

SÖRSKOGEN NORRA ETAPP 2

MARKANVISNING SKARA

RE EQUITY FUND
ERIK GIUDICE ARCHITECTS

2021-03-18



INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

PRESENTATION

- 3 Re Equity och
Erik Giudice Architects

KAPELLET SÖRSKOGEN

- 4 Projektidé och översiktsplan
5-6 Situationsplaner 1:500
7-11 Visualiseringar
Trygghetsboende
12 Materialpalett, pris, tidplan
och genomförande

REFERENSPROJEKT

- 13 Re Equity
14-16 Erik Giudice Architects



PRESENTATION

Information

RE Equity Management i samarbete med dess moderbolag och finansiär RE Equity Fund.

Bolagets namn och organisationsnummer

RE Equity Fund AB, 559165-5021

RE Equity Management, 559275-6224

Adress

Katarina Bangata 13
116 39 Stockholm

Webbsida

www.re-eqt.com

Email

info@re-eqt.com

Kontaktperson RE Equity

Max Qwarnström

Mail: mq@re-eqt.com

Tel: +46 761 646 986

Kontaktpersoner EGA

Erik Giudice

VD, EGA

eg@erikgiudice.com

Tel: 076 044 40 25

Nathalie Lagneaux

Administration & ekonomi, EGA

office@erikgiudice.com

Tel: 08 51 51 40 25

www.erikgiudice.com



Om Re Equity Fund

RE Equity Fond är ett företag med mångårig erfarenhet från fondförvaltning, finansiering, fastighetsutveckling samt förvaltning.

Vi fokuserar främst på utveckling samt långsiktigt ägande av olika typer av samhällsfastigheter, vård samt bostäder.

Vi jobbar med aktörer som är bäst i sin gren och samtidigt har en lokal närvaro i aktuell kommun. Vi ser det som vår skyldighet att i kommuner vi är aktiva i, även kunna skapa möjligheter till nya arbetstillfällen.

Vi brinner för hållbara modeller som ger befolkningen social trygghet men även som har en positiv påverkan på miljön.

Vi följer Agenda 2030 noggrant FN:s "Sustainable development goals". Vårt fokus ligger på nummer 7, 9, 11, 13 och 17.

Vi bedriver alltid vårt skissarbete i nära samråd med kommunen för att säkerställa att rätt produkt passar in gestaltningsmässigt och för att möta marknadens krav. Denna fas gör vi mycket nogsamt innan vi går in i detaljprojekteringsskedet.

Vi inom RE Equity tänker att vi kan bidra med vår projektutvecklingserfarenhet, tillgång till finansiering och med vår stora lyhördhet tillsammans med kommunen utveckla Skara Sörskogen till ett trevligt bostadsområde.

Om Erik Giudice Architects

För denna markanvisning har vi gått ihop med Erik Giudice Architects, ett internationellt arkitektkontor baserat i Stockholm och Paris. EGA fokuserar på fysiska miljöer i alla skalor och skapar allt från bostäder, kontor och offentliga byggnader till stadsplanering och offentliga rum. De bjuder även gärna in till dialog i den offentliga arkitekturdebatten och arbetar ofta med research i egna workshops tillsammans med beställare och kommuner.

EGA söker sammanhang i en vidare mening och ser varje projekt som en unik möjlighet att genom innovativ planering och design skapa ekologiskt såväl som socialt hållbara miljöer. Deras projekt utgår ifrån ett grundligt analysarbete som befäster strategiska val utifrån platsens specifika förhållanden. I gestaltningsprocessen arbetar de med avancerade projekteringsmetoder som garanterar platsens arkitektoniska, funktionella och tekniska kvalitéer.

EGA och deras medarbetare kombinerar kreativt och konceptuellt tänkande med effektiv handläggning under samtliga skeden, från första skiss till färdigt projekt. De har en etablerad kompetens inom hållbart byggande. Kontorets förmåga att finna nyskapande lösningar på komplexa urbana och arkitektoniska frågor har uppmärksammats och resulterat i ett flertal tävlingsvinster och utmärkelser både i Sverige och internationellt.

Ekonomi och Finansiering

RE Equity Fund har ett långtgående samarbete med en Engelsk fastighetsfond vid namn Roundshield Partners med ett förvaltat kapital om närmare 25 miljarder SEK. Utöver detta så har RE Equity fond goda samarbeten med Svenska banker och andra finansiärer.

