

GESTALTNINGSPROGRAM
VÅRBY UDDE



Gestaltningsprogrammet är framtaget av Arkitema på uppdrag av Magnolia & Huddinge kommun

Beställarens representant:

Luigi Fallai, Magnolia Bostad AB
Angelica Andersson, Magnolia Bostad AB,
(medverkan fram till 20210125)

Fastighetsägare:

Kjell Nordström, Spendrups

Huddinge kommuns representanter har varit:

Hanna Vogelius, Planarkitekt, projektledare
Raad Alvajid, Planarkitekt, projektledare
(medverkan fram till 2021-07-16)
Mattias Carlswärd, Exploateringsingenjör
Mauricio Ruiz Vergara, Gatuprojektering
Farid Ruhani, Trafikplanerare
Susanna Udd, Landskapsarkitekt

Arkitemas utredningsgrupp har varit:

Stefan Pollard, Ledande Arkitekt, (medverkan fram till 20220600)
Jens Almström, Ledande Arkitekt
Anna Sonesson, Arkitekt
Sanna Hagen, Arkitekt
Sofie Ercole Strandberg, Arkitekt
Johanna Wadhstorp, Planarkitekt

Ellen Stenberg, Planarkitekt
Per Axelsson, Ledande Landskapsarkitekt
Amanda Vestberg, Landskapsarkitekt
Hampus Trotzig, Landskapsarkitekt
Nicolai Bülow-Rousting, Landskapsarkitekt
(medverkan fram till 20230215)
Karolin Hård, Landskapsarkitekt (medverkan fram till 20220921)
Oscar Samuelsson, Landskapsarkitekt
Jesper Karlsson, Landskapsarkitekt

Underkonsulter till Arkitema har varit:

Alexander Cederoth, Black Ljusdesign

Övrig projektgrupp:

Kurt Pettersson, Uppdagsledare gatuprojektering, Structor Mark AB
Eric Andin, Teknikansvarig Gata, Structor
Christoffer Sörensen, Teknikansvarig
Ledningssamordning, Structor Mark AB
Johan Ericsson, Ledande Trafikingenjör, Sweco
Edgars Gotlands, Trafikingenjör, Sweco
Per Askling, Structor Dagvatten, Structor Dagvatten.
Johan Sandström Lundh, Structor Dagvatten
Karin Månsson, SHH, affärsutvecklare



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

ARKITEKTUR I HUDDINGE 5
VISION & SYFTE 6
BAKGRUND & HISTORIA 9
HÅLLBARHET 11

STADSDELEN

ILLUSTRATIONSPLAN 14
KONCEPT 16
STRUKTUR & DELOMRÅDEN 18
PLATSER OCH OFFENTLIGA RUM 19
ENTRÉER & TORG 20
LANDSKAPSTYPOLOGIER 22
INNERGÅRDAR OCH TAKTERRASSER 26
KONST I VÅRBY UDDE 28

BEBYGGELSE

KVARTERSSTRUTUR OCH HÖJDER 32
KARAKTÄRSBYGGNADER 33
BOTTENVÅNINGARNAS KARAKTÄR 34
FASADLIV 35
OMGIVANDE BEBYGGELSEKARAKTÄR 37
BULLERSKÄRMAR 38
AKUSTIKTAK 40
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR 41

GATOR

GATUTYPER 44
CENTRALA TORGET 45
VÅRBY ALLÉ 46
CENTRAL LOKALGATA 47
LOKALGATA 47
GÅNGFARTSGATA 48
STRANDGATA 48
BELYSNING 49
DAGVATTENHANTERING I GATURUMMET 50

GATUTRÄD & PARTIKELREDUCERANDE VEGETATION

52

DELOMRÅDEN

DELOMRÅDE A

56

DELOMRÅDE B

60

DELOMRÅDE C

74

DELOMRÅDE D

90

DELOMRÅDE E

104

DELOMRÅDE F

110

DELOMRÅDE G

115

DELOMRÅDE H

117

GESTALTNING I ByGGSKEDET

132

ARKITEKTUR I HUDDINGE



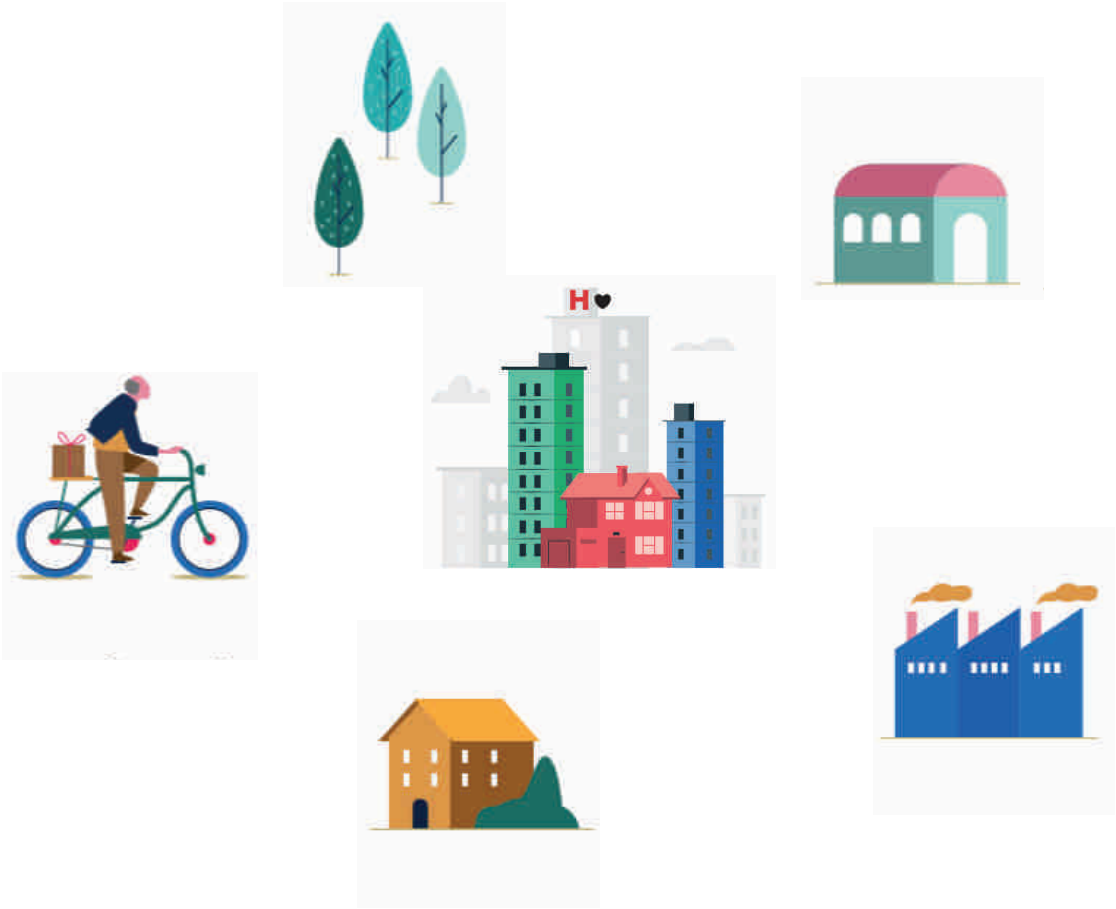
Sammanfattning av Huddinges arkitekturstrategins två steg.

