

# Perspektiv 1. Från gata

SHINELLE Arkemi





# Perspektiv 3. Från terrass

SHINELLE Arkemi\*

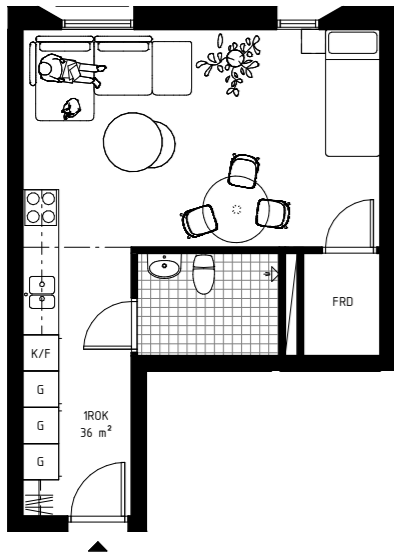


# Typlägenheter

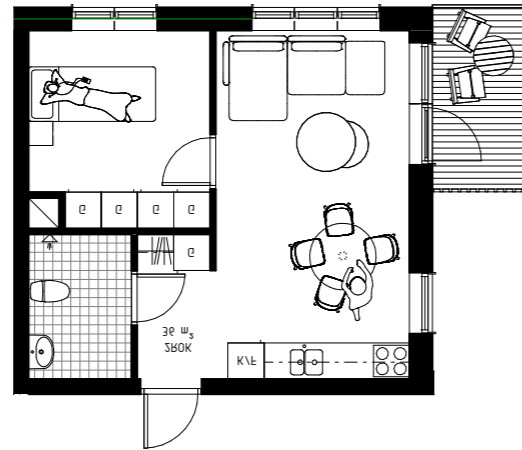
SHINELLE Arkemi\*



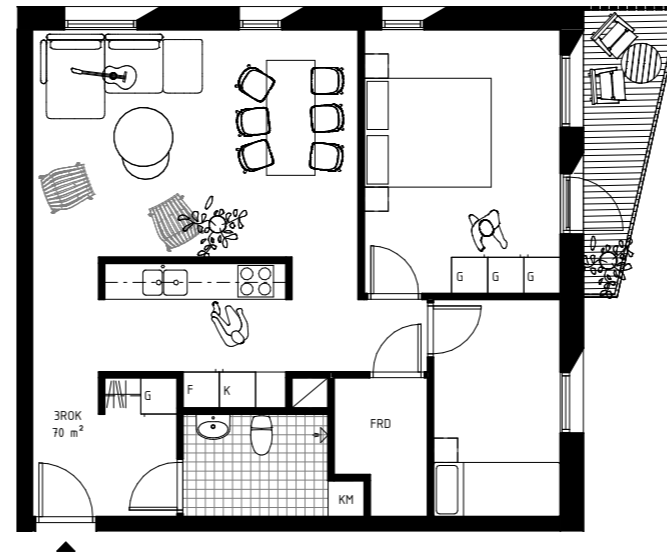
**Typ A**  
1 Rok, 36 m<sup>2</sup>



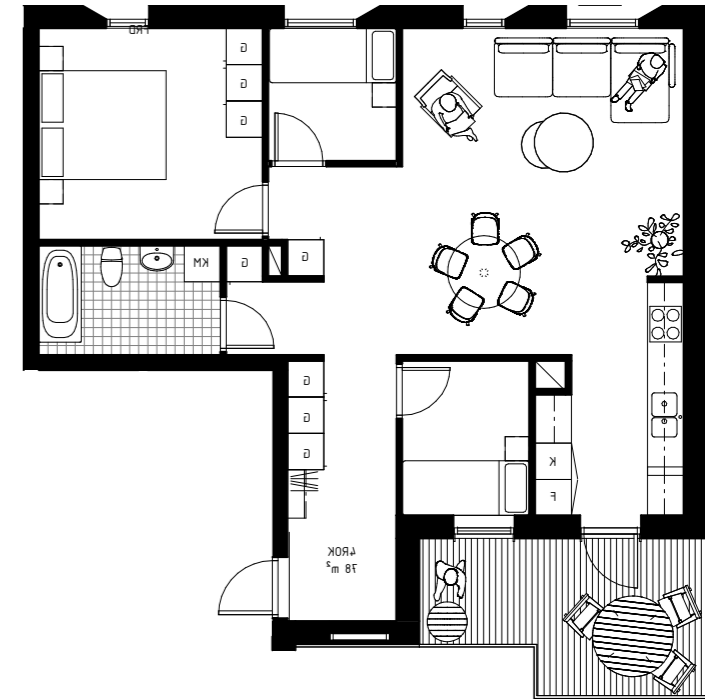
**Typ C**  
2 Rok, 36 m<sup>2</sup>



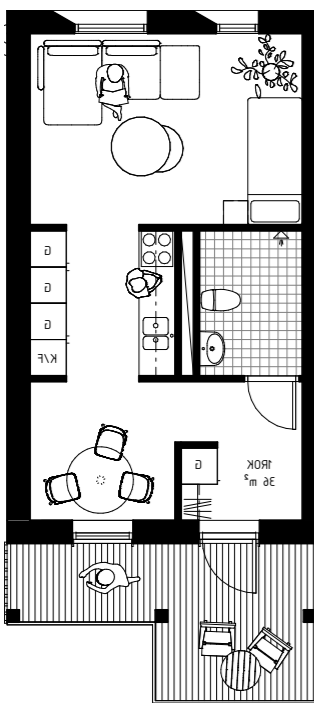
**Typ E**  
3 Rok, 70 m<sup>2</sup>



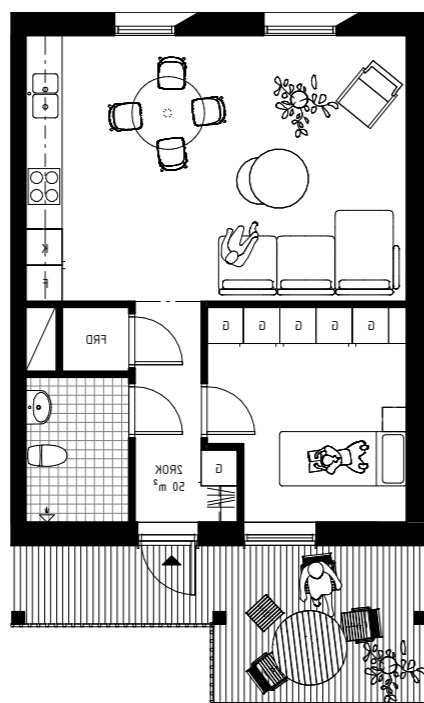
**Typ G**  
4 Rok, 78 m<sup>2</sup>



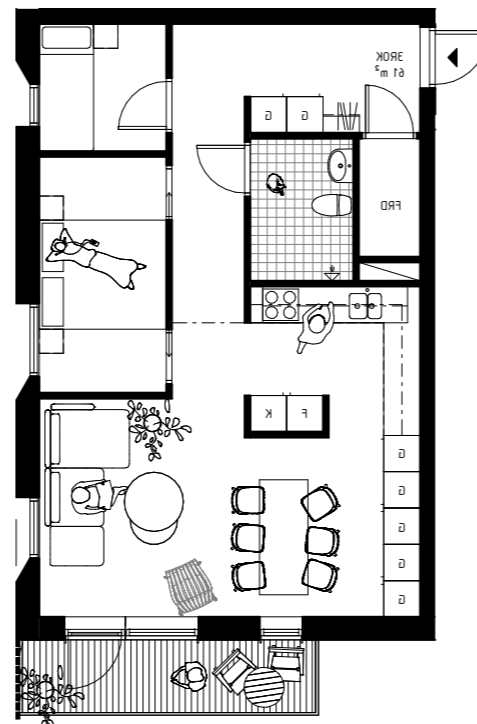
**Typ B**  
1 Rok, 36 m<sup>2</sup>



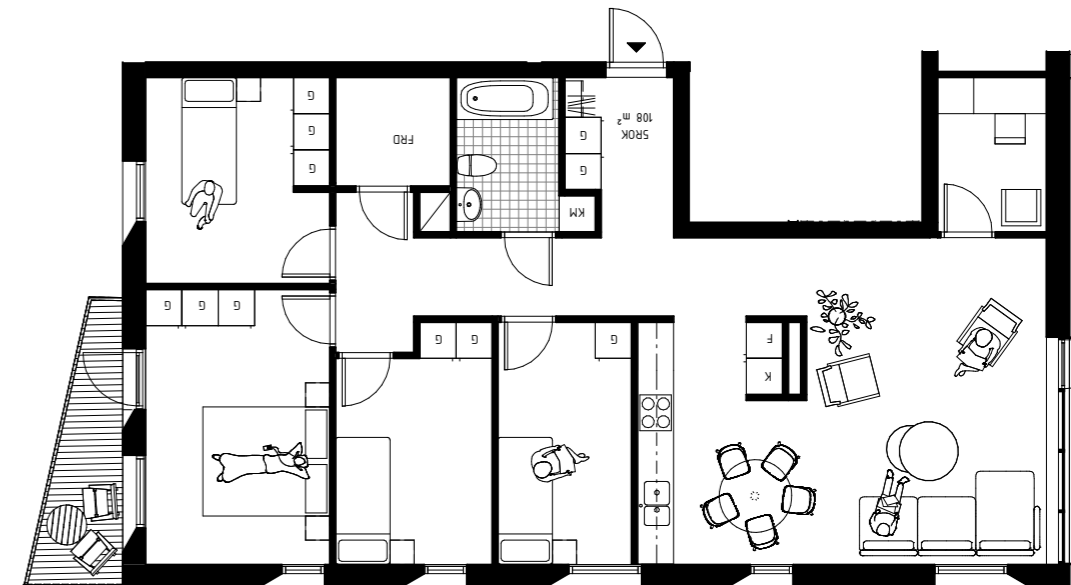
**Typ D**  
2 Rok, 50 m<sup>2</sup>



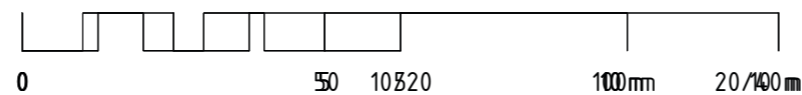
**Typ F**  
3 Rok, 61 m<sup>2</sup>



