

HANDELSOMRÅDE

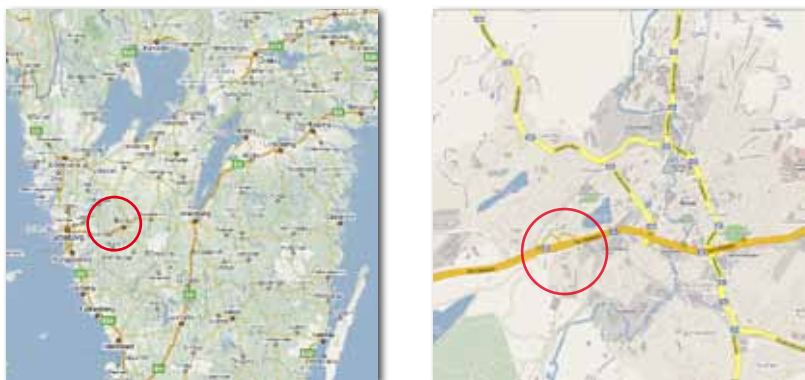
Lundaskog, Borås





Placering.....	3
Gestaltning.....	4
Disponering.....	5
Logistik.....	6
Byggnadsprincip.....	7
Fasader.....	8
Fakta.....	9
Presentation av aktörer.....	10
Referenser.....	11





Flygfoto över området

ATTRAKTIV PLACERING I BORÅS

Sjaelsö erbjuder etablering i området Lundaskog vid den västra infarten till staden. Med dess närhet till Borås centrum och riksväg 40 med en årsmedelsdygnstrafk om ca 25 000 bilar kommer handelsområdet att vara lätt tillgängligt för hela Borås med omnejd och bli en attraktion på orten.

Lundaskog området skall i framtiden blir Borås Stads nya handelsområde med en total försäljningsyta på 20 000 kvm. För att leda trafiken från Jönköping och Småland runt centrala Borås kommer en ny riksväg att gå via Lundaskog och handelsområdet i framtiden.

I den första etappen har Sjaelsö uppfört en butik för City Gross på ca. 10 500 kvm BTA och butiken öppnade i mars 2011. City Gross är mycket nöjda med butikens start.

I etapp 2 planeras för ytterligare ca. 9 000 kvm BTA genom hyresgästanpassad nyproduktion.

- Nära Borås, utefter Riksväg 40
- Lätt tillgängligt för kundtrafik och varutransport

TRAFIKTAL

Viaredsmotet	10 400 fordon/dygn (2010)
Öst-västleden	20 740 fordon/dygn (2010)
Göteborgsvägen	10 600 fordon/dygn (2010)



Vy från kundinfarten, riktning sydöst mot butiksentréerna.

GESTALTNING

Handelsområdets utformning utarbetas i nära samarbete med kommun och hyresgäster.

Projektet ligger vid Göteborgsvägen i Borås med god tillgänglighet ut mot den intilliggande motorvägen. Man tar sig lätt till området som är enkelt och överskådligt disponerat, med väl åtskilda vägar för varutransporter och kundtrafik.

Butikerna ligger runt den gemensamma kundparkeringen och därmed skapas bäst möjliga synergi mellan butikerna. På området idag finns en befintlig byggnad som planen tar utgångspunkt i. Den befintliga byggnaden byggs på och nya byggnader uppförs vid sidan om. Flera träd planteras på parkeringsområdet för att föra in den omgivande grönskan på tomten. Generös yta framför butikerna och entréerna gör att man som gående lätt kan ta sig runt till de olika butikerna.

