

BUTIKSCENTER

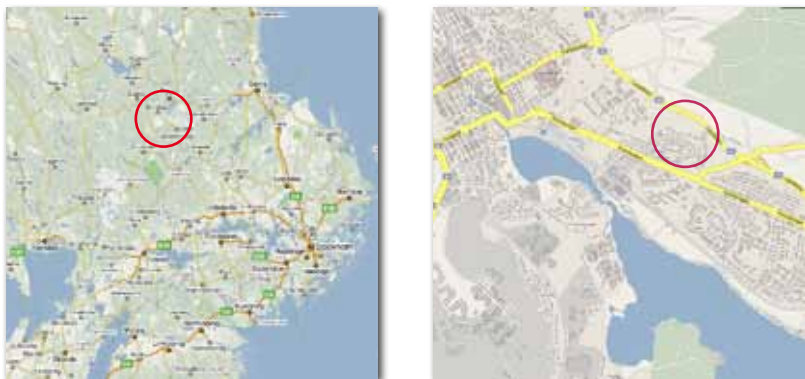
Dalregementet, Falun





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

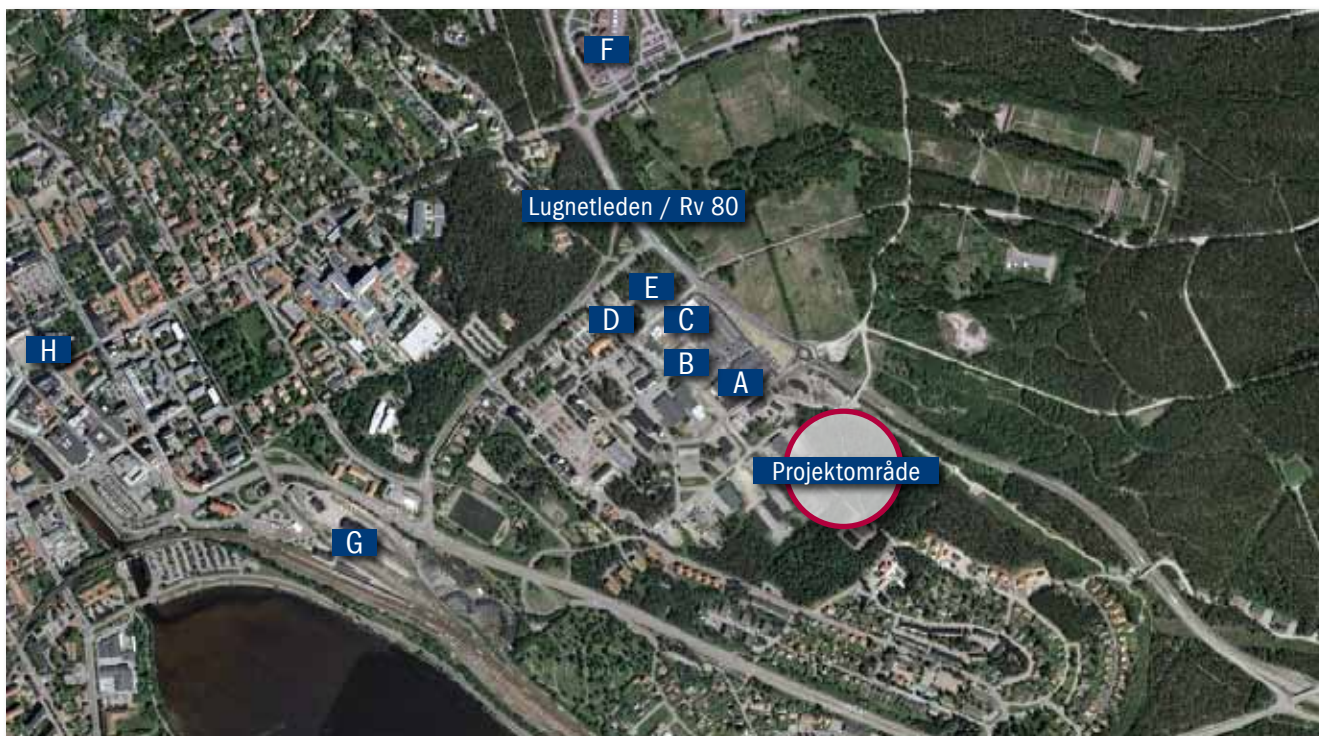




ATTRAKTIV PLACERING I FALUN

Falu kommun har drygt 55 200 invånare, vilket motsvarar 20 % av de 276 000 som är bosatta i Dalarnas län.