**Typ H**  
5 Rok, 108 m<sup>2</sup>



1:200/400



# Anbud och sammanställning

Anbud enligt kommunens prissättning om 9 mkr baserad på 6000 kvm BTA

## Nyckeltal

Bebyggelsen består av tre huskroppar. Volymerna bryts ner i höjd med hjälp av trassering från fyra till sex våningar. I bidraget har vi även ritat ett växthus som idag står på prickmark. Det vill vi gärna genomföra i dialog med kommunen och om det tillåts enligt tolkningen av detaljplan. En kommersiell lokal har ritats i det trafikmässigt mest utsatta hörnet i söderläge, vilket tillsammans med busshållplatsen och mobilitetshubben bildar ett nytt torg.

## Lägenhetsblandning

Att personer med olika bakgrund, erfarenheter, viljor och ålder ges möjlighet att stråla samman skapar en bredare förståelse och utbyte individer emellan. I Trekvart har vi därför valt att skapa en hög grad av lägenhetsblandning ända ned på det enskilda våningsplanet. I kvarteret finns något för alla sorters familjekonstellationer och plånböcker: från en yteffektiv och välplanerad etta för den ensamstående till en femma med tillhörande takterrass för flerbarnsfamiljen eller pensionären som har tröttnat på villa-fixet.

## Gemensamma funktioner

Ett liv i gemenskap ska innebära fysiska platser för spontana träffar. I vårt förslag har vi lagt stor vikt på dessa miljöer. Varje hus innefattar en gemensamhetslokal med tillgång till takterrass. Dessutom vill vi ge de boende ett växthus där alla - oavsett vilket hus de bor i - har möjlighet att träffas. Grannarna kan dela prylar med varandra som de inte behöver i det ljusa miljörummet.