Max har 10 års erfarenhet från de finansiella marknaderna med ett tydligt fokus på fastigheter de senaste 5 åren, både i Norden och globalt. Ralph, med bakgrund från NCC och Atrium Ljungberg, har mer än 30 års erfarenhet av fastighetsutveckling och drivande av byggnadsprojekt.

RE Equity Fund har idag två stycken fokusområden: Samhällsfastigheter och vårdboenden samt hyresbostäder. Vår idé är att kunna skapa boenden och verksamhetslokaler till en överkomlig hyra, samtidigt som vi kan skapa boenden som uppfyller vissa hållbarhetsfaktorer och följa FN's Agenda 2030-mål såsom att bidra till: Social hållbarhet - genom våra boenden skapa trivsamma bostäder som bidrar till socialt välbefinnande. Ekologisk hållbarhet - Att använda naturens källor till energi.

Vi bygger bostäder åt hela befolkningen och åt personer i olika livssituationer, gammal som ung, hög och lågavlönad. Vi tror på samverkansmodeller där vi i alla projekt arbetar med lokala partners för att även kunna skapa nya arbetstillfällen. För förvaltning och byggnation använder vi oss av partners, vilket gör det möjligt för oss att arbeta och äga både mindre fastigheter som större. Med mångårig erfarenhet från upphandling och projektutveckling tar vi fullt byggherreansvar för att tids-, kostnads- och kvalitetssäkra och säkerställa leverans till hyresgäst.

Team RE-Equity

MAX QWARNSTRÖM

mq@re-eqt.com

+46 761 646 986

Max är en entreprenör och har arbetat med investeringar inom fastigheter och infrastruktur globalt. Han lanserade tillsammans med Ralph en fastighetsstruktur med hållbara boenden. Tidigare arbetade han som investeringschef på en norsk investeringsgrupp, huvudsakligen med fokus på nordiska private Equitytransaktioner och fastigheter. Han har dessutom lång erfarenhet från att ha arbetat med finansiering.

RALPH TORGERSSON

rt@re-eqt.com

+46 730 799 950

Civilingenjör från Chalmers. Tillbringat större delen av sitt arbetsliv jobbande för NCC, Atrium Ljungberg och som fastighetskonsult vid utvecklingsprojekt för AREIM, Hemsö samt i egen regi. Mångårig erfarenhet av att aktivt driva större utvecklingsprojekt med hyresgäster, konsultteam och entreprenörer. Allt ifrån köpcentrum, bostäder, skolor, kontor och parkeringshus.

ROLF ERENIUS

Rolf B Erenius, - 35 års erfarenhet av ledande befattningar inom design och byggledning. Mer än 30 års erfarenhet av stadsplanering och detaljerad utvecklingsplanering.

Enastående ledarskapsförmåga och bevisad framgångsrik ledning av företag och affärsrekord. Rolf har publicerat artiklar och forskningsstudier om planering och byggledning.



SÖRSKOGEN NORRA FÖRSLAG

Introduktion

Skara med sin fina placering i gamla Skaraborg och Sörskogen med sitt centrala läge ser vi som en optimal plats. Här kan den äldre delen av generationen erbjudas boende som är centralt men också kvarter där man ges möjlighet att stöta ihop med den yngre delen av befolkningen på kvarterets innergårdar och gemensamma ytor. Vi vill därför med denna plats skapa kvarter som riktar sig till såväl äldre som barnfamiljer och den yngre delen av befolkningen.

Projektidé

Våra ambitioner i detta projekt är att inom dessa tre kvarter variera trygghetsboende med hyres- och bostadsrätter i olika byggnadstypologier och lägenhetsstorlekar, och således uppnå en social mångfald som bidrar till att skapa liv och dynamik.

För att kunna bygga långsiktigt och hållbart anser vi att man bör bygga flexibelt. Vi vill skapa ett sorts "flergenerationsboende" där olika generationer kan mötas och leva sida vid sida.

Varje kvarter utformas med sin egen identitet samtidigt som de talar samma språk i materialitet och kulörpalett.

Mycket vikt kommer att ligga på de gemensamma uterummen och utemiljöernas gestaltning som bidrar till att skapa variation och mångfald inom kvarteren och i dess omgivning. Mötesplatser och aktiviteter riktade till alla åldrar och intressen inkluderar och bidrar till den sociala hållbarheten.

Vi avser att söka statligt investeringsbidrag för hyresrätterna, detta tillsammans med det förhöjda energibidraget är ett led i vårt miljöarbete att säkerställa energieffektiva byggnader som ligger långt under kraven enl BBR vad avser energiförbrukning. Bergvärme, elsolceller och FTX ventilation är vår tekniska lösning, tillsammans med välisolerade hus.