Huddinge kommuns arkitekturstrategi bygger på att alla projekt, vare sig det är stora stadsutvecklingsprojekt, ombyggnader, kompletteringar i befintlig miljö eller andra åtgärder i bebyggelsemiljön ska genomgå två huvudsteg: utgå ifrån platsen och utveckla platsen. För att skapa attraktiva och levande stadsmiljöer har följande teman identifierats i Huddinge som särskilt viktiga att beakta: publika rum, historiska spår, skala och täthet, rörelser och stråk, gröna och blå rum samt inkluderande rum.

Ordet gestaltning betyder att ge form och gestaltningen börjar bearbetas redan vid de inledande idédiskussionerna. Under hela projektet bearbetas gestaltningen och detaljeringsnivån förfinas.

Arkitektur handlar om en sammanvägning av tekniska, funktionella och konstnärliga aspekter på den byggda miljön. En förutsättning för att åstadkomma god arkitektur är att det finns en gemensam vision om kvalitet, samt god kunskap om och förståelse för det landskap som projektet förhåller sig till, oavsett om landskapet utgörs av stad eller landsbygd.

SYFTE OCH VISION



SYFTET MED GESTALTNINGSPROGRAMMET

Gestaltningens syfte är att säkerställa att bebyggelse och stadsrum får de kvaliteter som kommun och byggaktör gemensamt kommit överens om under planprocessen. Den överenskomna kvalitetsnivån ska vara tydligt formulerad. Med det menas att kvalitetsnivån ska hållas även om det finns olika förslag på lösningar.

Gestaltningens syfte ska underlätta för Huddinge kommun att säkerställa att gestaltningen håller den överenskomna kvalitetsnivån. För byggaktören är det tydligt vilken kvalitetsnivå som förväntas uppnås.

Med gestaltningens syfte som stöd blir det lättare att hålla en gemensam gestaltningens syfte levande under hela projektet.

Varför ett gestaltningsprogram?

- Skapar en gemensam målbild mellan kommunen och byggaktörer
- Håller en gemensam stadsbyggnadsidé levande under ett projekt med lång genomförandetid
- Säkerställer kvaliteten i gestaltningen inför genomförandet
- Utgör stöd för kommunen vid bygglovsprövningen
- Förtydligar vilka överväganden som ligger bakom val av olika lösningar vilket därmed klargör detaljplanens bestämmelser
- Formulerar och motiverar gestaltningsprinciper
- Förtydligar innebörden av planbestämmelser eller ger exempel på lösningar som uppfyller planens bestämmelse



Visionsbild för Vårby udde

VISION FÖR VÅRBY UDDE

Vårby udde ska bli en levande stadsdel där människor både bor och arbetar. Stadsdelen ska erbjuda service och mötesplatser som förenklar och förgyller vardagslivet för de som rör sig i området. Vårby udde ska utformas till att bli en attraktiv plats som man vill besöka.

Stadsdelen Vårby udde växer fram ur ett gammalt industriområde för bryggeriverksamhet, vilket ska göra sig påmint när man rör sig runt i området. Den befintliga byggnaden "Cigarren", i hjärtat av stadsdelen, kommer att renoveras och offentlig miljö utformas för att lyfta fram platsens historia, med passande materialval. Vegetation tillförs till det hårdgjorda industriområdet och skapar gröna samband mellan vattenlinjen och sjön Gömmaren. Mälaren är en viktig del i stadsbilden och har tillgängliggjorts med ett allmänt parkstråk för allmänheten i och med stadsutvecklingen.

Vårby udde ska inte längre vara isolerat och svårtillgängligt och präglad av faktiska inhägnader. Istället ska det utvecklas till en stadsdel där alla kan ta del av de kvaliteter som platsen har. Oavsett om man rör sig ifrån Masmo/ Vårby Haga, Vårby gård eller omgivande områden ska man på ett lätt, tryggt och trevligt sätt kunna ta sig till Vårby udde.

Vårby allé ska förvandlas till en stadsgata som passerar Vårby uddes målpunkter med det centrala torget, skolan och Vårbybadet. Gatan förbinder även området med omkringliggande stadsdelar. Med sitt läge mellan två tunnelbanestationer är Vårby udde en stadsdel där det är naturligt att promenera, ta cykeln eller resa kollektivt. Tillsammans gör dessa lösningar Vårby udde till en hållbar stadsdel som redan från början planerats med ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet i fokus.



Visionsbild för Vårby udde

Det är enkelt att bo, leva och verka hållbart i Vårby udde.

Vårby udde är en plats där man ska känna sig välkommen och trygg, dygnet runt, året om. Integration är nyckeln till god sammanhållning och för människor närmare varandra oavsett ålder, kön, bakgrund och kultur. Utformningen av det nya Vårby udde syftar till att skapa en plats där alla kan vara och verka på lika villkor.

Gestaltningens syfte och mål är att skapa samsyn och en gemensam referensbas för projektets nuvarande och kommande aktörer samt att säkerställa en väl genomförd och långsiktigt hållbar stadsdel. Programmet ska dessutom fungera vägledande för projektet efter

planskede och utgöra stöd vid kommande handläggning av bygglov.

Gestaltningens program beskriver och konkretiserar principerna för stadsrummets och bebyggelsens utformning. Riktlinjer läggs fast för användning av material, färger, vegetation, belysning och andra element som ger området och bebyggelsen önskad karaktär. Det är viktigt att riktlinjerna inte enbart gäller områdets uppbyggnadsfas utan fortsätter att vara vägledande så att områdets specifika karaktär och identitet fortsätter att genomsyra den framtida utvecklingen. Gestaltningens program ska läsas tillsammans med detaljplanen med tillhörande dokument.