## Parkering och Mobilitetsåtgärder

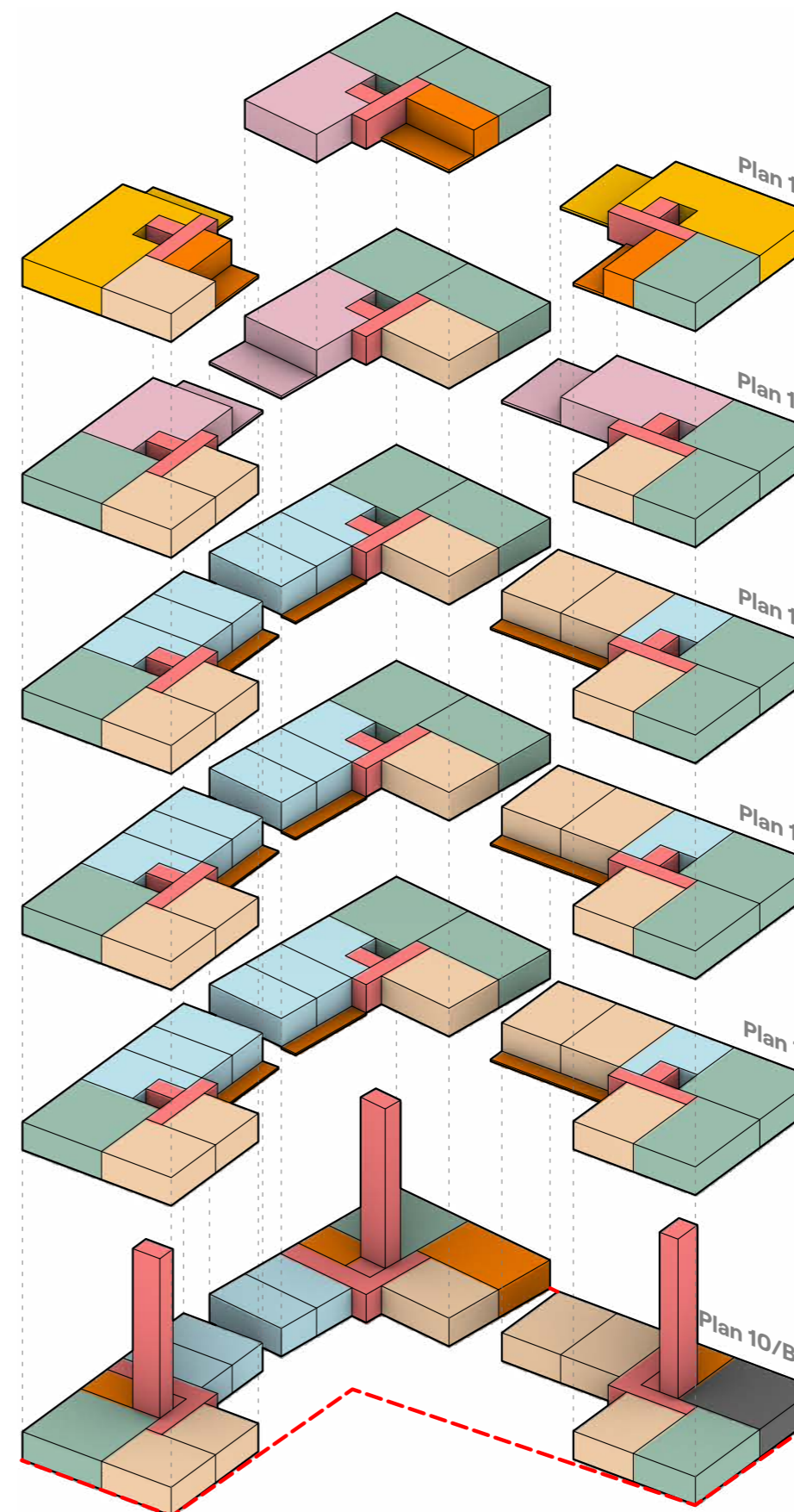
På gård och förgårdsmark förbereds plats för ca 220 cyklar. De boende har även möjlighet att låna en av 8 el-lådcyklar placerade vid laddningsstationen på det nya torget. Fyra P-platser är vigda åt en bilpool - idealiskt för den som bara behöver tillgång till en bil emellanåt. För de som har egen bil anläggs ytterligare 40 uthyrningsbara P-platser, varav 3 HKP, samt besöksparkering längs Stora Trädgårdsgatan.