ÖVERSIKTSPLAN 1:1000

SÖRSKOGEN NORRA FÖRSLAG

Kv Lunden

I Kvarteret Lunden föreslår vi radhusbebyggelse i två plan. 11 stycken radhus med uteplats både mot nordväst och sydöst.

Radhusen har samma materialitet i sin träfasad men med varierande kulörer så att varje hus har sin egen karaktär.

11 st radhus på 150 m² = **1 650 m² BOA**

Kv Svängen

Även i kvarteret Svängen föreslår vi radhusbebyggelse på 11 stycken enheter men även ett flerbostadshus med trygghetsbostäder. Radhusen har på grund av vädersträck en annan karaktär och utformning än radhusen i Kvarteret Lunden men tillsammans smälter in i omgivningen med fasadernas materialitet och kulörer.

11 st radhus på 142 m² x11 = **1 562 m² BOA**

Då Skara, som många andra kommuner har ett högt tryck på boende för äldre vill vi föreslå ett trygghetsboende inom Kv Svängen.

Trygghetsboendet har en större volym men i och med att den är uppbruten med terrasser och vinterträdgårdar skapas en variation i skalan. Byggnaden är i två plan med lägenheter i olika storlekar där de boende har egna balkonger eller små uteplatser men även kan mötas i någon av gemensamhetsytorna som på terraserna, innergårdarna eller i vinterträdgårdarna. Här kan äldre bo sida vid sida och umgås samtidigt som de har sina egna hem.

Trygghetsboendet har en träfasad lika de övriga husen men med en färgsättning i grågrön nyans samt obehandlat trä vid terrasser.

Om behov finns skulle denna byggnad även kunna utformas som ett vård- och omsorgsboende men då krävs ändring i detaljplanen.

64 st lägenheter på 1-3 rok 35 -70 m²
= **3 140 m² BOA**

Gemensamhetsytor, kommunikation och teknik
= **ca 1000 m²**



SITUATIONSPLAN 1:500

SÖRSKOGEN NORRA FÖRSLAG

Kv Berget

I Kvarteret Berget har vi skapat ett kvarter med fem huslängor i två våningar med 44 lägenheter i varierande storlekar. Byggnaderna är placerade runt en gemensam innergård med lekplats och odlingsytor.

Hälften av lägenheterna är 2 rum och kök på 55 m² och resterande hälften kan vara rymliga 3 rum och kök eller mindre 4 rum och kök på 77 m².

Samtliga lägenheter har uteplats/balkong åt två väderstreck i och med att entréer har rymliga loftgångar. Huslängorna har förskjutna takformer som gör att de annars rationella byggnadsvolymer får en spännande karaktär.

Materialiteten i fasad och kulörer kommer med samma palett som radhusen i de andra kvarteren.

22 st lägenheter på 77 m² x11 = **1 694 m² BOA**

22 st lägenheter på 55 m² x11 = **1 210 m² BOA**



SITUATIONSPLAN 1:500





VISUALISERING

Vy från Sörskogsvägen med Kv Lunden till vänster och Kv Svägen till höger





VISUALISERING
Vy ifrån vinterträdgården



VISUALISERING

Vy från innergård mot vinterträdgård

SÖRSKOGEN NORRA FÖRSLAG

Materialpalett

Huskropparna byggs med trästomme. Fasadernas karaktär inspireras av de traditionella träfasader som finns i Skara men med moderna proportioner och kulörer.

Trappräcken utförs som traditionella pinnräcken målade i svart kulör. Fönsterpartier utförs i trä.

Takmaterial i papp med svartmålade vindskivor, hängrännor och stuprör.

