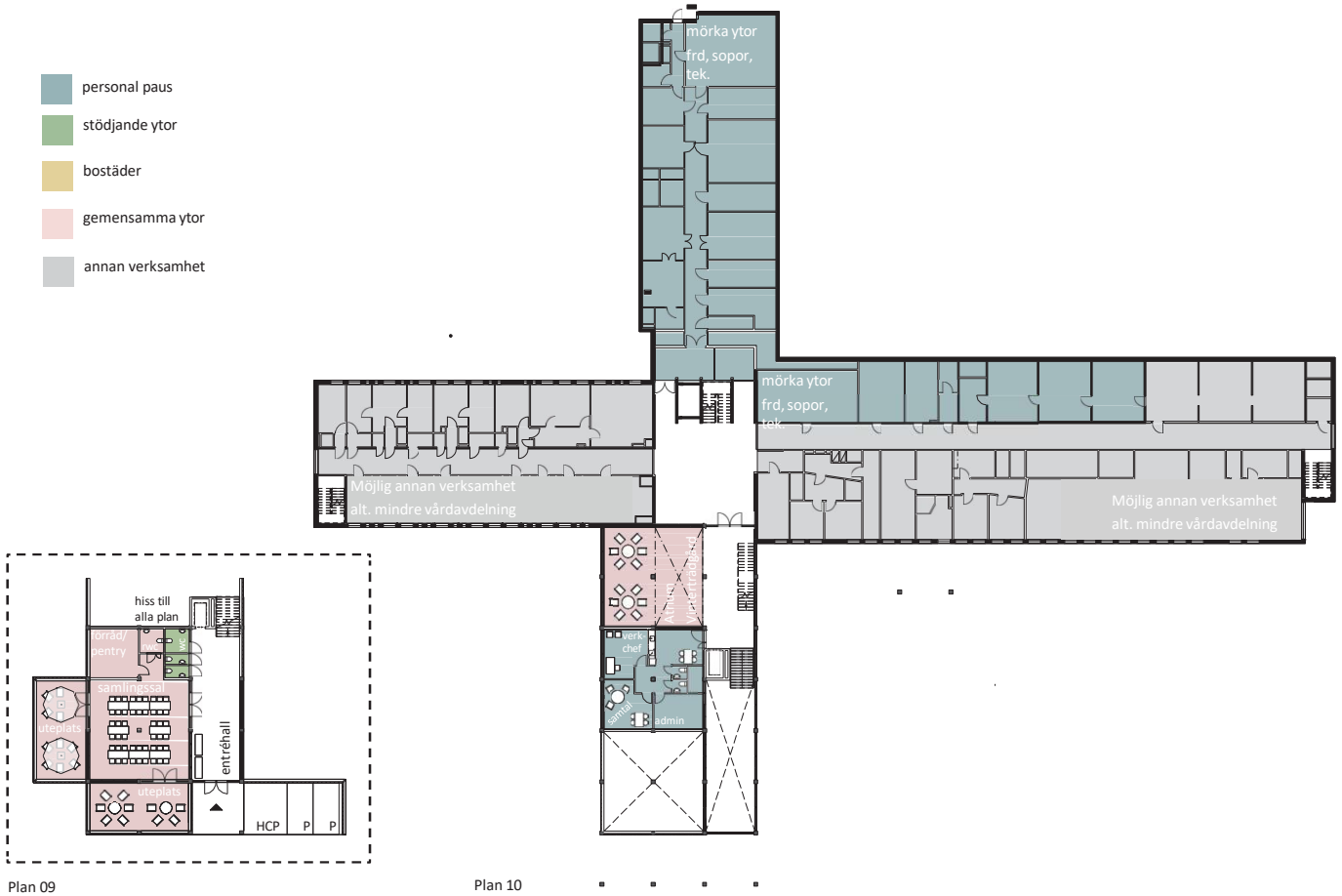
AXONOMETRI FRÅN SYDOST

Om och tillbyggnad Parkbackens vård och omsorgsboende



Situationsplan

Om och tillbyggnad Parkbackens vård och omsorgsboende



Om och tillbyggnad Parkbackens vård och omsorgsboende

personal paus
stödjande ytor
bostäder
gemensamma ytor

Avd. 1: Bostäder
6 st ca 33 kvm (nybyggd del
4 st ca 43 kvm
1 st ca 35 kvm

Avd 2: Bostäder
6st ca 44 kvm
1st ca 42 kvm
4 st ca 37 kvm

Plan
11

Om och tillbyggnad Parkbackens vård och omsorgsboende

personal paus

stödjande ytor

bostäder

gemensamma ytor

Avd. 1: Bostäder