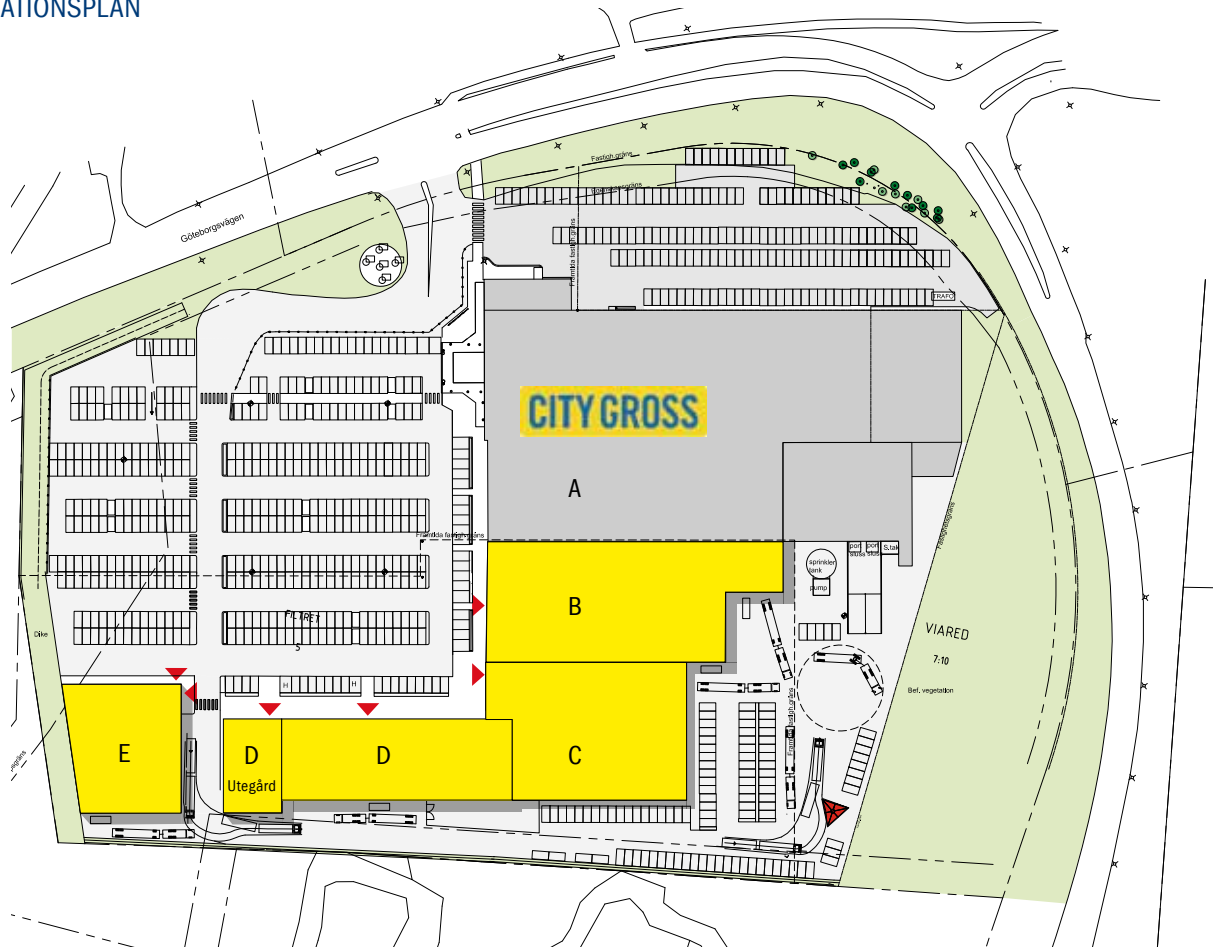
De nya byggnadernas höjd hålls nere, runt 8 meter, medan den befintliga byggnaden sticker upp, vilket skapar ett höjdmässigt varierat uttryck.

I planen arbetar vi med förskjutningar av butikerna vilket skapar variation och bryter upp volymerna i mindre enheter.

Ambitionen är att skapa ett levande handelsområde med identitet, där god översikt och exponering är lika viktigt som det arkitektoniska helhetsintrycket.