Vid före detta Dalregementet vidareutvecklar Sjaelsö Faluns största externhandelsområde. Placeringen är utmärkt, med närhet till centrum och god exponering mot Lugnetleden, riksväg 80. Lugnetleden som passerar strax utanför och de goda kommunikationsmöjligheterna gör området inte bara lättillgängligt från centrum, men också från hela närregionen.



TRAFIKTAL FÖR ÅR 2009

Regementsvägen norr Lasarettet	5 800/dygn
Regementsvägen söder Lasarettet	7 600/dygn
Väg 850(Lugnetleden-Sveden)	4 400/dygn
Väg 850(Korsnäs vägen-Lugnetleden)	9 600/dygn
Lugnetleden (Regementsvägen-Lv 850)	11 200/dygn
Lugnetleden(Lv 850-Tryckerivägen)	12 400/dygn
Rv 80 (Tryckerivägen-Klingvägen)	15 000/dygn

KOMMERSIELL VERKSAMHET I OMRÅDET

- A  MAXI
- B  siba  INTERSPORT  Nordgi
- C  PLANTAGEN
- D  LC
- E  McDonald's
- F Zugnets idrottsanläggning
- G Järnvägsstation
- H Centrum



Vy från kundinfarten, riktning sydöst mot butiksentréerna.

BESKRIVNING AV HANDELSOMRÅDET

Med närhet till Falun centrum och Lugnetleden erbjuder Sjaelsö en utmärkt handelsetablering.

Dalregementet i Falun som vuxit fram under en längre tid är idag det största externhandelsområdet i Falu kommun. I området finns bland andra Maxi ICA, Plantagen, Intersport, SIBA och Nordsjö Färg. Den attraktiva placeringen och det breda utbudet inbjuder till såväl impulsiva som planerade besök.

Här utvecklar Sjaelsö 11 500 kvm handel. Planeringsarbetet för att skapa förutsättningar för en hållbar och positiv utveckling av Dalregementets handelsområde pågår för fullt. Fastigheten ligger strategiskt placerad vid regementsområdet med Maxi ICA som direkt granne. Alla butiker får väl synliga entréer mot den trafikerade Lugnetleden.

GESTALTNING

Handelsområdets utformning utarbetas i nära samarbete med kommun och hyresgäster.

Den röda färgen på butikscentret är tänkt att återknyta till det traditionella bruket av falurödfärg i området och staden. Den röda färgen blir en behaglig kontrast till skogen i bakgrunden. Skog och falurödfärg ska få en att associera till mysig skog, mer än stort shoppingcenter. På parkeringen planteras ca 50 träd för att förstärka känslan.

Takhöjden hålls nere till 8 meter, så att centret landar i skogen och smyger sig runt parkeringen, med tallarna som "scenografi" i bakgrunden. Med inspiration av tallarna runt om butikscentret bekläds fasaderna med vertikala trälistor som skapar ett skuggspel längs fasaderna.

De falurödfärgade vertikala elementen fortsätter även ute på parkeringen i form av lyktstolpar. Den gemensamma färgen binder ihop parkeringen med byggnaden och skapar ett signum för hela centret.

