

Halltorp

VERKSAMHETSPLAN 2018-06-29



HALLTORP

Ölands äldsta herrgård

med spa, boende, aktiviteter
och god mat - ett klubbhus



En unik öländsk radby

med trygghet och valmöjligheter,
exklusiva materialval och
sociala förutsättningar



En gemenskap

genuint och äkta, varmt,
det goda livet

Inledning

Om det är något önskeliv och drömboende som får allt mer uppmärksamhet så är det livet och boendet nära naturen, närmare något tryggt som vi känner till. Många längtar efter solen och havet och ett hållbart rikt liv. För några stannar allt detta vid en dröm, för andra är det ett självklart alternativ, det handlar bara om att hitta rätt erbjudande. Det är vad vi bygger på Halltorp. Välkommen.

Vi avser att utveckla området Halltorp 1:9 till en öländsk radby med över 15 000 kvadratmeter nya bostadsytor, fördelade på ca 100 bostäder. Samtidigt investerar vi långsiktigt i verksamheten vid Halltorp med nytt spa, fler boendemöjligheter, ny reception, tennis- och paddeltennisbanor, ny restaurangdel med stor terrass och nya barer, lanthandel, hemmas-kök med festlokal och mer därtill. På gården, nedanför terrassen med utsikt över Kalmarsund, är planerat en stor scen med tak och ett orangeri som viktiga delar i den konst och kultur-känsla som kommer att finnas ständigt närvarande.

Vi kallar vårt nya koncept kort och gott Halltorp. På Halltorp, hjärtat av Öland. Ölandstid i Nordens Provence.

Att bo och leva på Halltorp

Den öländska radbyn blir en del av det sociala sammanhanget kring Halltorp. Alla boende får tillgång till all tänkbar och förstklassig service alldeles intill. Från färskt bröd på morgonen till en valfri à la carte meny av tjänster. Gästgiveriet kommer att omformas, utvecklas och bli en naturlig mötesplats, ett centra; ett klubbhus där man samlas inför allsköns aktiviteter.

Här erbjuder vi gemenskapen, nätverket, servicen och aktiviteterna. Här finns havet, naturen och tryggheten. Det goda livet med mat och dryck, konst och njutning för både kropp och själ. Vi erbjuder produkter och tjänster som bidrar till ett hälsosamt och hållbart liv, som spa och bad, ekologisk närodlad mat, kulturupplevelser och olika träningsaktiviteter, som exempelvis Halltorps Tennisakademi.

Här är det lätt att leva ett rikt liv i en vacker och genuin miljö. Ett medvetet liv på en trygg plats. Ett liv med mer tid och fler upplevelser.

Det aktiva livet

Att bo på Halltorp ska innebära närhet till många olika typer av möjligheter för att leva ett aktivt och socialt liv. Aktiviteter som inbjuder till umgänge med grannar och besökare, och som spänner över generationer. Detta skapar en attraktiv plats, där människor i alla åldrar kan bo, leva och trivas tillsammans.

På Halltorp är bland annat planerat för:

- Att omvandla Halltorps klubbhus till ett center för konst, spa och allsköns aktiviteter
- Fyra tennisbanor och en centercourt, med tennisakademi sommartid
- Fyra paddeltennisbanor; en utmärkt enklare sport för socialt umgänge
- Friskvårdscenter med fysioterapeut, gym och träning för alla åldrar
- Spa-anläggning och behandlingar
- Hemma-hos-kök med tillhörande festlokal
- Evenemang med konst- och kulturinriktning

Andra aktiviteter i närområdet är till exempel:

- Ekerum Resort. Med en fantastisk 36-håls golfanläggning och inrättningar såsom, spa, restaurang, pizzeria, glasseria, konstgalleri, boulebanoer, fotbollsakademi och mycket mer.
- VIDA Museum & konsthall, som med sina 2000 kvadratmeter är ett av Sveriges största privatägda konstmuseum, idag ägt av familjen Bertil Vallien och Ulrica Hydman Vallien vars son Hampus driver den dagliga verksamheten.
- Kackelstugan. En kringbyggd ölandsgård med eget bryggeri, bokförlag och restaurang samt kulturevenemang/konserter i Kackelstugans teaterlada nästintill varenda kväll hela sommaren med kända artister.
- Strövområdet Halltorps hagar
- Bad på både öst och västsidan av ön
- Borgholms härliga sommarkvällar
- Solliden, med den gamla slottsruinen med alla dess sommarkonserter.
- Sandby borg, fornborg och forskningsprojekt

Utöver ovan nämnda finns naturligtvis oändligt fler fantastiska upplevelser att utforska på Öland.

Marknaden

Vi har identifierat en stor målgrupp med en inneboende önskan, ett behov, att bo och leva i en genuin och äkta miljö, där det aktiva, medvetna, varma, sociala och värdefulla livet värdesätts. Det finns även en stark dragningskraft till Öland med ljuset, värmen, solen och närheten till bad på båda sidor om ön. Vår målgrupp, liksom samhället i stort, är väl medvetna om omvärldens tillstånd vilket ökar efterfrågan på ett tryggt och säkert boende med en lagom stor gemenskap.

Många värdesätter idag ett aktivt liv med möjligheter till gemenskap kring dessa aktiviteter. Vi tror att aktiviteter som för människor samman, även över generationsgränser, skapar en gemenskap som idag är väldigt eftertraktad. Därför satsar vi stort på olika aktiviteter i nära anslutning till både radbyn och Halltorp.

Det som efterfrågas är möjligheterna till allt ovan, men även möjligheten att själv få välja. Vi ser inte att man ska skapa ett koncept där de boende blir en del, utan där de boende och besökarna får välja av det smörgåsbord som dukas upp. Valfriheten är lika central som möjligheterna, därför skapar vi även privata rum som exempelvis radhusens atrium.

På Öland ökar gästnätterna stadigt år för år och överlag är kundnöjdheten mycket stor, vilket ger en utmärkt grund att bygga ifrån för att lyckas med ett projekt likt detta. När det kommer till korttidsbesökare så kan vi se en att de som idag tar sig tid att komma bort från vardagen och stannar över på hotell, speciellt weekendresor, prioriterar en anläggning som har spa och möjligheter till aktiviteter. Halltorps koncept kommer att kraftigt öka dragningskraften inom även denna kundgrupp.

Byggnationen av Halltorp som helhet med den öländska radbyn och Halltorps alla kommande möjligheter kommer att bli unikt för Öland, och vad vi känner till även unikt nationellt.

Konceptet

Konceptet kring Halltorp handlar om att skapa valfrihet. Att få möjligheter, erbjudanden och idéer men sedan själv få välja mellan dessa. Vissa dagar önskar man social samvaro och går till klubbhuset eller de gemensamma grillplatserna. Andra dagar vill man verka i sin egen privata sfär och njuter av ljuset i sitt eget atrium. Har man lust och möjlighet finns det flera aktiviteter såsom exempelvis tennis, golf, paddeltennis, krocket, boule eller schack. Har man haft oturen att behöva rehab och stöd så väljer man att besöka fysioterapeuten i gymmet på Halltorp.

De boende på Halltorp kommer att få välja vilka av alla aktiviteter de vill nyttja och ha tillgång till, och medlemsavgiften anpassas därefter. Valfrihet är nyckeln till frihet.

Många boendekoncept på marknaden har en mall som de inflyttade ska fylla. Man pratar till exempel om Bullerby-känsla och förutsätter då att de som ska flytta in blir en del av konceptet. Vi låter istället gästen, den boende, att själv få välja och definiera sig utifrån sina egna premisser. Vi ger henne bara möjligheter.

Investeringar i närområdet

Det satsas stort i Halltorps närområde på byggnation av nya boenden och hotellrum riktade mot en annorlunda målgrupp än Halltorp. Vi ser detta som en utmärkt möjlighet att diversifiera området med vårt erbjudande och ytterligare attrahera besökare till våra anläggningar.