BAKGRUND & HISTORIA



Vårby bryggeri, tappning 1967

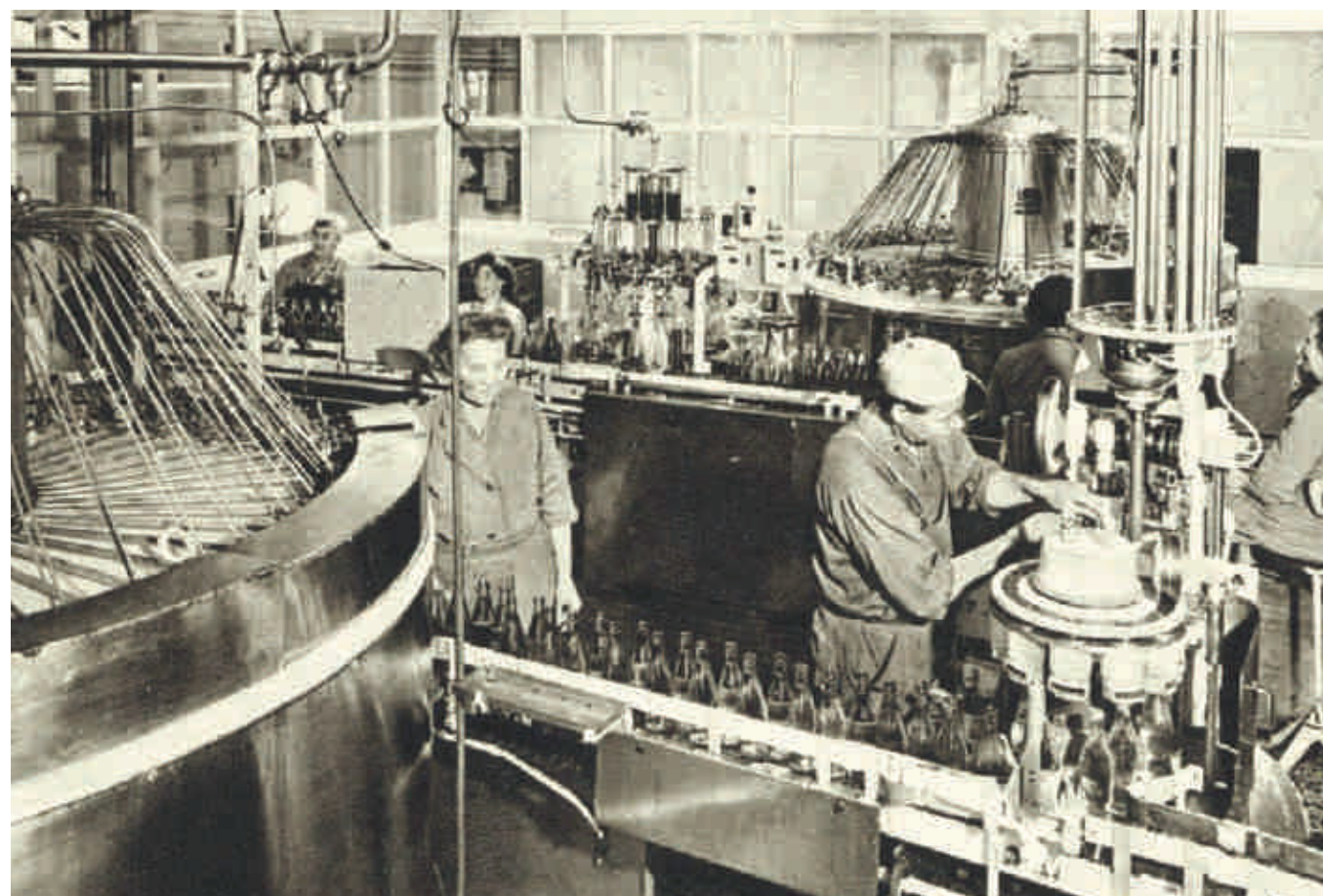
Vårby udde kommer att bli en ny stadsdel som grundas i den rika historia som finns på platsen. Områdets läge vid Mälaren har en historia från förhistorisk tid då vattnet utgjorde en viktig transportled in mot Stockholm. Mälarens betydelse lever kvar i bryggor och båtklubb som finns inom planområdet och som stärker stadsdelens sjönära karaktär.

I närheten av Vårby udde finns ett gravfält från järnåldern och Vårby gård var ett gods med anor från medeltiden.

Den sedan århundraden kända Vårby källa fick under 1700-talet status som hälsobrunn och kring den växte en kultur fram med badhus och brunns hus. Under denna period började öl

bryggas på platsen. Denna tradition har levt kvar fram till idag genom Spendrups AB, som har ägt stora delar av planområdet och bedrivit en bryggeriverksamhet på platsen vilken givit området dess industriella prägel, väl synlig än idag. Den nya stadsdelen har en rik historisk källa att bygga vidare på.

Då bryggeriverksamheten på platsen avvecklades uppstod möjligheten att bygga upp en ny stadsdel på redan utbyggd mark i ett sjönära läge. Spendrups AB sålde marken till Magnolia bostad AB som sedan 2017 arbetat tillsammans med Huddinge kommun för att utveckla Vårby udde till en levande stadsdel. Genom att bygga vidare på områdets kvalitéer skapas möjlighet för cirka 2000 nya bostäder i



Mineralvattenfabriken, fabrikationshallen 1951

en kvartersstruktur med centralt torg, parker, strandpromenad och kommersiell och offentlig service. Det som idag är ett slutet industriområde öppnas upp för boende och besökare med goda förbindelser till omgivande bostadsområden i Vårby gård, Masmö och Vårby Haga.

Området runt det centrala torget är tänkt att präglas av områdets industriella arv. Verkstadsbyggnaden "Cigarren" planeras återfå sin ursprungliga gestaltning med karaktäristiskt sågtandstak. Torget och byggnaderna som ramar in de centrala delarna bygger vidare på den industriella karaktären och får detaljer och fasadmateriell med industriell prägel. Bevarade detaljer från bryggeriverksamheten tas om hand och placeras i det offentliga rummet.

HÅLLBARHET



Konceptillustration av en flerskiktad skärm av vegetation som skyddar och renar luftpartiklar, Arkitema

Huddinge kommun arbetar med hållbarhet bland annat genom sitt strategiska dokument Miljöprogram 2017-2021. Där berörs ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. I översiktsplanen har kommunen även tagit fram mer långsiktiga mål för den önskvärda samhällsutvecklingen i Huddinge till år 2030. Alla dessa områden och mål är relevanta också i utvecklingen av Vårby udde och ligger som grund för hållbarhetsarbetet.

Hållbarhet har varit ett ledord för hela Vårby udde-projektet i framtagandet av både planhandlingarna och gestaltungsprogrammet. Vårby udde är ett projekt med stor potential och på grund av dess stora skala är det möjligt att hantera stora hållbarhetsfrågor och skapa synergier och effektivisering av till exempel större infrastrukturlösningar. Det gör det möjligt att skapa hållbara lösningar i ett stort sammanhang och med positiva konsekvenser som sträcker sig en lång tid framöver. Hållbarhetsaspekterna är väl inarbetade i gestaltningen av Vårby udde.

I arbetet med hållbarhet för Vårby udde har en handlingsplan för hållbarhet tagits fram. Målen i handlingsplanen presenteras nedan och återfinns genomgående i gestaltungsprogrammet.

- Förnybar energi ska vara den ledande energikällan i Vårby udde
- Stadsdelen ska främja en hållbar bebyggelse
- Vårby udde ska anpassas till efterkommande klimatförändringar
- Ingen negativ påverkan ska ske på Mälaren och Gömmarbäcken
- Stärk den biologiska mångfalden i stadsdelen
- Vårby udde är en levande och trygg stadsdel där boende, besökare och verksamma kan verka på lika villkor
- I Vårby udde är det lättast att använda hållbara färdssätt
- Vårby udde ska ha en god ljudmiljö

STADSDELEN

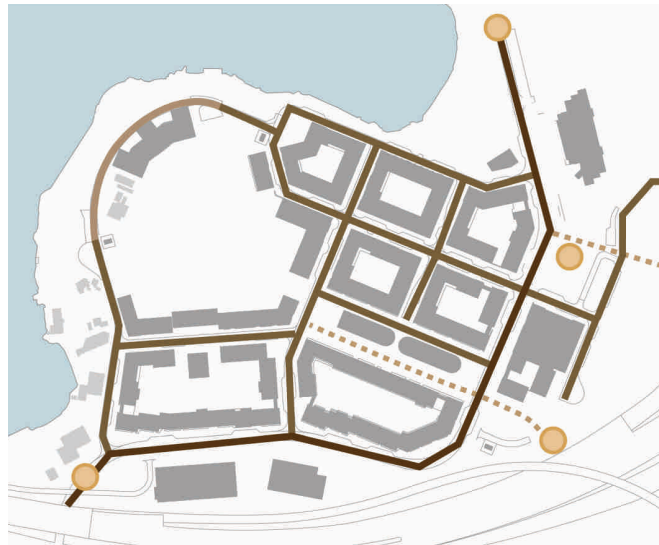


ILLUSTRATIONSPLAN



KONCEPT

GATUSTRUKTUR



- Gatustrukturen skapar en tydlig kvartersstruktur i stadsdelen.
- Korta avstånd skapas.
- Flera entréer och kopplingar skapas till stadsdelen och närliggande områden.