SITUATIONSPLAN



Nivåskillnader i mark ej redovisat på denna skiss.

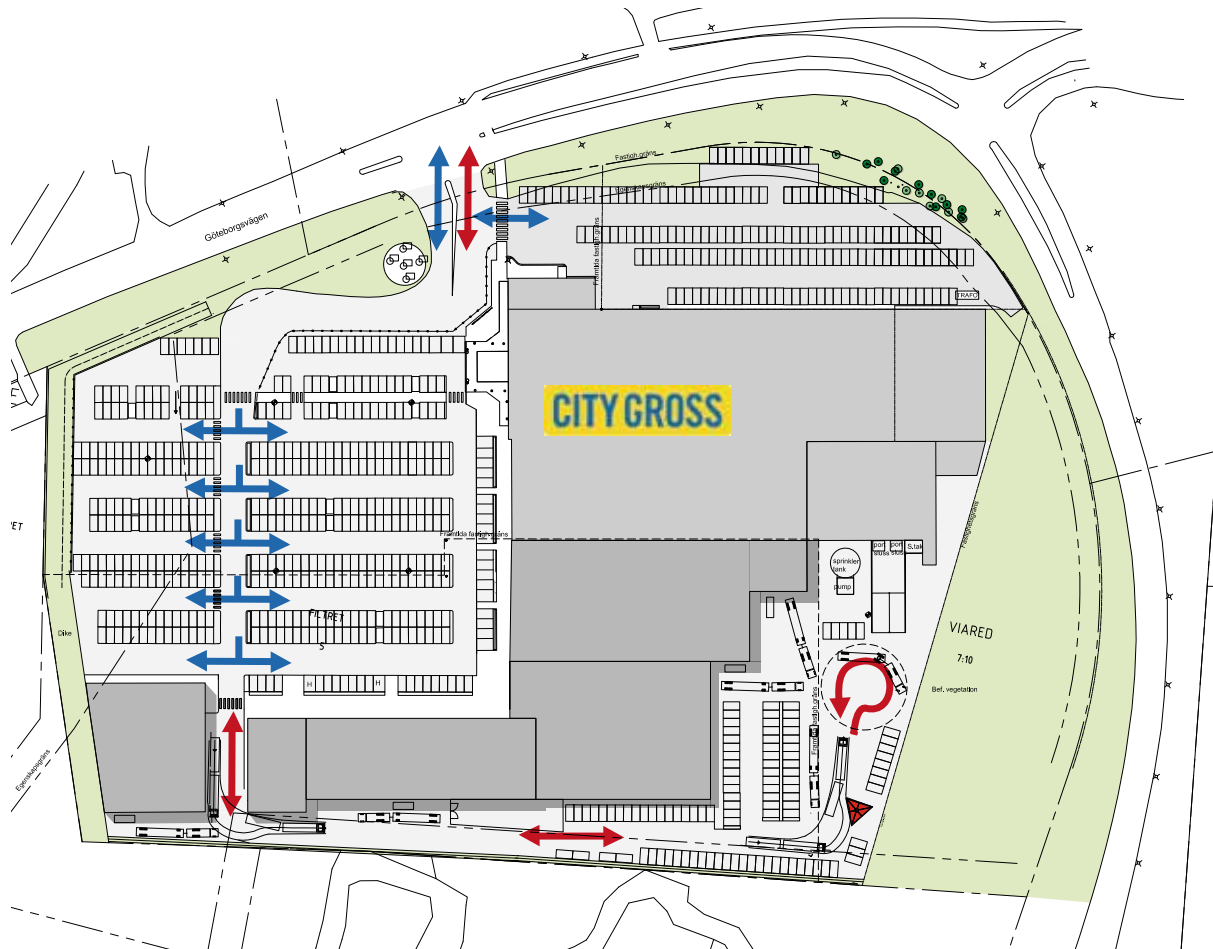
BUTIKSAREALER

Butik A ca:	10 500 m ² BTA	- City Gross
Butik B ca:	3 000 m ² BTA	- Etapp 2
Butik C:	2 300 m ² BTA	
Butik D:	1 700 m ² BTA	
Butik E:	1 100 m ² BTA	