Areasammanställning	Area
Hus A	1841 m <sup>2</sup>
Hus B	2053 m <sup>2</sup>
Hus C	2153 m <sup>2</sup>
Växthus	26 m <sup>2</sup>
<b>Total BTA</b>	<b>6073 m<sup>2</sup></b>
<b>Total BOA</b>	<b>4522 m<sup>2</sup></b>
<b>LOA</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>

LGH	BOA	Antal	Andel
1 Rok	35 m <sup>2</sup>	25 st	29 %
2 Rok	36-50 m <sup>2</sup>	29 st	34 %
3 Rok	61-70 m <sup>2</sup>	26 st	30 %
4 Rok	78-89 m <sup>2</sup>	4 st	5 %
5 Rok	108 m <sup>2</sup>	2 st	2 %
<b>Totalt</b>		<b>86 st</b>	

Samfälligheter	Area
Gemensamhetslokaler	3 x 20 m <sup>2</sup>
Gemensamma takterrasser	3 x 28 m <sup>2</sup>
Tvättstuga	39 m <sup>2</sup>
Återbruks-/Miljörum	22 m <sup>2</sup>
Växthus	26 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>	<b>225 m<sup>2</sup></b>

Parkering	Antal
Cykelparkering	220 st
Lådcyklar	8 st
Bilpoolsparkering	4 st
Boendeparkering	40 st
Besöksparkering	4 st



- 1 Rok
- 2 Rok
- 3 Rok
- 4 Rok
- 5 Rok
- Kommunikation
- Samfälligheter
- Lokal

**SHINELLE Arkemi\***



**Ø3**

## Projektorganisation

# Avsiktsförklaring

**Shinelle, LoftSweden och Arkemi ansöker härmed tillsammans om att få utveckla Mullskopan 3, Västervik, med varierande, attraktiva och sociala hyresrätter i trä.**

Tomten har ett för oss ett mycket spännande läge i gränslandet mellan innerstad och ytterstad, och har potential att sätta tonen för den kommande stadsomvandlingen. Här önskar vi uppföra ett ambitiöst och iögonfallande kvarter – vårt bidrag till att göra Västervik till en mer hållbar och ännu mer attraktiv levnadsmiljö.

Med såväl konstruktion som fasader i trä hoppas vi kunna ge Trästadens Västervik en nytändning. Husens iögonfallande former döljer ett resurs- och klimateffektivt konstruktionssystem bestående av planelement i trä. Detta medger en effektiv och kortare byggprocess med resultatet att såväl hyresgäster som klimat betalar ett lägre pris.

Kvarteret kommer med sin placering, sitt tydliga formspråk och relativt höga höjd agera landmärke och har därmed en särskilt viktig roll i sammanflätandet av gammalt och nytt. Mot gatan ges byggnaderna en stram och enkel utformning för att dämpa och neutralisera den i dagsläget väldigt blandade bebyggelsen. Vid busshållplatsen i hörnet mot korsningen Maechelsgatan/Stora Trädgårdsgatan bildar byggnadsvolymer ett torg flankerat av ett café med uteservering i skuggan av de stora ekarna.

I gatten mellan de strama, mörka byggnaderna skymtar något helt annat. Här kramar välkomnande fasader i naturträ om en livfull, aktiv och spännande gårdsmiljö i tre dimensioner. I markplan skapas ett större sammanhängande centralt gårdsrum som

förutom ett gemensamt växthus kan skylta med plats för såväl lek som grillfest. Det centrala gårdsrummet öppnar upp sig mot dungen och skapar en obruten fond av riktig natur. Högre upp i huset finner vi ett generöst system av gemensamma och privata balkonger och takterrasser där de boende kan njuta av kvällssol och havsutsikt.

Huvudsökanden och finansären Shinelle Fastighetsholding AB är en del av koncernen Sortex of Sweden och ämnar vid vinst i denna tävling bilda ett nytt helägt dotterbolag för att teckna marköverlåtelseavtal med Västerviks kommun. Shinelle är en bolagsgrupp verksam inom fastighetsutveckling med huvudkontor i Rosersberg, Sigtuna. Projekten spänner över både bostäder, logistik och kommersiella fastigheter, ofta med någon form av lokal prägel och ett beaktande av hållbarhetsaspekter. LoftSweden AB är ett Stockholmsbaserat konsultföretag framförallt specialiserat på ekonomisk styrning, projekt-, projekterings- och byggledning inom framförallt hus, anläggning och bostad. Arkemi är ett Stockholmsbaserat arkitektkontor med lång erfarenhet av stadsbyggnad och bostadsarkitektur, samt spetskompetens inom hållbar design, digitalisering av arkitektoniska processer och BIM.