6 st ca 33 kvm (nybyggd del

4 st ca 43 kvm

1 st ca 35 kvm

Avd 2: Bostäder

6st ca 44 kvm

1st ca 42 kvm

4 st ca 37 kvm

Plan 12

Om och tillbyggnad Parkbackens vård och omsorgsboende

personal paus

stödjande ytor

bostäder

gemensamma ytor

entréhall

Sektion A-A genom trapphus

Sektion B-B genom atrium

Om- och tillbyggnad Parkbackens vård- och omsorgsboende - Vyer

Vy från sydväst

Om- och tillbyggnad Parkbackens vård- och omsorgsboende - Vyer

Vy från söder

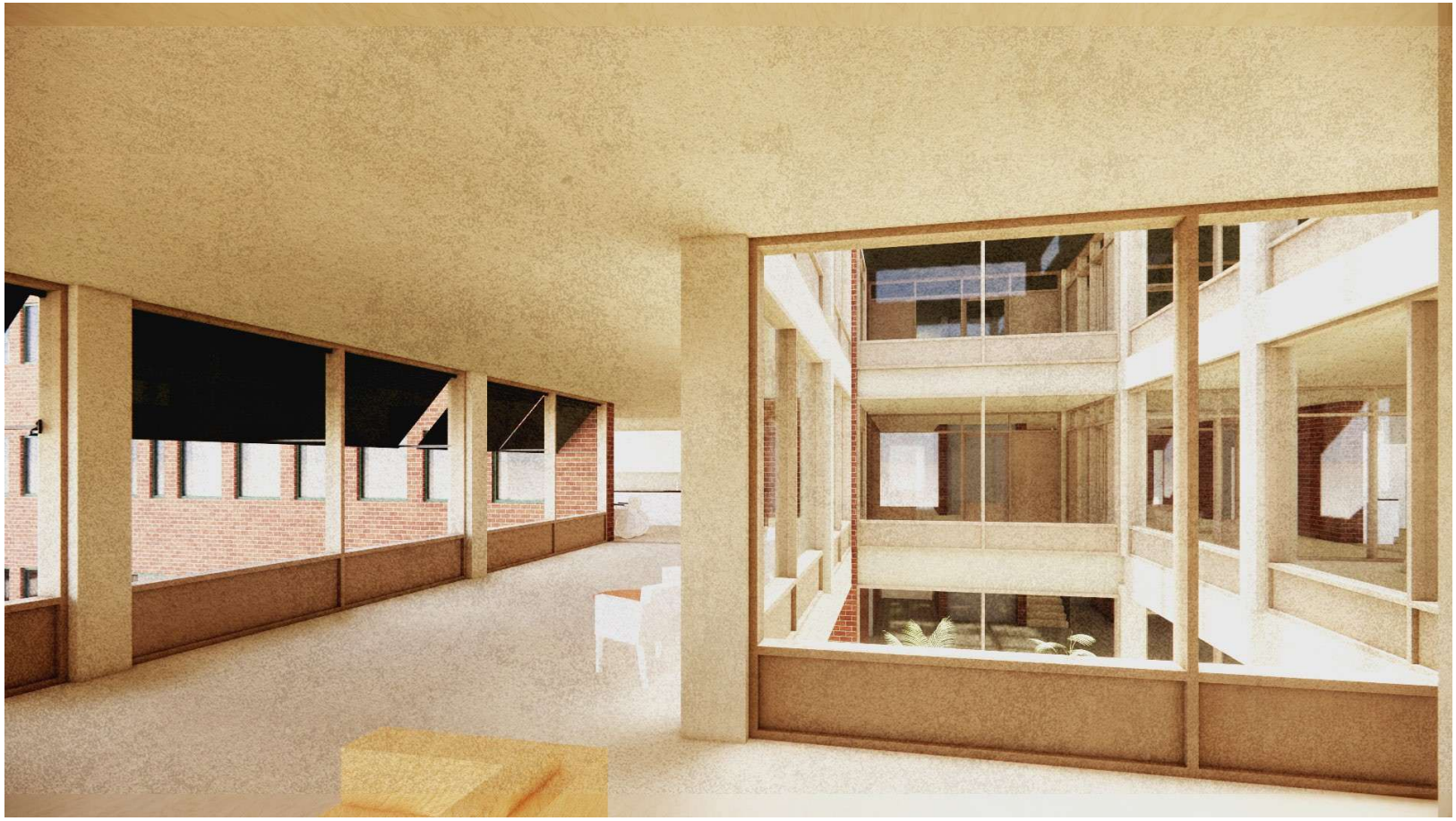
Om- och tillbyggnad Parkbackens vård- och omsorgsboende - Vyer