Bud per fastighet

Berget 1 - 2 630 000 kr

Lunden 2 - 1 120 000 kr

Svängen 3 - 3 110 000 kr



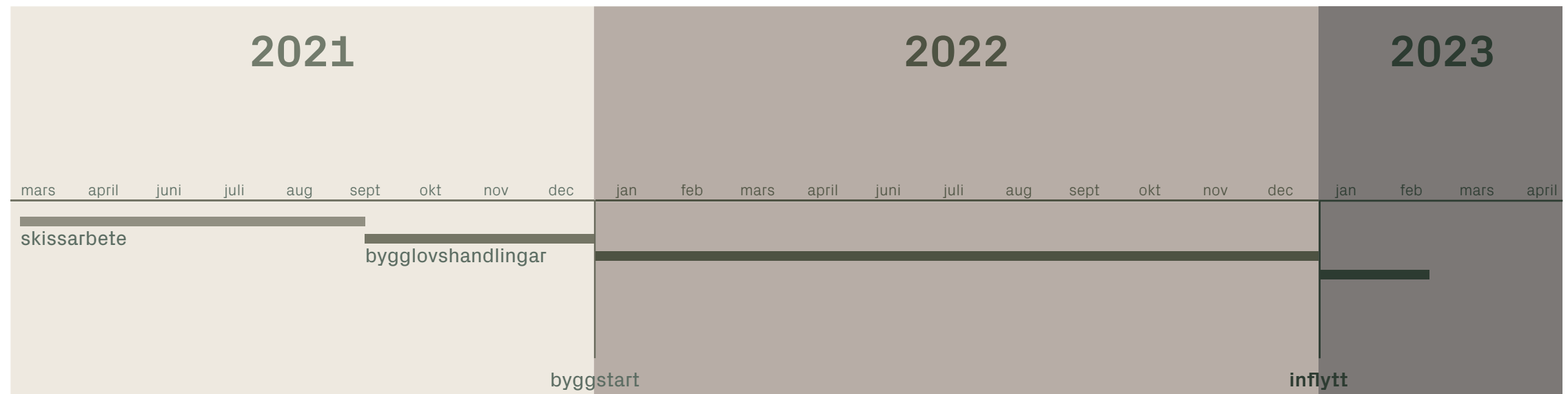
Genomförandebeskrivning

I det fall vi blir utvalda att teckna markanvisningsavtal med Skara, avser vi att starta upp detta arbete relativt omgående, enl följande agenda

- Dialog med Skara för att identifiera väsentliga personer inom kommunen att ha kontakt med under projektets olika faser samt sätta samman en mindre referensgrupp – för att checka av med under vårt skissarbete.
- Inventering av närmiljö, lantliga kvalitéer samt inläsning av vad som utförts i etapp 1. Säkerställande av utvändiga miljöer inom kvartersmark och vilka övriga friytor som finns/planeras i närmiljön.
- Behovsbedömning startar också upp omgående, för att säkerställa vilken typ av lägenheter som efterfrågas; Storlek, Upplåtelseform, lägenheter med speciella behov etc
- Dessa första delar brukar ta mellan 2-12 månader beroende av projektets svårighet och komplexitet, i detta fall kan det vara rimligt att avsätta 4 månader för detta. Skissarbete utförs parallellt så att det blir enkelt att kommunicera med berörda samt för att kunna checka av med referensgruppen.
- När slutliga skisser är förankrade och klara, tillsammans med erforderliga andra underlag, så slutsammanställs detta material i ett program. Programmet redovisas i referensgruppen och beslutas, med ev kommentarer/synpunkter. Nu är vi ca 6 månader efter det att markanvisningsavtal tecknats.
- Bygglovprojektering och detaljprojektering påbörjas. Bygglov kan sökas 1-2 månader efter att program handlingen är beslutad. Det blir ett separat bygglov per fastighet/markområde.
- Upphandling av totalentreprenör genomförs med bygglovhandling som underlag, detaljprojekteringen slutförs i samråd med totalentreprenör, för att säkerställa byggbarhet, kvalitéer och ekonomi.
- I detta nya område kanske det inte är att förvänta att byggloven överklagas, men där har ni inom Skara bättre uppfattning. Markarbeten kan påbörjas ganska snart efter att bygglov vunnit laga kraft. Vi avser att bygga de tre markområdena i etapper med ca 3 månader tidsskillnad mellan varje etapp.
- Färdigställande fram till inflyttning är ca 10-12 månader från när mark startar upp.

Tidplan

- Skissarbete tillsammans med kommunen fram till sommaren -21
- Bygglovshandlingar hösten -21
- Byggstart årsskiftet 2021/2022
- Inflyttning årsskiftet 2022/2023



REFERENSProjekt

RE Equity

NAMN: Nässjö, Kv Chokladhjulet resp Kv Snickaren

PLATS: Nässjö kommun, Sverige

BESTÄLLARE: Nässjö Kommun

GENOMFÖRANDE: Delprojekten färdigställda/
färdigställs 2019 –2021.

STORLEK: ca 7.800 kvm BOA med en total kostnad
om ca 240 Mkr.

ANTAL LÄGENHETER: 108 st.