Tillsammans är vi övertygade om att vi är rätt team för att ta oss an detta spännande projekt!

**Michael Maroutian**  
VD, Shinelle

**Niclas Syrén**  
VD, Loft Sweden

**Kayrokh Moattar**  
VD, Arkemi



Förslag på gemensamt växthus på gård



**Michael Maroutian** - Utvecklare  
michael@sevan.se  
070 714 61 52

Michael är koncern-VD för den familjeägda bolagsgruppen Sortex of Sweden AB där Shinelle ingår tillsammans med bl.a. Sevan, den välkända livsmedelsimportören som grundades av Michaels pappa. 1998 tog Michael över rollen som VD och har sedan dess breddat koncernens verksamhet till att bland annat inkludera fastighetsutveckling.

Han innehar en double major Honors B.S. från Stern School of Business, New York University och kompletterade denna 2011 med en EMBA från TRIUM, en utbildning som samma år hamnade på förstaplats på Financial Times lista över världens alla Executive MBA program.



**Niclas Syrén** - Projektledare  
niclas.s@loftsweden.se  
073 508 80 80

Sedan 2010 har Niclas jobbat i ledande befattningar inom olika typer av byggprojekt. Alltifrån samordnade byggledare, projekteringsledare till projektchef. Han har jobbat i olika skeden i projekt i allt från väldigt tidiga skeden med planarbete och markanvisningar vidare till upphandlingsarbete men framför allt projektledning i produktion. Han har även drivit ett antal projekt från idé till färdigproducerade byggprojekt i olika storleksklasser. Genom arbete med ett flertal byggprojekt så har han skaffat en djup kunskap i byggprocessen och genom lång erfarenhet byggt upp en god kunskap gällande bostadsproduktion.

Shinelle Fastighetsholding AB är en bolagsgrupp verksam inom fastighetsutveckling och förvaltning med huvudkontor i Rosersberg, Sigtuna. Projekten spänner över både bostäder, logistik och kommersiella fastigheter, ofta med någon form av lokal prägel och ett beaktande av hållbarhetsaspekter. Bolaget besitter ett eget kapital på ca 100 mkr.

*Creative Challenger & Dynamic Sustainability*  
Deras vision handlar om att bidra till samhällsutvecklingen på två parallella plan; dels genom att vara pionjärer inom storskaliga fysiska uttryck, antingen funktionellt och/eller estetiskt, samt genom att sträva efter att hela tiden tillvarata lokala förutsättningar och behov på ett sätt som är dynamiskt, flexibelt, snabbriktigt men samtidigt regionalt nyttigt och hållbart över tid.

Koncernplattformen har en fyrtioårig historia och är fortfarande familjeägd och drivs numera vidare av bröderna i andra generation, Michael och Christopher.

Sortex of Sweden AB är moderbolag för koncernen, registrerat 1980 med en koncernomsättning på ca 450 mkr (exklusive fastighetsförsäljningar) och eget kapital på ca 130 mkr.

## SHINELLE

Loftsweden AB är ett Stockholmsbaserat konsultföretag. Redan från starten har en stark tro på entreprenörskap och personlig drivkraft varit grunden för vår företagskultur.

De är specialiserade på ekonomisk styrning, projekt-, projekterings- och byggledning inom framförallt hus, anläggning och bostad och arbetar med flera olika genomförandeformer.

Med deras stora kunskap inom byggprocessen och omfattande erfarenhet av projektledning så är vi ofta inhyrda för att driva projekt från början till slut. Deras mål är att genom innovativa och hållbara projekt medverka till att forma ett samhälle där vi själva vill leva och utvecklas.





# Företagspresentation & nyckelpersoner



**Kayrokh Moattar** – Ansvarig arkitekt  
kayrokh@arkemi.se  
070 405 0109

Kayrokh har mångårig erfarenhet av den svenska arkitektverksamheten, stadsbyggnad och bostadsarkitektur, med ett stort intresse för innovation inom hållbarhetsfrågor. Vid sidan av praktiken har han flera års erfarenhet av forskning och undervisning som gästlärare vid KTH Arkitekturskolan.