Vy från entré

Om- och tillbyggnad Parkbackens vård- och omsorgsboende - Vyer

Vy från plan 10,
atrium

Om- och tillbyggnad Parkbackens vård- och omsorgsboende - Vyer



Vy från avdelning

Alternativ 3
Ombyggnad med nyproduktionsdel
Fördelar

- Specifika behov kan hanteras: åtgärder mot framtida pandemier, t ex isolerade boenden fler hissar, m.m.
- Befintlig byggnad i bra läge
- Alla anslutningar finns, Fjv, VA, el, m.m.
- Ingen ytterligare mark tas i anspråk
- Parkering/utemiljö finns, delvis
- Mindre miljöpåverkan under byggtiden
- Samlokalisering med annan verksamhet kan ske, ytor som inte används för SÄBO kan användas för annan kommunal verksamhet
- Etapperna kan utföras på sådant sätt att behov av ersättningsbostäder under byggtiden minimeras.

Alternativ 3
Ombyggnad med nyproduktionsdel
Nackdelar

- Miljöinventering måste göras
- Befintlig byggnads utformning ger vissa begränsningar
- Omfattande håltagningsarbete i befintlig del
- Överyta i byggnaden som påverkas av ombyggnad
- Ytterligare en hiss utöver befintlig måste tillföras
- Projektering för ombyggnad mer kostsam än för nyproduktion
- Åtgärder i befintlig byggnad innebär större risk för tillkommande kostnader under byggtiden

Hyresnivåer

Indikativa nivåer vid avtalslängd 20 år

+ = Påverkar hyran nedåt
- = Påverkar hyran uppåt

	Alt.1 **Ombyggnad**	**Alt. 2** **Nyproduktion**	**Alt. 3** **Ombyggnad och tillbyggnad**
Investering	+	-	-
Markkostnader mm	+	-	+
Ingångsvärde	-	+	-
Drift	-	+	+/-
Underhåll	-	+	+/-
Energi	-	+	+/-
Indikativ hyresnivå (i 2025 års kostnadsläge)	2 656 kr/m2/år	2 855 kr/m2/år	2 800 kr/m2/år

Då utförande inte är beslutat finns osäkerheter i bedömningen.

Kommentar till Hyresnivåer

Bedömning av investeringen

Då inget av alternativen detaljprojekteras är investeringen i alla tre fallen beräknade utifrån nyckeltal.
Detta innebär att de blir sinsemellan jämförbara men att beloppen fortfarande är tidiga estimat som innehåller osäkerheter.