Totalt ca: 18 600 m² BTA
Parkering ca: 790 st (43/1.000 m² BTA)

ÖVRIGT

- Överskådligt område
- Gemensam kundparkering
- Separat, enkelriktad varutransportväg
- Exponerade entréer
- Detaljplan har vunnit laga kraft
- Byggstart etapp 1, maj 2010
- Tillträde etapp 1, mars 2011
- Tillträde etapp 2, våren 2013



LÄTTILLGÄNGLIGT

Vår idé bygger på att skapa ett lättöverskådligt handelsområde, inte minst för att det ska vara smidigt att leverera varor till butikerna, utan även för att handelsplatsen ska upplevas som lättillgänglig för besökarna.

För att underlätta trafikflödet kommer det att finnas separata infarter för kundtrafik och varuleveranser.

Varje butikslokal har en egen lastzon dit varor kan levereras snabbt och enkelt. På så sätt kan varuflödet ske ostört och oberoende av omkringliggande hyresgäster.

Handelsplatsen ska givetvis även vara lättillgänglig för besökande kunder. Det ska vara lätt för kunderna att navigera i området. Från den gemensamma kundparkeringen ska alla entréer vara väl exponerade.

Grundtanken är att kunderna ska kunna parkera bilen på en och samma parkeringsplats och sedan röra sig obekymrat mellan butikerna i området.

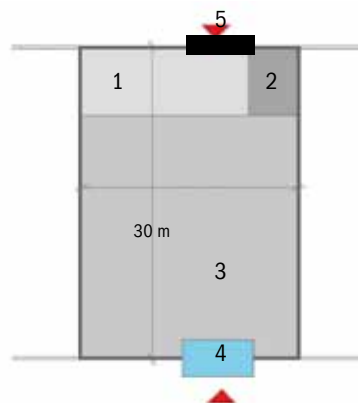
LOGISTIK





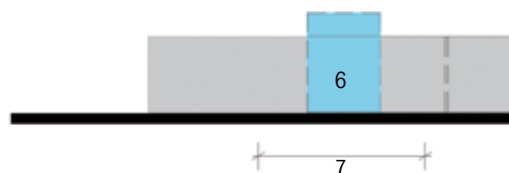
PLANPRINCIP

- 1 Lager
- 2 Personal
- 3 Butik
- 4 Entré
- 5 Varumottagning



FASADPRINCIP

- 6 Entréparti
- 7 Placering av entréparti



PRINCIPSEKTION

- 4 Entré
- 5 Varumottagning



PLANLÖSNING

Planlösningen anpassas efter hyresgästens behov. Utgångspunkten är att skapa generella inredningsvänliga planlösningar för att göra det lätt för hyresgästen att inreda sin butik i linje med det egna butikskonceptet.

Vid behov finns det även möjlighet till extra entresol.

- Reguljära, inredningsvänliga planer
- Planlösning kan anpassas efter hyresgästens behov

ENTRÉPARTI

Lätta transparenta entréer ger ett ljust och inbjudande uttryck. Tydliga och bra skyltlägen i entrépartierna skapas som en del av arkitekturen.

- Entrepertier utformas i samarbete med hyresgäst
- Möjlighet för extra entresol

GREEN BUILDING

EU har som mål att minska energianvändningen och därmed koldioxidutsläppen, och har därför lanserat Green Building. Enligt Green Building-kriterierna ska nya byggnaders energianvändning ligga minst 25 procent under ställda krav på energianvändning.

Energi- och miljöfrågor är oerhört viktiga för Sjaelsö, och vi har redan uppfört flera handelsprojekt i Sverige som lever upp till dessa tuffa krav.