BEBYGGELSESTRUKTUR



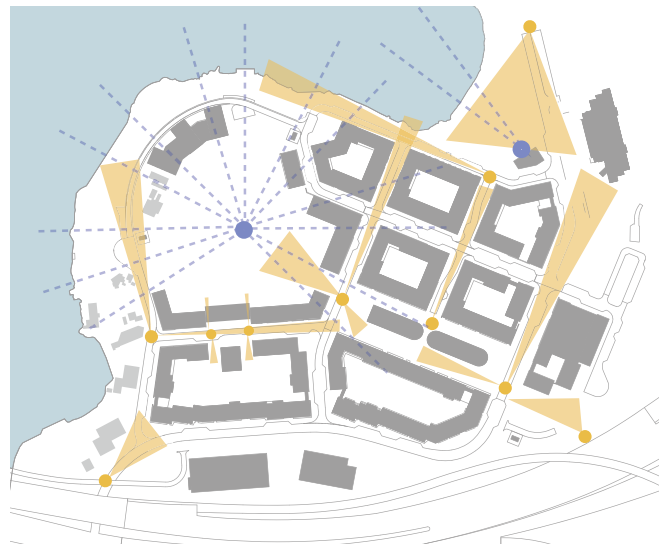
- Sammanhållen kvartersbebyggelse med privata gårdar. Strukturen orienteras för att skapa utblickar mot natur- och vattenområden.

STRÅK OCH MÖTESPLATSER



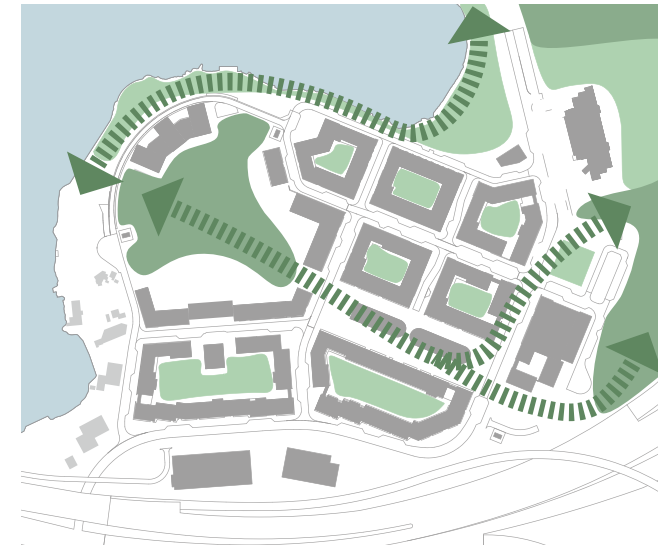
- Vårby udde får ett centralt beläget torg i anslutning till Vårby allé.
- Platsbildningar skapas i olika storlekar och med hänsyn till terrängen.
- I stadsdelen skapas nya allmänna mötesplatser, så kallade hotspots.

UTBLICKAR



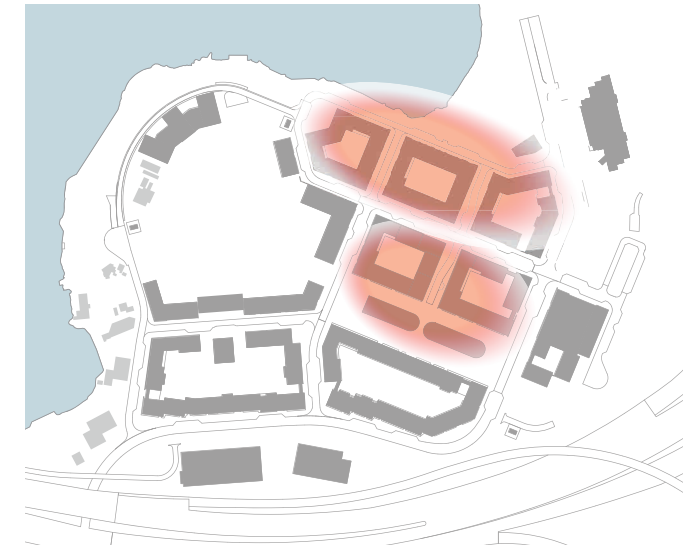
- Befintliga utblickar bevaras.
- Nya utblickar skapas i stadsdelen.

GRÖNSTRUKTUR



- Bevara befintlig natur och komplettera med mer grönska i Vårby Udde.
- Naturområden i väst och öst binds samman med grönska på tak, gårdar och i den offentliga miljön.
- Grönskan möter Mälaren i väst och norr.

INDUSTRIELL KARAKTÄR



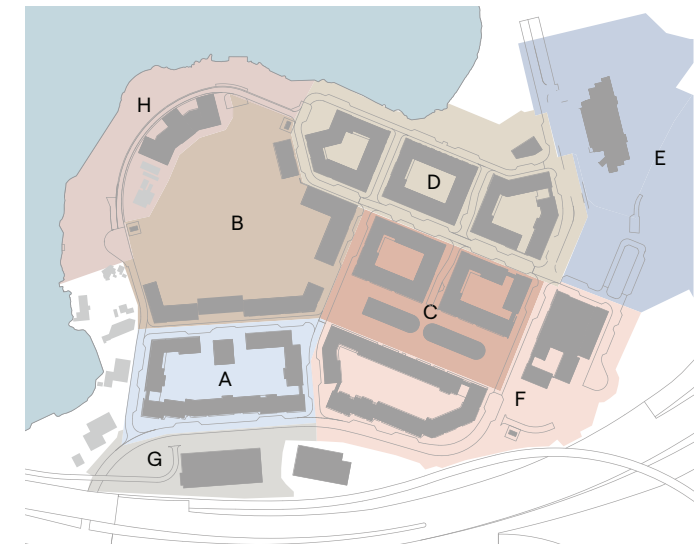
- Den industriella karaktären bevaras och återskapas runt torget och mot strandparken /Vårbybadet.

NATUR- OCH KULTURMILJÖ



- Natur- och kulturmiljö bevaras och förstärks genom framhävandet av historiska platser såsom Vårby källa, Gömmarbäcken, Vårby allé, Mälarens strand, båtliv och farleder samt bevarandet av "Cigarren".
- Natur- och kulturvägledning samt tillgänglighet till dessa platser skapas och förstärks.

