

# HANDELSOMRÅDE

Pilstugetomten, Åkersberga





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





## ATTRAKTIV PLACERING I ÅKERSBERGA

Österåkers kommun har ca. 39 000 invånare. Mitt i hjärtat av Österåkers kommun utvecklar Sjaelsö en helt ny handelsplats. Placeringen är utmärkt, precis vid huvudinfarten till Åkersberga där ca 22 000 fordon passerar per dygn. Roslagsvägen som passerar strax utanför och de goda kommunikationsmöjligheterna gör området inte bara lättillgängligt från centrum, men också från hela närregionen.

## TRAFIKTAL

Svinningevägen	3 971 fordon/dygn (2008)
Väg 276	22 000 fordon/dygn (2008)



Flygfoto över området



Vy från rondellen, riktning.

### BESKRIVNING AV HANDELSOMRÅDET

Denna vackra skärgårdskommun ligger endast tre mil nordost om Stockholm. Här erbjuder Sjaelsö en utmärkt handelsetablering precis vid infarten till Åkersberga. Strax utanför passerar både Roslagsvägen, som förbinder Åkersberga med Stockholm, och Svinningevägen som leder ut till Vaxholm. Den attraktiva placeringen och det breda utbudet inbjuder till såväl impulsiva som planerade besök.

Totalt planerar Sjaelsö att utveckla ca. 13 000 kvadratmeter handel, varav 8 700 kvadratmeter redan är uthyrda till livsmedelsförsäljning, apotek, zoobutik, lågprismarknad och färghandel. Detaljplanen tillåter både sällanköp och livsmedelsförsäljning, och ännu finns möjlighet att hyra upp till ca. 4 400 kvadratmeter.

### GESTALTNING

Handelsområdets utformning utarbetas i nära samarbete med kommun och hyresgäster.

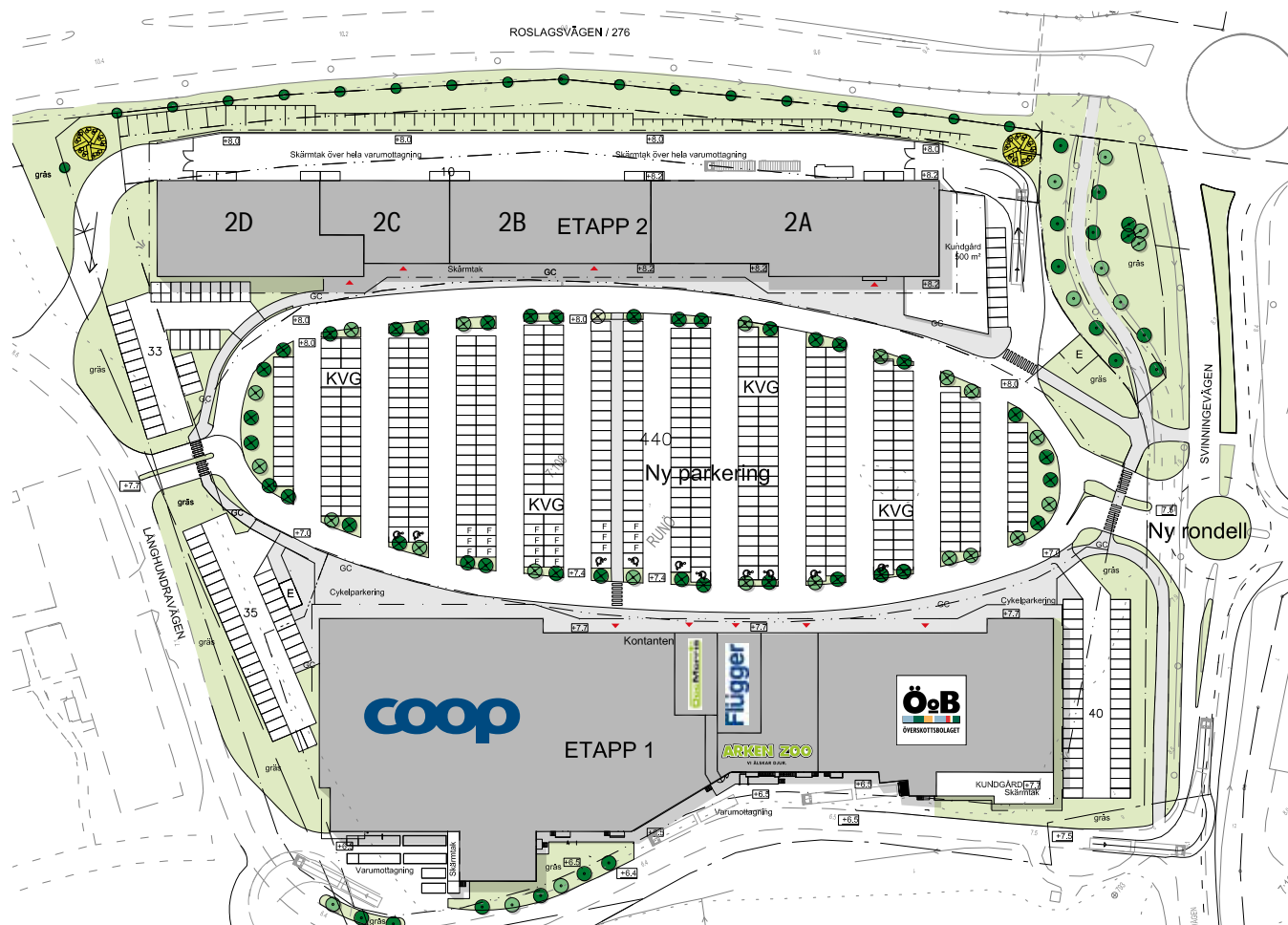
Efter att ha skissat på många olika förslag så har vi kommit fram till att taket får en speciell utformning. Tak och gavlar ut mot Stockholmsvägen gör att taket kommer att bli den mest framträdande delen av byggnaderna. Därför har vi valt att göra taket till butikscentrets signum. Taken binder också ihop de olika butikerna och skapar känslan av ett centrum. För att förstärka det har vi använt oss av stora takutsprång så att taket upplevs som svävande. Taket blir en fortsättning av det böljande landskapet men med en mer stadsmässig form med hack och skarpa vinklar. Kvällstid kan taket belysas för att skapa en spännande skyline.