Fasadvy

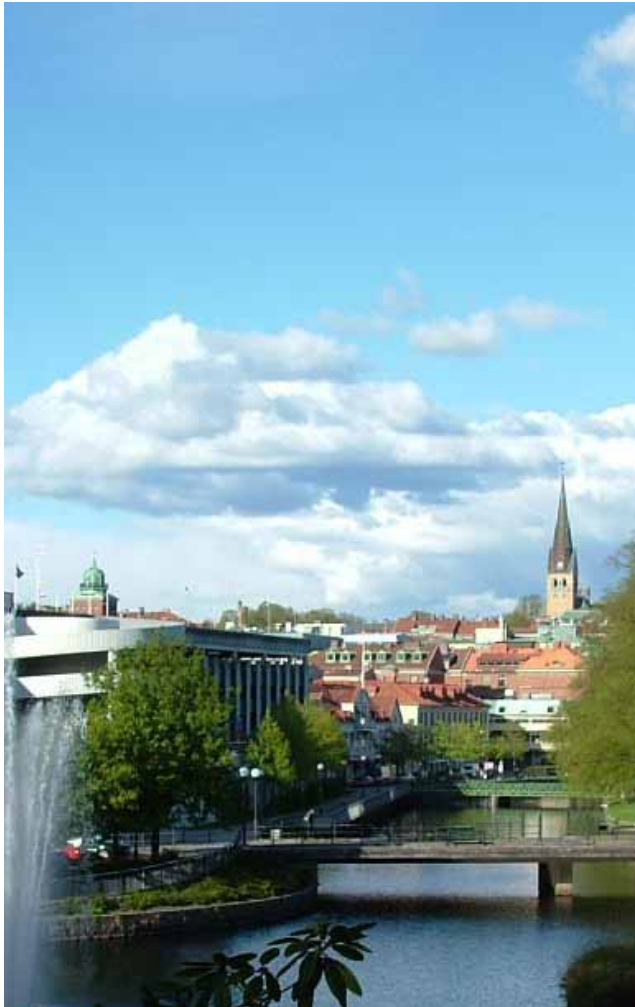
FASADBESKRIVNING

För att få ett enhetligt uttryck klär vi in den befintliga byggnaden och de nya med fasadskivor. Vi arbetar med två olika kulörer i mönster för att skapa en livfullt, spännande och modernt fasadtryck.

- Fasadmateriel och färg fastställes slutgiltigt i samarbete med hyresgäst och kommun.
- Byggnaders höjd kan anpassas till hyresgästers önskemål upp till 10 m.
- Entrépartier och skyltfönster anpassas till hyresgästers behov.
- Områdets organisering ger exponering och översikt mellan butikernas entréer

SKYLTLNING

Skyltning för den enskilda butiken utformas i nära samarbete med hyresgästen och kommunen. Vid varje butiksentré finns gott om utrymme för skyltning för att tydligt signalera de olika butikerna och samtidigt göra området lättöverskådligt för besökarna.



MARKNADSINFORMATION BORÅS KOMMUN

Antal invånare i Borås kommun 2010:	103 294
Försäljningsunderlag i Borås kommun 2010:	6 493
Omsättning dagligvaror i Borås kommun 2010 (mkr):	3 128
Omsättning sällanköp i Borås kommun 2010 (mkr):	3 365
Handelsindex för Borås kommun 2010 (dagligvaror):	99
Handelsindex för Borås kommun 2010 (sällanköp):	109

ORIENTERING

Borås balanserar mellan småstad och storstad. Stor nog att rymma ett brett utbud av nöjen, kultur och service.

Borås ligger i en folktät region i Västsverige. 1,5 miljoner människor bor inom 10 mils radie. Med över 100 000 invånare är Borås landets trettonde största kommun.

Borås är en handelsstad, men har också en lång tradition som textilstad. Borås är Nordens postordercentrum med välkända företag som Red Cats - Ellos, Haléns och H&M Rowells.