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



SITUATIONSPLAN



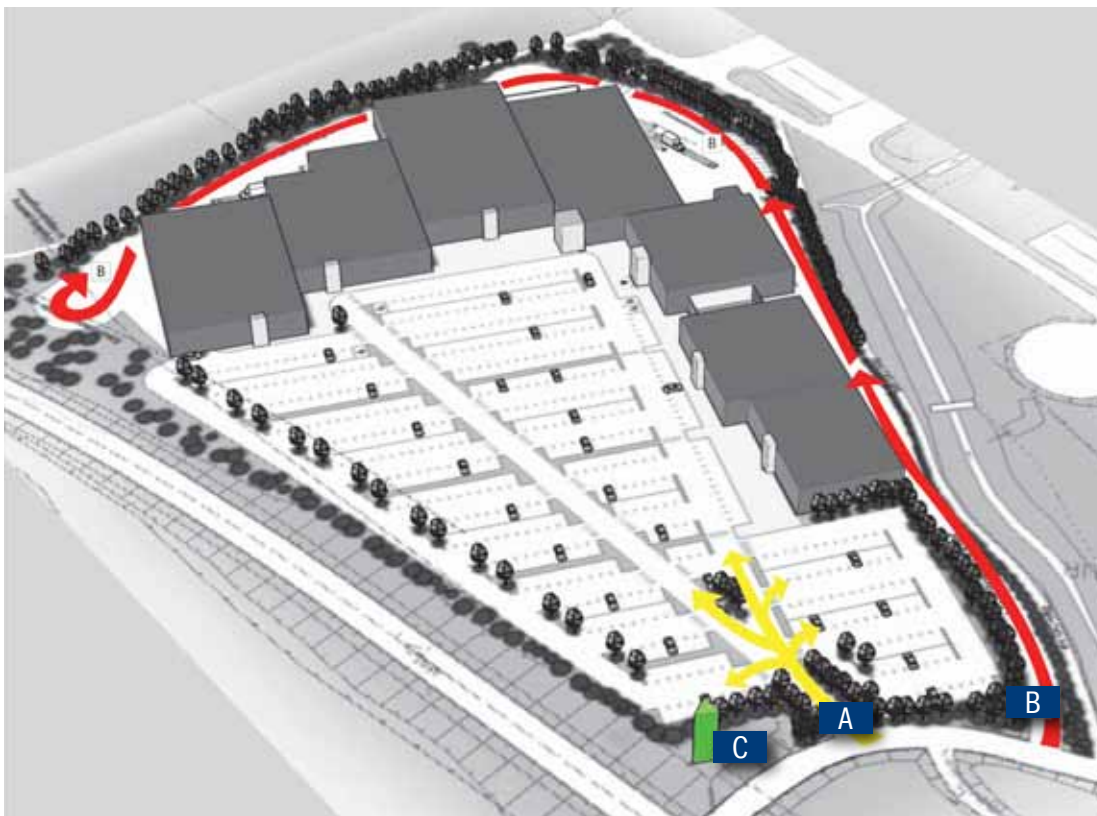
Nivåskillnader i mark ej redovisat på denna skiss.

BUTIKSAREALER

GRANNGÅRDEN:	1 700 m ² BTA
Arken ZOO:	1 000 m ² BTA
JYSK:	1 440 m ² BTA
swedol:	2 300 m ² BTA
Butik Vakant:	1 000 m ² BTA
RUSTA:	2 100 m ² BTA
ÖoB:	2 200 m ² BTA
Totalt:	11 740 m ² BTA
Total markyta:	40 000 m ² BTA

ÖVRIGT

- Detaljplan klar
- Byggstart oktober 2011
- Öppning höst 2012



LOGISTIK

- A Kundinfart
- B Varuleveranser
- C Skyltpylon

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.

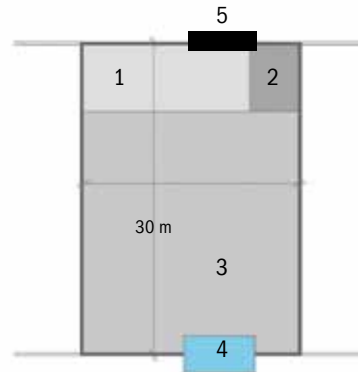
Grundtanken är att kunderna ska kunna parkera bilen på en och samma parkeringsplats och sedan röra sig obekymrat mellan butikerna i området.

Dalregementets handelsplats ska vara Falunbornas första hands val när det gäller impulsiva såväl som planerade besök.