Kayrokhs expertis öppnar för möjligheter att redan i tidigt designskede säkerställa förslagets höga kvalitet, utifrån olika kriterier som projektekonomi, hållbarhetsanalys, konstruktion mm.

Arkemi är ett Stockholmsbaserat arkitektkontor med spetskompetens inom hållbar design, digitalisering av arkitektoniska processer och BIM.

De jobbar med projekt i olika skalor, alltifrån inredningar och småhus till flerbostadshus och stadsplaner. Vi står inför stora utmaningar där hur vi hanterar frågor om social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet måste prioriteras över allt annat.

Deras mål är att skapa attraktiv arkitektur och stadsbyggnad som tar sin roll i samhället på allvar. Vår metod går ut på att omvandla en intensiv och utforskande analys, av såväl praktiska som teoretiska frågor, till projektets gestaltningsmässiga drivkraft.

Arkemi drivs av Kayrokh Moattar och Frantisek Orth.

## Arkemi\*



# Referenser - Shinelle

SHINELLE Arkemi\*



## Metronomen

Vid Sandtorps spårvagnshållplats, strax öster om Norrköpings innerstad, föreslås tre stycken hyreshus av prefabricerade massivträmoduler. Generösa loftgångar ger tillträde till drygt 90 ljusa och mycket prisvärda små lägenheter, alla med tillgång till egen balkong eller uteplats. Kvarterets hjärta, den aktiva och gröna gården, är en plats för aktivitet och umgänge. På cykelpaviljongens tak är kvällssolen som skönast och eld- och grillplatsen tillåter umgänge långt efter att det börjat skymma.

<b>Plats</b>	Sandtorp, Norrköping
<b>Program</b>	Bostäder, lokaler, torg
<b>Status/år</b>	Markanvisningstävling/ 2021
<b>Roll</b>	Förslagsställare
<b>Arkitektkontor</b>	Arkemi
<b>Antal bostäder</b>	90 lgh
<b>Storlek (BTA)</b>	4 033 m <sup>2</sup>



## Sevan HQ

I Upplands Väsby ligger Sevans huvudkontor. Större delen av lokalen upptas av livsmedelsimportörens lager men här finns också smakfullt inredda kontorslokaler. I bottenplan möts besökaren av ett elegant showroom och en välkomnande reception. Planlösningen utgörs av både kontorsrum och öppet landskap. I anslutning till kontorslokalerna finns också flera konferensrum samt ett stort pentry med matplats. Den lekfulla fasaden går i en färgskala hämtad från den omgivande bebyggelsen.

<b>Plats</b>	Upplands Väsby
<b>Program</b>	Huvudkontor, lager
<b>Status/år</b>	Färdigställt / 2009
<b>Roll</b>	Fastighetsägare, utvecklare
<b>Storlek (BTA)</b>	6 230 m <sup>2</sup>