DELOMRÅDEN



- Vårby udde är indelat i olika delområden
- Till respektive delområde hör kvarter, byggnader, omgivande offentliga rum, gator, park och naturmark
- I avsnittet "Delområden" går att läsa mer om de allmänna platser som angränsar kvarteren; strandparken och båtklubben, strandpromenaden, strandtorget, centrala torget, Vårby källa och "Gömmaréntren".

STRUKTUR & DELOMRÅDEN



Platsen för den nya stadsdelen Vårby udde kännetecknas idag av starka kontraster, dramatisk topografi och en sammansatt karaktär med tydliga delar med olika kvalitéer och utmaningar. Dagens bryggeri- och industribyggnader och den storskaliga infrastrukturen ligger sida vid sida med vackra naturområden längs Gömmarbäcken, Vårby Källa, Mälarstranden och den centralt belägna, skogsklädda kullen.

I gestaltungsprogrammet beskrivs platser och deras förutsättningar med utgångspunkt i natur, topografi, historik och relation inom stadsdelen.

I stadsdelen eftersträvas en tät, varierad och händelserik miljö som erbjuder stadens kvalitéer och tar till vara på platsens närhet till natur såväl inom kvarter som mellan kvarter och delområden. På delområdesnivå behandlas gestaltungsprinciper, verktyg och materialpaletter som är tillämpbara inom hela delområdet.

Delområdena benämns i gestaltungsprogrammet A-H med en siffra som representerar respektive kvarter. För att fördjupa förståelsen för tänkt gestaltning och åskådliggöra detaljering och material på en mer ingående nivå har ett antal fokuskvarter valts ut. Dessa är kvarter A1, B2-3, C1, C3, D2, H1-3. Kvarteren har valts ut på grund av deras viktiga lägen i stadsdelen. Fokuskvarteren ger en god bild av den bredd av uttryck och gestaltungsgrepp som stadsdelen kommer att innehålla.

Ett av stadsdelens grundläggande ställningstaganden har varit att Vårby udde ska struktureras med en tydlig kvartersindelning, detta som komplement till omgivande stadsdelar, men även för att åstadkomma tydligt inramade stadsrum och stråk med god orienterbarhet och trygghet. Till respektive delområde hör inte endast kvarter och byggnader utan även omgivande offentliga rum, gator och naturmark.

PLATSER & OFFENTLIGA RUM



Kollage med naturnära stadsliv i Vårby udde

Offentliga rum i området utformas med spår av den industriella historia som finns på platsen. Vårby udde ska vara en levande stadsdel där boende, arbetande och kommunikationer kan verka tillsammans.

Det centrala torget vid "Cigarren" kommer att utgöra områdets hjärta där boende, offentlig och kommersiell service och andra verksamheter samlas.

Offentliga rum skapas vid Vårbybadet genom ett strandtorg och strandpromenaden som sträcker sig längs vattenlinjen till strandparken längst ut på udden. Vidare bevaras och stärks naturområdena "kullen" och Gömmarravinen där en entréplats skapas för vägledning upp till Gömmarens naturreservat.

De offentliga rummen skapas med en grön karaktär vilket bidrar till en upplevelserik och tilltalande miljö för både boende och besökare i området. Grönskan binder samman

naturområdena med staden och vattnet. Mötet mellan det offentliga och privata ska vara tydligt markerad för att skapa olika typer av rum i stadsdelen.

Vårby udde ska vara en aktiv stadsdel året runt vilket skapas med hjälp av de offentliga rummen och stadsdelens höjdskillnader, som inbjuder till rörelse, lek, träning och utsikt.

Gaturummet prioriteras för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafikanter. Biltrafikanter begränsas i stadsdelen med framkomlighet och parkeringsmöjligheter.

Det finns tre entréer till området som leder vidare till Vårby gård respektive Masmo. En av entréerna är en gång- och cykelväg i områdets sydöstra del och leder vidare till Masmo under E4/E20. På den västra sidan planeras för en gång- och cykelväg mot Botkyrka.

ENTRÉER & TORG



Utformning av det centrala torget (Visionsbild Arkitema).

I Vårby udde framhävs entréer till och platsbildningar i området genom återkommande gestaltningsmoment och materialitet.

Stora stelconplattor framhäver gångstråk över torgytor. Dessa är tillgängliga och kan med fördel varvas med smågatsten, natursten och ledstråk av corteenstål.

Gabionmurar används som murtäckning, högre och lägre stödmurar samt barriärmurar med integrerade sittplatser.

Vegetationen är varierad men vissa arter återkommer vid torg och entréer för att skapa identitet och koppla till platsens historia. Humlestörrar används som vertikal grönska vid sidan om karaktärsträd som ek, tall, al, pil.

Möbler i området är robusta, av stål och trä och med enhetlig kulör. Skyltar används för att lyfta entréer till Vårby udde och platser och parker inne i området.

REFERENSBILDER



Torg och platser får en gemensam gestaltning av markmaterial som skapar igenkänning och identitet i området.



Barriärmurar av gabioner som fylls med sten eller tegelkross från platsen skapar en direkt koppling till det historiska.



Ett signaturträd väljs och placeras vid områdets entréer. Exempelvis Magnolia kobus eller Alnus incana.



Möbler och kulör på stål är enhetligt på de allmänna platserna och entréerna till området.



Exempel på skyltning som kan användas vid stadsdelens entréer och offentliga rum för en sammanhållen identitet.



Humlestörrar finns vid områdets entréer som ett signalement och knyter an till historiska bryggeriverksamheten.

LANDSKAPSTYPOLOGIER



Vy över strandtorget och strandpaviljongen där stadsdelen möter Gömmarabäckens naturliga mynning ut i Mälaren (Visionsbild Arkitema).

Landskapstypologierna i området är sinsemellan mycket olika vilket ger stadsdelen en kraftfull identitet och varierande karaktär.

Utmed Mälarstranden finns låglänta partier, delvis öppna och ianspråktaga av båtklubbens verksamhet. Ovan strandpartiet reser sig en bergig kulle med tallskog och branta sluttningar.

I öster och nordost reser sig marken igen och är delvis bevuxen med gammal, fin tallskog samt partier med gran- och lövskog med rika upplevelsevärden. Gömmarabäckens ravin är mycket

dramatisk och tätbevuxen.

Strukturen syftar till att väva in och bevara de befintliga landskapen. Gestaltningen i mötet mellan det byggda och det bevarade handlar om att tillgängliggöra i den mån det är möjligt och göra tillägg utifrån platsens förutsättningar. Vägledning ökar förståelsen till landskapet samtidigt som vissa delar lämnas orörda för att boende ska få upptäcka naturen och hitta sina platser och stigar.

REFERENSBILDER / GESTALTNINGSPRINCIPER



Bevara och ta vara på befintlig natur. Vy över "Kullen" som sparas.



Låt de boende erövra naturen. Material såsom stubbar (sittplatser) och dylikt, lämnas på plats till t ex kojbygge.



Tillgängliggörande av befintlig brygga genom ramper. Referens Stora sköndal, Stockholms kommun.



Vägledning till djur- och naturliv. Referens Tivedens nationalpark, White.



De topografiska förutsättningarna gör att nivåskillnader på vissa platser behöver tas upp av högre murar som planeras bära växtlighet för att utgöra en grön fond och rumslighet.