Strategi

Vi vill skapa en miljö som bidrar till att göra Öland än mer attraktivt, med en mänsklig och varm by där invånarna trivs och vill leva, en plats där det ljuva livet kan frodas. En trygg plats för sociala sammanhang, sund interaktion och aktiviteter. I kombination med Halltorps klubbhus med befintlig service och stödfunktioner blir boende i Halltorp än mer attraktivt och självklart.

Övergripande

Aktiva ägare och Advisory board

Ägarna i Halltorpsgruppen är aktiva i det operativa arbetet. Detta borgar för att genomgående arbeta för Halltorps bästa i allt från att förhandla inköp, leda byggnationen och välkomna gäster. Aktiva och kompetenta ägare som själva investerat tungt i projektet är den bästa garanten för att nå framgång.

För att ytterligare vässa teamet knyter vi upp kompetens i ett Advisory board där vi kan diskutera idéer och hitta nya lösningar och möjligheter till utveckling. I detta Advisory Board kommer det att finnas ytterligare kompetenser inom:

- Konst och formgivning
- Rehab och välmående
- Gastronomi
- Fastighetsförvaltning
- Nybyggnationsentreprenad
- Ekonomi och företagsstrategi

Samhällsekonomiskt positivt

Projektet Halltorp kan för region Öland innebära båda nya boende i området och många nya arbetstillfällen. Av 100 nybyggda boenden kanske hälften blir permanentboende, med i genomsnitt två personer per hushåll. Detta skulle ge 100 nya kommuninvånare med alla de fördelar som kommer. Övriga bostäder skulle generera besökare, handel och ytterligare skatteintäkter till regionen och närområdet.

Antalet nya arbetstillfällen i området skulle kunna bli så många som uppåt 100, inräknat lanthandel, klubbhus, events, restaurang, rehab, välmående, spa och träningsanläggning, tennisakademi, bostadsskötsel, byggande och renoveringar.

Dessa nya invånare och arbetstillfällen är ytterst positivt för regionen och kommunen och förutser naturligtvis ett gott samarbete oss emellan framöver.

Byggnation av Öländsk radby

Vi vill skapa ett drömboende i hjärtat av Öland och bygga energieffektiva boenden där ny modern design möter det gamla traditionellt öländska. Hundra nya boenden är planerade vilket kraftigt kommer att utöka kundunderlaget för Halltorp med ökad efterfrågan på restaurangbesök, lanthandel, trädgårdstjänster, klubbaktiviteter och andra event.

Byggnationen är planerad i tre faser där bygget startar närmast Halltorps klubbhus och arbetar sig bortåt. Detta gör att de klara bostäderna snabbt går från byggarbetsplats till ett färdigt boende utan störande moment.

Under byggnationen kommer flera av delägarna att vara på plats för att operativt leda byggarbetet. Detta borgar för att ta tillvara på ägarnas intresse i att pressa kostnader samtidigt som vi absolut inte tummar på kvalitet. Samma gäller för många av de inköp som ska förhandlas fram. Lejonparten av alla inköp förhandlas direkt av en av ägarna; ett alltid ett närvarande fokus på att arbeta för Halltorps, och ägarnas, bästa.

Nyproduktionsjuridik

För att vara säkra på att uppfylla alla villkor, skriva korrekta avtal, inneha alla korrekta försäkringar och få hjälp att bilda bostadsrättsföreningarna kommer vi att ta in extern expertis från PWC.

Halltorps klubbhus

Sommartid är det fullt upp att göra på Halltorp. Utmaningen ligger i att skapa en hållbar utveckling med liv och rörelse för resterande del av årets månader.