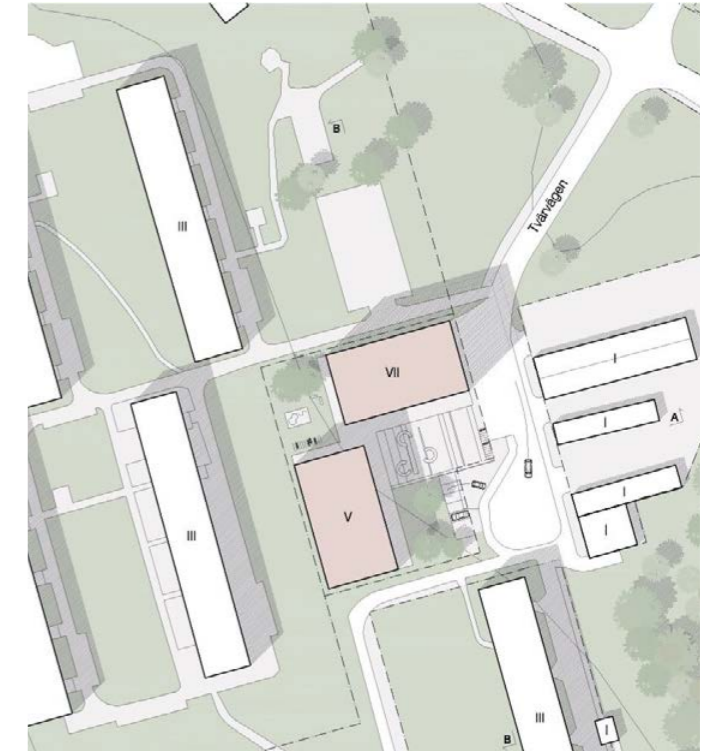


# Referenser - Shinelle

## Ekilla Torg

Ekilla Torg är beläget i centrala Märsta, läget är således att betrakta som mycket centralt. Två flerbostadshus med fem till sju våningar har service/handel i bottenvåningen och bostäder i storleksordningen 2-5 RoK ramar in ett planerat torg. Ett underjordiskt garage försörjer området med P-platser. Området förväntas få en stadsmässig utformning. Principen är att forma attraktiva gaturum för en mängd olika möten, aktiviteter och målpunkter.

<b>Plats</b>	Märsta, Sigtuna
<b>Program</b>	Bostäder, lokaler, torg
<b>Status/år</b>	Samrådsanpassning / 2017
<b>Roll</b>	Fastighetsägare, utvecklare
<b>Arkitektkontor</b>	Hermansson Hiller Lundberg
<b>Antal bostäder</b>	70 lgh
<b>Storlek (BTA)</b>	7 200 m <sup>2</sup>



## Södertil Torg

Längs Gamla landsvägen i Södertil föreslås en förtätning i form av en väl anpassad bebyggelse i trä. Centrum i utvecklingsförslaget är en levande liten torgbildning längs Gamla Landsvägen - Södertil Torg - inramat av en småstadsmässigt omhändertagen miljö. Målet är att exploateringen ska ha högt ställda miljömässiga ambitioner och begagna sig av många lösningar som bidrar till ett hållbart byggande.

<b>Plats</b>	Södertil, Sigtuna
<b>Program</b>	Bostäder, lokaler, torg
<b>Status/år</b>	Planarbete / 2020
<b>Roll</b>	Fastighetsägare, utvecklare
<b>Arkitektkontor</b>	Waldemarson Arkitekter
<b>Antal bostäder</b>	61 lgh
<b>Storlek (BTA)</b>	2 133 m <sup>2</sup>



# Referenser - Arkemi

## Tensta Torn

Den stora utmaningen med det 18 våningar höga Tensta Torn var att balansera dess pressade budget mot högt ställda krav på arkitektoniskt uttryck. En varierad och spännande fasad åstadkoms genom att Kayrokh utvecklade ett data-genererat målningschema som delade upp fasaden i 3576 slumpmässigt målade fält.

2018 tilldelades Tensta Torn Stockholms Handelskammarens Stadsmiljöpris.

<b>Plats</b>	Tensta, Stockholm
<b>Program</b>	Studentbostäder, lokaler
<b>Status/år</b>	Färdigställt / 2017
<b>Roll</b>	Gestaltansvarig arkitekt
<b>Arkitektkontor</b>	Belatchew Arkitekter
<b>Storlek</b>	243 lgh
<b>BTA</b>	10 000 m <sup>2</sup>



## Umami

Umami är en levande blandstad som växer fram i Sundbyberg, speciellt anpassad för att attrahera en yngre målgrupp.

Här kommer man kunna gå förbi kemitvätten eller träna på lunchen och avrunda dagen med en middag på en uteservering. Umami får flera torg och mindre parker. Här ska människor träffas och trivas. I hjärtat av området ligger Umami Torg - en plats för spontana möten, jobbluncher eller en skön paus i solen.

<b>Plats</b>	Hallonbergen, Sundbyberg
<b>Program</b>	Hysesbostäder, lokaler, torg
<b>Status/år</b>	Färdigställt / 2018
<b>Roll</b>	BIM-manager & medv. arkitekt
<b>Arkitektkontor</b>	Sandellsandberg
<b>Antal bostäder</b>	800 lgh
<b>Storlek (BTA)</b>	20 500 m <sup>2</sup>



# SHINELLE Arkemi\*



Tack för er tid!