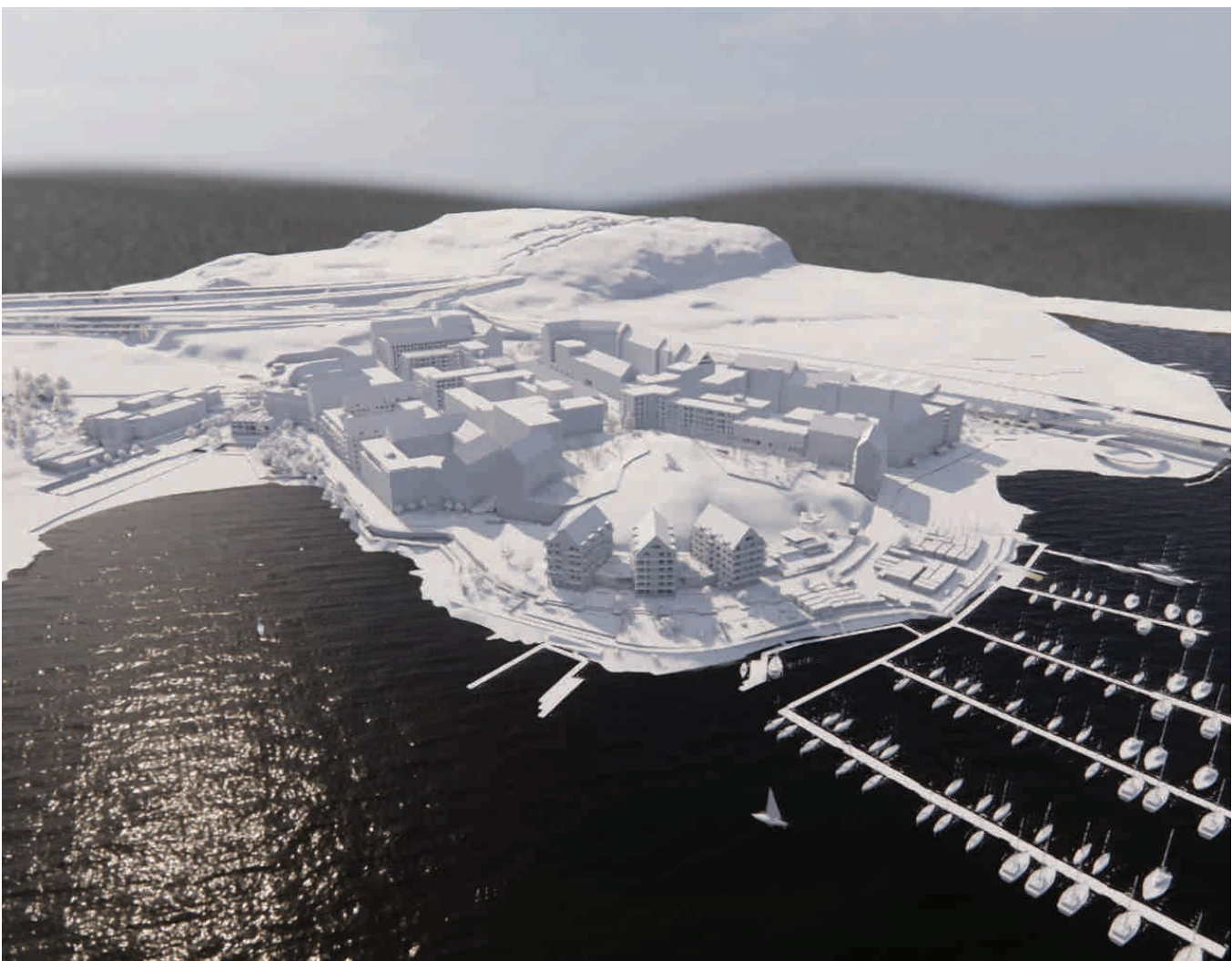


Tillgänglighet till kullen genom ramper. Illustration av GV1 (Visionsbild Arkitema).

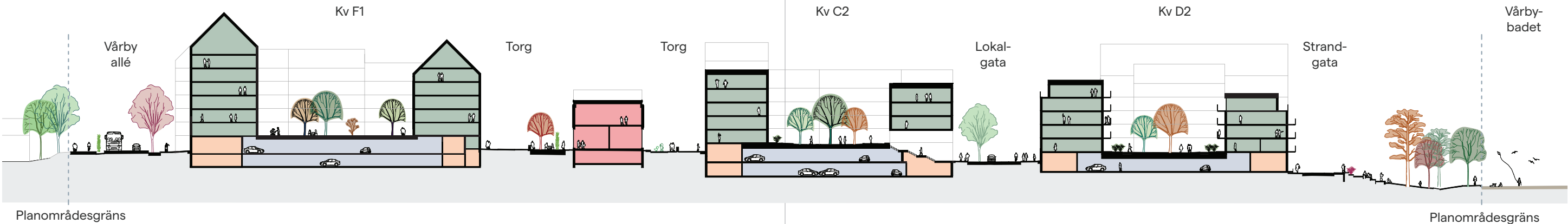


Stadsfronten mot Vårbyfjärden och Vårbybadet i programområdets norra del kännetecknas av en högre grad av variation i skala och höjd med företrädesvis lägre fasader och byggnadsvolymer utmot vattnet som kompletteras av högre gavelmotiv i anslutande lameller. De stängda kvarteren skaparen tydlig avgränsning mot strandpromenaden vilket skapar ett definierat

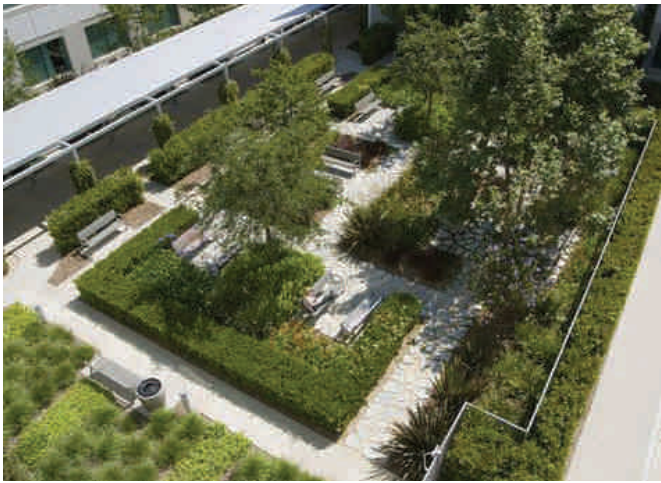
och intimtrum. Bostäder och lokaler längs promenaden befolkar platsen och ger den liv och trygghet. Ett stort djup i stadsfronten bildas då bakomförliggande bebyggelse tecknar sig tydligt. Detta bidrar även till att så många boende som möjligt får ta del av platsens kvalitéer i form av siktlinjer och anknytning till vattnet.



Mötet mellan Vårbyfjärden/Mälaren och Vårby udde (Visionsbild, Arkitema).



INNERGÅRDAR & TAKTERRASSER



Gårdarna delas in i mindre rumsligheter mellan planteringar.



Möjlighet för soliga uterum på takterrasser.