I alternativ 3, ombyggnad med nybyggnadsdel har målet varit att lyfta en äldre byggnad till något som känns modernt.
Det innebär att en högre nivå av utformning valts för gemensamma ytor, vilket förstås påverkar kostnaden.
Det går att diskutera enklare utföranden i nybyggnadsdelen för att sänka investeringen. Ursprungliga byggnaden är dock utförd med för sin tid mycket hög ambition och kvalitet och det finns skäl att låta en tillbyggnadsdel följa den inriktningen.

Energiförbrukning och miljöpåverkan

Renovering av den befintliga byggnaden Parkbacken blir omfattande och den kommer nå hög standard i alla avseenden.
Trots detta har bedömningen varit att en nyproducerad byggnad, eller en nyproducerad tillkommande del kommer nå något högre energiprestanda än den befintliga delen.
Det rena ombyggnads alternativet blir därför det med bäst energieffektivitet.

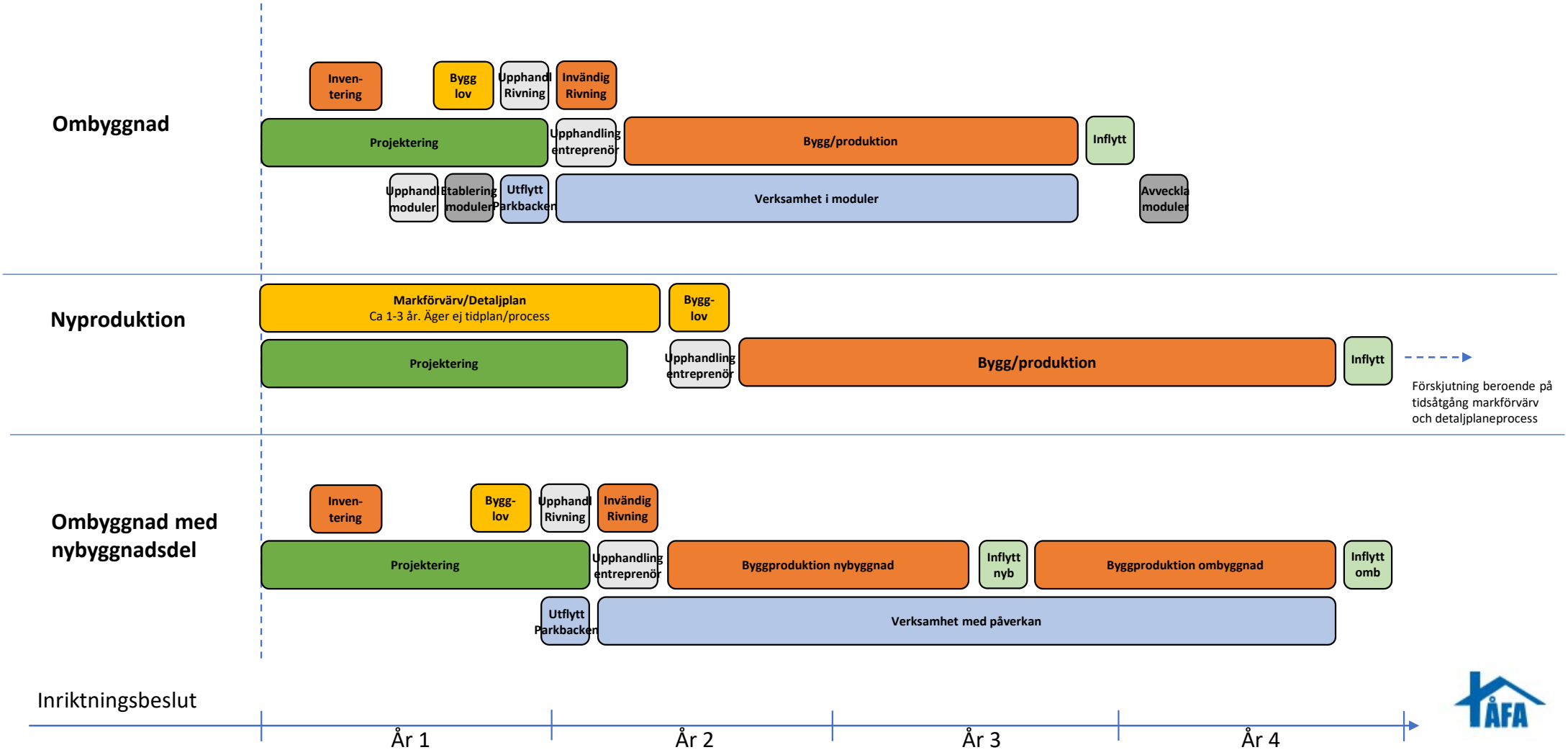
Det alternativ som bedöms lägst total miljöpåverkan är ombyggnadsalternativet, medan alternativ 3 ligger i mitten i båda avseendena.
Alla alternativ kommer medföra en god energieffektivitet och miljöpåverkan i paritet med moderna projekt i övrigt.