Borås strategiska läge är ett skäl till att många företag väljer Borås. Borås är knutpunkt för fyra riksvägar, bl.a. motorvägen mellan Göteborg och Stockholm. En halvtimmes bilresa bort ligger Landvetters internationella flygplats.



OM SJAELSÖ

Sjaelsö är en av Nordens största fastighetsutvecklare. Vi förädlar attraktiva lägen och fastigheter för handel, bostäder, kontor och logistik. Hela koncernen har drygt 100 anställda och omsättningen 2010 uppgick till 1,5 miljarder kronor. Sjaelsø Gruppen A/S är börsnoterat på NASDAQ OMX Copenhagen och i Sverige bedrivs verksamheten av det helägda dotterbolaget Sjaelsö Sverige AB. Vi har kontor i Danmark, Norge och Polen och koncernens huvudkontor ligger i Allerød, norr om Köpenhamn.

Sedan 1998 har vi funnits i Sverige och hjälpt handelsföretag att etablera nya butiker över hela landet. Vi har genomfört mer än 50 projekt i 36 olika kommuner, såväl mindre kommuner som tätbefolkade storstadskommuner. Totalt har vi i Sverige utvecklat ca 400 000 kvadratmeter butikslokaler. Siffran för hela koncernen hamnar på drygt 780 000 kvadratmeter.

Våra handelsprojekt varierar i karaktär, från etablering av en helt ny handelsplats, t ex Lövåsen i Katrineholm, till

utformningen av Kungens Kurva, Nordens största extern-handelsområde strax utanför Stockholm. Ett annat spektakulärt projekt är Solbackens handelsområde i Skellefteå, där samtliga butiker är byggda med limträstomme och träfasader. Projektet har gett oss flera utmärkelser, bl a "Utmärkt Modernt Träbyggande" av Regeringskansliet och Sveriges Träbyggnadskansli.

Inom affärsområdet bostäder har Sjaelsökoncernen sedan 2002 färdigställt ca 5 000 bostäder, såväl småhus som flerbostadshus. Av dessa bostäder har drygt 100 uppförts i Sverige. De svenska bostadsprojekten är främst belägna i de expansiva storstadsregionerna. Ledorden är att en Sjaelsöbostad ska kombinera det bästa av dansk design med svensk funktion.

För vårt tredje affärsområde – kontor och logistik – är Danmark den största marknaden. Där har drygt 320 000 kvadratmeter lokaler uppförts sedan 2002.

OM ÅRSTIDERNE ARKITEKTER

Årstiderne Arkitekter AB i Stockholm startade 2003 som ett dotterbolag till Årstiderne Arkitekter A/S i Danmark. Detta som ett led i firmans positiva utveckling och klara mål att kunna tillfredställa kundens behov i hela Norden.

Årstiderne Arkitekter erbjuder med sina kontor i Göteborg, Silkeborg, Köpenhamn och Oslo, tjänster inom byggnadskonst, landskap, stadsplanering och inredning/design.

Under mottot "Samarbete är vägen till god arkitektur" har Årstiderne Arkitekter utvecklats från ett mindre lokalt förankrat arkitektkontor i Danmark till ett av de större arkitektkontoren på den nordiska marknaden med totalt ca 150 anställda.

MED FOKUS PÅ KVALITET, FUNKTION OCH ARKITEKTUR UPPFÖR VI INNOVATIVA BYGGNADER FÖR HANDEL, BOSTÄDER OCH KONTOR

BOSTÄDER



HANDEL



KONTOR





Projektutvecklare
Sjaelsö Sverige AB

Söder Mälarstrand 29
100 64 Stockholm
Sverige
Tel +46 (0)8 429 19 00

www.sjaelso.se

Arkitekt
Årstiderne Arkitekter

Box 7090
402 32 Göteborg
Sverige
Tel +46 (0) 732 30 6921

www.aarstiderne.dk