Den föreslagna kvartersstrukturen skapar gemensamma innergårdar som blir mötesplatser för de boende i kvarteren. Innergårdarna utgör rum som endast de boende i kvarteret har tillgång till. Dessa ska vara tillgängliga från respektive trapphus och vissa kan även komma att nå från gatan genom portiker. Vid dessa är det viktigt att det är en tydlig gräns mellan privat och allmän plats. Innergårdarna skapar en känsla av samhörighet och gemensamt åtagande mellan grannar. Det skapar även en trygghet för barnfamiljer då föräldrar kan låta barnen leka på innergården på egen hand.

Inom kvarter A och B föreslås boende dela innergård med förskolor. Det är viktigt att det finns en tydlig gräns mellan den privata gården



Sittplatser, gräsyta, planteringar och buskage.



Takterrass med växthus, Göteborg, Veidekke.

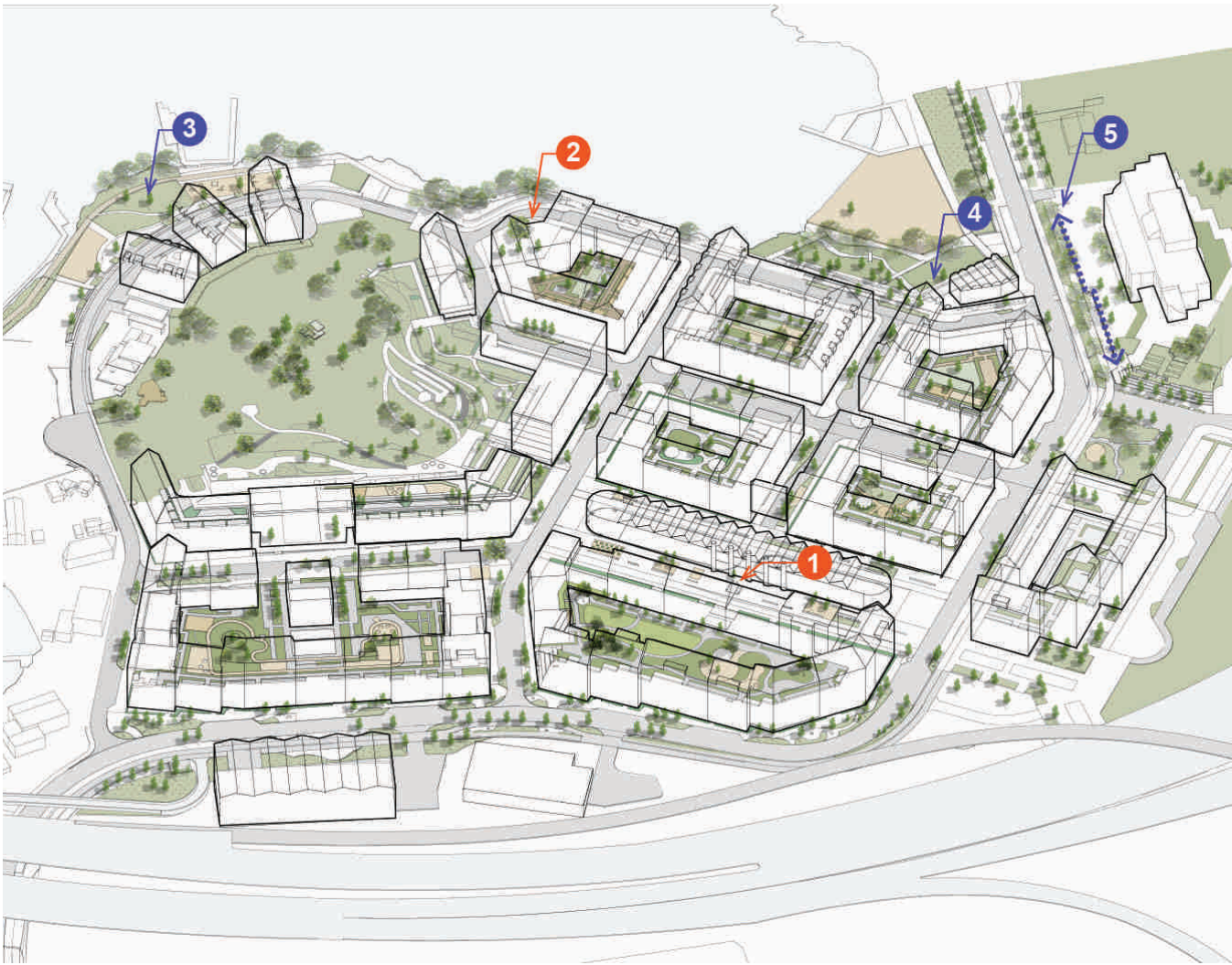
och förskolegården. Förskolegården kan användas av de boende efter att förskolan stängt. Gårdarna ska utformas med god ljusföring, rikligt med växtlighet i flera nivåer, sittplatser och lek. Gårdarnas ska även hantera dagvatten i öppna lösningar för att skapa upplevelsevärden utöver fördröjningsfunktionen. Marklägenheter kommer att ha uteplatser.

Gårdar som även innehåller förskolegårdar ställer högre krav på slitagetålig miljö samt en större variation i lekplatsutbudet och lekbara planteringsytor. Gårdarnas växtmaterial följer stadsdelens övergripande koncept för luftrening och biodiversitet. Alla gårdar i stadsdelen utfomas med ett akustiktak för att hantera bullerregn från omgivande trafikanordningar.

MATERIAL & KULÖR

Tegelmurar	Betong	Betong	Gabion	Växtbeklädda murar		
Natur trä	Trä	Trä	Trä	Svart trä	Rött trä	
Stenmjöl	Natursten	Tegel	Bark	Asfalt	Betongplattor	Betongplattor
9007	9006	9005	CORTEN	3005	RAL 3016	
Naturligt förekommande arter	Gräs	Sedum	Naturmark			

KONST I VÅRBY UDDE



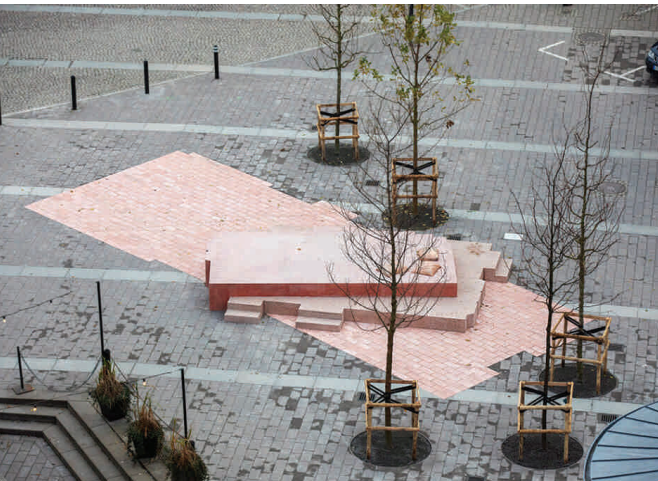
● Fristående konstverk ● Konst integrerat i strukturen

Förslag placering av konst Vårby Udde;

- 1. Centrala torget. Central plats lämplig för konstinslag. Förslagsvis läge söder om Cigarrbyggnaden.
- 2. Pocketpark. Central plats lämplig för konstinslag. Gärna av trygghetsskapande karaktär med tanke på läget.
- 3. Strandparken. Anläggningar i parken får gärna ges ett konstnärligt uttryck.