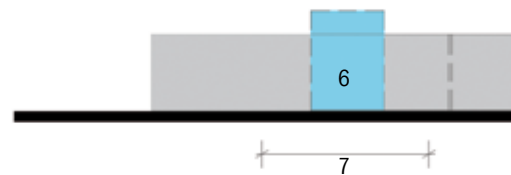
PLANPRINCIP

- 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

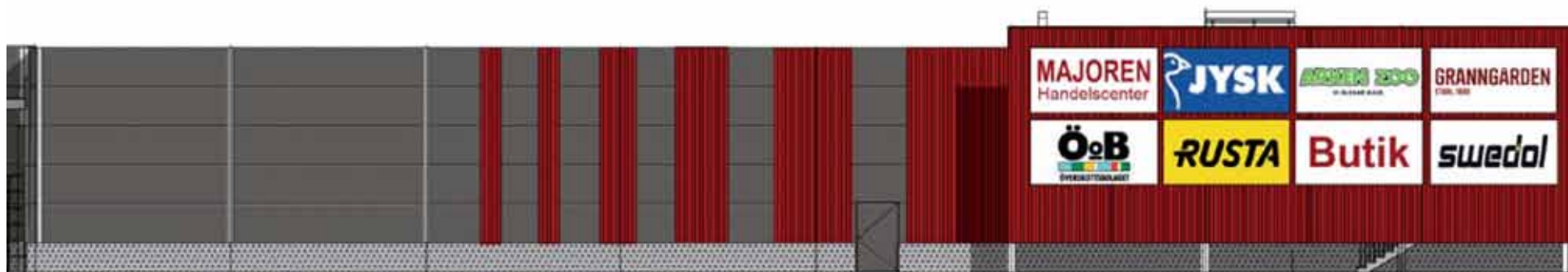
Entrépartierna utformas i samarbete med hyresgästen. Även här finns möjlighet för hyresgästen att sätta sin prägel på butiken. Skyltning ingår i entrépartiet för att tydligt signalera de olika butikerna.

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.



Fasadutsnitt



Fasad gavel mot Väg 80

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

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. Alla hyresgästers erbjuds dessutom möjlighet att exponeras mot Lugnetleden där en skyltpylon gemensam för hela handelsområdet kommer att uppföras.



MARKNADSFakta FALU KOMMUN

Antal invånare i Falu kommun:	56 044
Antal invånare innaför det naturliga upptagningsområdet:	100 000
Försäljningsunderlag totalt 2010 (mkr):	3 810
Omsättning dagligvaror 2010 (mkr):	2 208
Omsättning sällanköp 2010 (mkr):	1 602
Försäljningsindex dagligvaror 2010:	128
Försäljningsindex sällanköp 2010:	96



OMRÅDESFakta

Falun är en mångfasetterad stad med många namn; residensstaden, kulturstaden, sjöstaden, evenemangstaden, skolstaden, idrottsstaden, IT/mediastaden, köpstaden och därmed blir Falun ett självklart centrum i Dalarna. Staden blev 2001 årets miljökommun och 1998 utsågs Faluns centrum till "Årets stadskärna" i Sverige.

Utav de drygt 55 000 invånare som är bosatta i Falun arbetar en stor andel inom offentlig sektor, det vill säga inom kommunen, landstinget eller länsstyrelsen. I Falun finns även stora industrier där kända företag som Stora Enso, Ericsson Network Technologies och Cederroth International är representerade.



Runt om i kommunen finns livskraftiga, mindre tätorter med egen identitet. Störst av dessa tätorter är Svärdsjö följt av Bjursås och Sundborn. Kommunal service och goda allmänna kommunikationer ingår i kommunens strategi för att hela kommunen ska leva.

Falu kommun präglas av vackra skogar och stilla sjöar. Det skapar gynnansamma förutsättningar för företagssamhet inom skogs- och träindustribranscherna. Dessutom är det en fridfull miljö att bo och leva i för de som tycker om att plocka bär och svamp, fiska och bada, åka skidor och skridskor. För de personer som värdesätter ett tryggt liv vad gäller skola, arbete och fritid kan Falu kommun beskrivas med ett enda ord, livskvalitet.



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 45/77
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