Butikerna ligger som längor på varsin sida av den ovala parkeringen. Entréerna ligger samlade på mitten av längorna för att skapa ett trottoartorg. Det gör att kunderna rör sig mer koncentrerat här vilket ger en känsla av stadsliv. Takutsprånget bidrar till att skapa ett behagligt klimat och ljus. Här kan man fokusera på detaljer och materialval. Trottoartorget är klädd i trä för att skapa en varmare känsla.

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



## SITUATIONSPLAN



## BUTIKSAREALER

Etapp 1 9 040 m<sup>2</sup>

Etapp 2

Butik 2A 1 700 m<sup>2</sup>  
 Butik 2B 1 100 m<sup>2</sup>  
 Butik 2C 650 m<sup>2</sup>  
 Butik 2D 1 150 m<sup>2</sup>

Totalt Etapp 2: 4 600 m<sup>2</sup>

**Total BTA Et. 1+2: 13 640 m<sup>2</sup>**

## PARKERING:

Totalt 568 p-platser  
 P-krav kommun = 547 P-pl.  
 (40 pl/ 1000 m<sup>2</sup>)  
 P-krav hyresgäster = 568 P-pl.

## ÖVRIGT

- Detaljplan klar

## TIDPLAN

- Etapp 1:  
Byggstart juni 2011 öppning sommaren 2012
- Etapp 2:  
byggstart Q1,2012 öppning Q1,2013

Nivåskillnader i mark ej redovisat på denna skiss.



## 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 lastkaj 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.

Åkersbergas nya handelsplats ska vara Åkersbergabornas första hands val när det gäller impulsiva såväl som planerade besök.

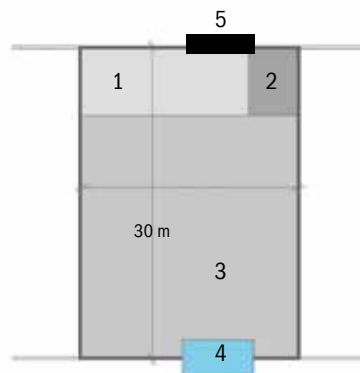
## LOGISTIK

- A Kundinfart
- B Varuleveranser



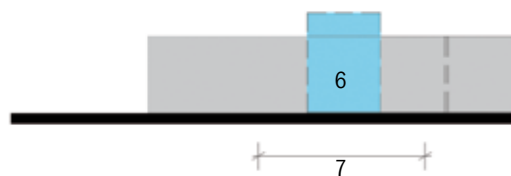
## PLANPRINCIP

- 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.