Behov av ersättningslokaler

Ett helt nybyggnadsalternativ innebär den minsta påverkan för de boende.
Utgångspunkten är att alternativet 3 ska kunna medföra en bättre situation än det rena ombyggnadsalternativet, men förståelsen för byggprocessen och påverkan på befintlig byggnad och verksamhet behöver fördjupas när utförandet beslutats närmare.

Preliminär tidplan för produktion och påverkan på verksamhet

Indikation vid inriktningsbeslut vid KF i februari 2026



Sammanfattning – uppdaterad med alternativ om- och nybyggnad

OMBYGGNAD HELA PARKBACKEN

- Ombyggnad hela Parkbacken: 5 370m2
- 42 st lägenheter á 33-36 m2
- Produktionskostnad: 134 mkr
- Produktionskostnad 25 000 kr/m2
- Evakueringslokal, hyresmoduler 9 mkr
- Utförandeentreprenad, färdiga handlingar.
- Inflyttning ca 3 år från beslut

OMBYGGNAD bef SÄBO + tillkommande byggnadsdel

- Ombyggnad ca 3 800 m2; (25 tkr/m2) 95 mkr
- Nyproduktion ca 1575 m2; (40 tkr/m2) 63 mkr

158 mkr

- 44 st lägenheter 33-44 m2
- Utförandeentreprenad, färdiga handlingar.
- Inflyttning ca 4 år från beslut

NYPRODUKTION

- Nybyggnad 3 740 m2.
- 44 st lägenheter á 31 m2
- Produktionskostnad 138 mkr
- Produktionskostnad 37 000 kr/m2
- Markkostnad 3 mkr
- Utförandeentreprenad, färdiga handlingar.
- Inflyttning tidigast 4 år från beslut

Viktig konsekvens: *överbliven byggnad med bokfört värde ca 9 mkr måste hanteras.*
Omfattar inga ytor för samverkan med annan verksamhet.

Investeringsstöd

Boverket

Stödets storlek beror på antalet kvadratmeter och antalet boende

Hur mycket pengar ett visst byggprojekt kan få som stöd beror på vad du ska bygga eller anpassa:

- För nybyggnad kan du få upp till 3 600 kronor per kvadratmeter boarea.
- För ombyggnad kan du få upp till 3 200 kronor per kvadratmeter boarea.
- För anpassning av gemensamma utrymmen i hyreshus eller bostadsrättshus kan du få stöd för en fjärdedel av kostnaden, men som mest 200 000 kronor.

Är bostaden tänkt för en person får du bidrag för som mest 50 kvadratmeter, varav 15 kvadratmeter för gemensamma utrymmen. Är bostaden avsedd för två personer kan du få bidrag för högst 70 kvadratmeter, varav 20 kvadratmeter för gemensamma utrymmen. Du kan inte få mer i stöd än vad byggprojektet kostar.

	Stöd kr/m2	Prod.kostn. kr/m2	%
Nybyggnad	3 600	37 000	9,7%
Ombyggnad	3 200	25000	12,8%

Bidraget betalas ut av Boverket men administreras av Länsstyrelsen