ROLL: Byggherre

REFERENSPERSONER:

Anna Nordlander
Fastighetsförvaltare, Fastighetsavdelningen
0380-51 78 97
Tekniska serviceförvaltningen Nässjö kommun
571 80 Nässjö
www.nassjo.se

Claes Johansson
VD Nässjö Näringsliv
0380-47471
Nässjö Näringsliv AB, 571 80 Nässjö
www.nnab.se

Åsa Blennborn
Enhetschef, Enheter särskilt boende
0380-51 85 66
Socialförvaltningen Nässjö kommun
571 80 Nässjö
Rådhusgatan 5, 571 80 Nässjö
www.nassjo.se

Jan Petersén
Projektledare Fortifikationsverket
Direkt: 010-44 45 182, Mobil: 076-10 00 209
jan.petersen@fortifikationsverket.se
Fortifikationsverket, Box 232 575 23 Eksjö
www.fortifikationsverket.se



REFERENSProjekt

Erik Giudice Architects

NAMN: Silsver & Wood, Clichy.

PLATS: Clichy-la-Garenne, Frankrike

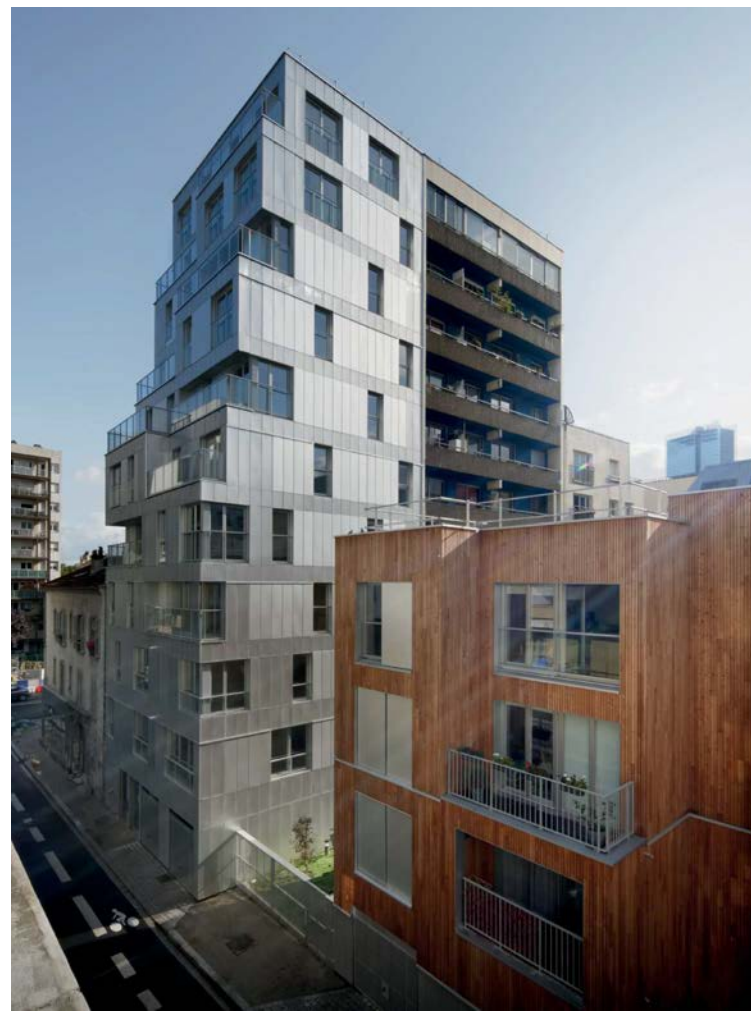
BESTÄLLARE: Les Nouveaux Constructeurs

GENOMFÖRANDE: 2012 – 2017 färdigställt

BTA: 1 922 kvm BTA

PROGRAM: 30 st lägenheter i flerbostadshus

EGAs ROLL: Arkitekt i samtliga skeden, från tävling till genomförande.



REFERENSprojekt

Erik Giudice Architects

NAMN: Träpalatset

PLATS: Uppsala, Sverige

BESTÄLLARE: Midroc

GENOMFÖRANDE: 2014–2019, under konstruktion

BTA: 7 193 KVM BTA

PROGRAM: Bostäder, studentlägenheter, lägenheter och butiker.

EGAs ROLL: Arkitekt i samtliga skeden, från tävling till genomförande.



REFERENSProjekt

Erik Giudice Architects

NAMN: Vista Bergsäng

PLATS: Huddinge, Sverige

BESTÄLLARE: Wallenstam AB

GENOMFÖRANDE: 2014–pågående

BTA: 9 872 kvm BOA - 13 009 kvm BTA

PROGRAM: 16 st flerbostadshus

EGAs ROLL: Arkitekt