## ENTRÉPARTI

Entrépartierna utformas i samarbete med hyresgästen. Även här finns möjlighet för hyresgästen att sätta sin prägel på butiken. Skyltning ingår i entrépartiet för att tydligt signalera de olika butikerna. Entréerna är tänkta att vara lätta inbjudande glasboxar.

## 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.



### FASADBESKRIVNING

Med inspiration av tallarna runt om butikscentret bekläds fasaderna med vertikala trälistor som skapar ett skuggspel längs fasaderna. Mellanrummen blir större närmare entréerna för att få en rytm i fasaderna och mellan de olika butikerna.

Parocen bakom trälisterna har samma ncs-kulör som falurödfärg.

### SKYLTNING

Skytning 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. Alla hyresgästers erbjuds dessutom möjlighet att exponeras mot väg 276.



Fasadvy från kundparkeringen, riktning mot nordväst



## MARKNADSINFORMATION ÅKERSBERGA

Antal invånare i Österåkers kommun 2010:	39 521
Försäljningsunderlag i Österåkers kommun (mkr):	1 441
Omsättning dagligvaror i Österåkers kommun 2010 (mkr):	878
Omsättning sällanköp i Österåkers kommun 2010 (mkr):	563
Handelsindex för Österåkers kommun 2010 (dagligvaror):	72
Handelsindex för Österåkers kommun 2010 (sällanköp):	48

## OMRÅDESAKTA

Sjaelsö erbjuder en väl placerad handelsetablering i Åkersberga, hjärtat av Österåkers kommun. Denna vackra skärgårdskommun ligger endast tre mil nordost om Stockholm. Totalt planerar Sjaelsö att bygga 13 000 kvadratmeter, varav 8 700 av dessa redan är uthyrda. Totalt erbjuds nu alltså 4 400 kvadratmeter butiksyta för en eller flera aktörer. Ytan kan naturligtvis planeras och utformas efter hyresgästens önskemål och behov.

Handelsområdet kommer att vara placerat precis vid huvudinfarten till Åkersberga vilket resulterar i att över 22 000 fordon per dygn kommer att passera det nya handelsområdet. Läget inbjuder därmed både till planerade och impulsiva besök. Placeringen intill huvudleden är således en konkurrensfördel då den förutom att locka till sig impulsiva besök även attraherar

både prismedvetna och tidsmedvetna konsumenter. Det attraktiva läget vid väg 276 kommer säkerligen att resultera i att många stannar till på vägen hem från jobbet för att handla, när de ändå har vägarna förbi.

### ORIENTERING

I Åkersberga lockar både friluftsliv, naturupplevelser och en fantastisk skärgård. Att staden är en attraktiv plats för många svenskar är uppenbart speciellt på sommaren då antalet invånare plötsligt ökar med ett stort antal personer tack vare de 8 000 fritidshus som finns i kommunen. Man räknar dessutom med att befolkningen kommer att öka ytterligare till totalt ca 50 000 invånare fram till 2015. Idag byggs ca 600 bostäder per år i kommunen. De flesta av Österåkers invånare arbetar med vård, utbildning och handel.



Kommunen är en ansevärd arbetsgivare med fler än 2 000 företag. Dock pendlar drygt hälften av de förvärvsarbetande Österåkersborna till jobb i andra delar av Storstockholm. Invånarna i Österåkers kommun har ett inkomstindex på 119 vilket indikerar att hushållen i kommunen har större inkomst än genomsnittet såväl i länet som i hela riket. Detta kan givetvis betraktas som ett stort plus då handeln i kommunen är beroende av befolkningens inkomster.

Något som också är värt att notera är att handelsindexet för såväl dagligvaror som sällanköp är lågt, detta indikerar att många konsumenter tycks bege sig utanför kommunen för att inhandla varor. Det är således ett stort behov av fler butiker i kommunen.



### 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](http://www.sjaelso.se)

Arkitekt  
Årstiderne Arkitekter

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

[www.aarstiderne.dk](http://www.aarstiderne.dk)