Framöver kommer med största sannolikhet omsättningen öka kraftigt tack vare:

- Ökat kundunderlag i närområdet, mycket tack vare den egna byggnationen
- Mer beläggning under lågsäsong tack vare spa-byggnation och fler rum vilket möjliggör större och fler konferenser
- Fler möjligheter till social samvaro med klubbbrum och aktivitetsanläggningar attraherar fler gäster
- Utökad verksamhet; lanthandel, spa och aktivitetsanläggningar
- Intäkter via medlemskap för att nyttja Halltorps anläggningar
- Utökade tjänster mot bostadsrättsföreningarna

Samt vissa kostnader minska genom effektivisering av restaurangdelen tack vare byggnation av det mindre köket, ny bar och reception som binder ihop verksamheten. Idag bedriver vi restaurangskola på Halltorp sedan flera år tillbaka, men skolan stängs succesivt ner och kommer att iverkställas helt juni 2019. Detta kommer att frigöra mycket bra lokaler, men fram till dess genereras skolpeng samt hyresintäkter.

Boende

Boendet på Halltorps klubbhus kommer under byggnationstiden att till största del fortlöpande i full drift som vanligt. Aktiviteter och åtgärder planeras och genomförs kontinuerligt av den befintliga företagsledningen. Marknadsföring sker i upparbetade kanaler.

Planen är att i första skedet tillföra ytterligare rum, samt renovera ytskikt i de nuvarande rummen. Det kommer även att ske en ombyggnation av reception samt utgångar mot den större terrassen. Den nya receptionen är tänkt att bindas samman med restaurangen via en större bar, vilken ska kunna öppnas ut mot terrassen. Terrassen kommer sommartid att vara en fantastisk vindskyddad oas med utsikt mot Kalmarsund, med både sittplatser för mat och med en lounge/festdel.

Festlokal och Hemma-hos-kök

Utanför vinkällaren en trappa ner är planerat för ett hemma-hos-kök där event med matlagning ska kunna äga rum. Samma lokal ska även planeras för att kunna användas som festlokal vid behov. Denna lokal ligger strategiskt placerad långt ifrån rum med sovande på Klubbhuset.

Spa

På Halltorp kommer vi att investera i en exklusiv spa- och träningsanläggning. Vi ämnar driva även denna del av anläggningen energimässigt med hjälp av bergvärme och vindkraft från Öland.

Att ha ett spa- och träningsanläggning med hög kvalitet skapar möjligheter att locka en betydligt större kundkrets till klubbhuset. Här kommer det även att finnas en fysioterapeut och olika behandlingsformer för att tillgodose behov hos boende på Halltorp och i närområdet.

Lanthandel

När skolan stängs kommer i dess nuvarande matsal en liten lanthandel att etableras. Lanthandelns entré kommer att synas från vägen norrifrån, och det blir enkelt att svänga av och parkera. Tanken är att fokusera på att sälja kvalitetsprodukter, ekologisk och närodlat mat, lokalt hantverk och i övrigt vara en god service för boende i närområdet.

Det skulle även vara intressant att på Halltorp förädla råvaror och saluföra under eget varumärke. Vi skulle exempelvis kunna förädla lokalt producerade frukter och bär, starta ett litet bageri i det stora restaurangköket eller sälja egenproducerade såser.

Övrigt

Tennisklubben

Med starka kopplingar till svensk tennishistoria utvecklar vi Halltorp och förgyller området med en centercourt, fyra tennisbanor och fyra paddeltennisbanor. Paddeltennisen är på stark framfart i Sverige som en social och fysisk aktivitet. Sommartid planeras det för en tennisakademi i samarbete med Ready Play Tennis. Under tidigare årtionden var Öland ett självklart val för tenniseliten, och vi gör oss redo för att sätta tennis på Öland på den nationella kartan igen.

Möjlighet till vidareuthyrning av radhus/lägenhet

Som en naturlig del i våra tjänster kommer de som önskar att kunna få hjälp med att hyra ut sitt boende i andra hand. Halltorps klubbhus kan ombesörja hela processen med allt från check in, check ut, städning, inköp, service, rundvisning och allt som hör därtill. Detta kan ge extra intäkter för ägaren av bostaden samt ge Halltorp ytterligare boendemöjligheter för besökare. Detta blir en win-win för både Halltorp och ägaren av enheten, men det är alltid upp till ägaren att själv bestämma om den önskar hyra ut.