- 4. Paviljongen. Tänkt bro/galler över Gömmarbäcken som ska gå att gå på, men behöver även släppa in sol till vattnet. Ges med fördel ett konstnärligt uttryck.
- 5. Bullerplank till Skolgården. Ges med fördel ett konstnärligt uttryck.

REFERENSBILDER KONST



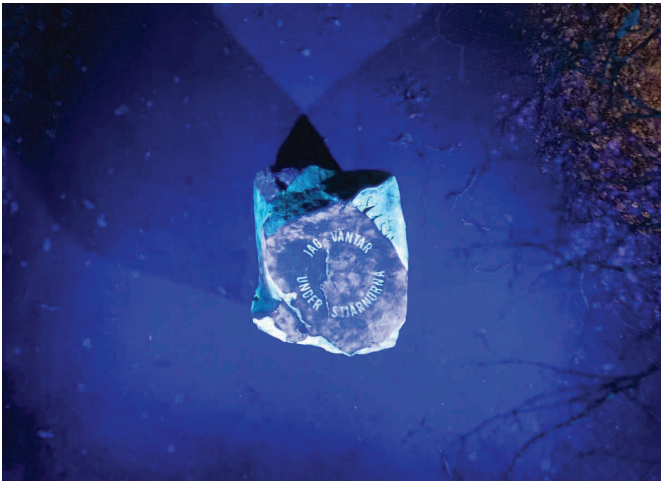
Exempel platsskapande verk.
"Gläntan" av Conny Karlsson Lundgren.



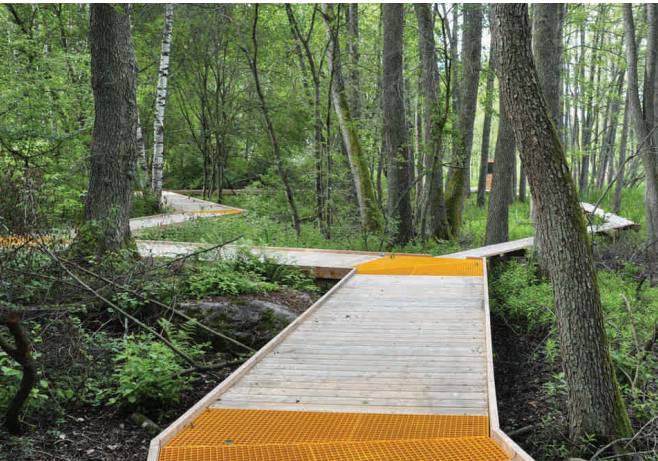
Skulptural lekpark.
"Spiraler" av Beatrice Hansson.



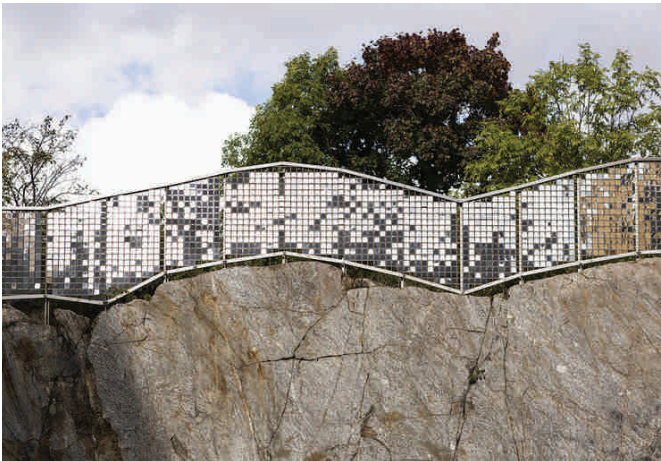
Exempel fristående och platsspecifikt verk,
"Jag väntar under stjärnorna" av Ulrika Sparre.



Konstverket aktiveras genom belysning på kvällen.
("Jag väntar under stjärnorna", Ulrika Sparre.)



Strandskogen, Arninge-Ullna Täby av
Topia landskapsarkitekter.

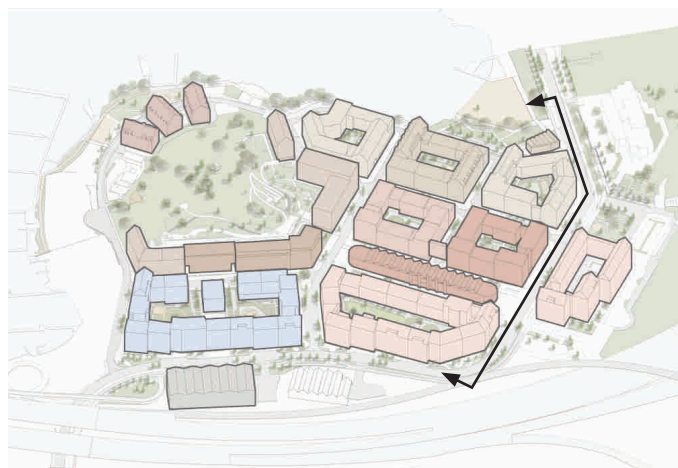


Exempel konstverk integrerat i struktur, med funktion som staket. "Bergskröning" av Mikael Pauli.

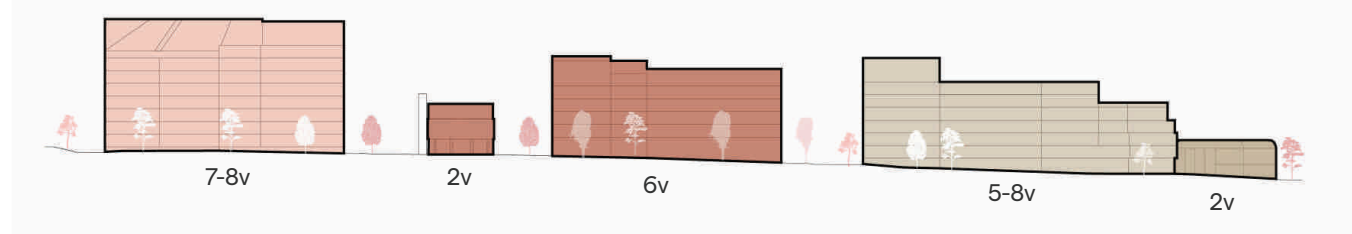
BEBYGGELSE



KVARTERSSTRUKTUR OCH HÖJDER



Gatuelevation längs gata som sträcker sig från motorvägen i söder ner mot vattnet i norr.



Vårby udde får en ny kvartersstruktur med kvarter som antingen är slutna eller som öppnar upp sig mot naturområden. Bebyggelsen varierar mellan två till åtta våningar. Kvarteren har tillgängliga innergårdar som utgör gemensamma mötesplatser för de boende.

Vid tre kvarter (A1, B2 och B4) placeras stadsdelens förskolor så att förskolegårdarna är tillgängliga för de boende att bruka, även efter verksamhetens stängning.

Höjder är satta för att hantera buller på ett effektivt sätt och den nya bebyggelsen reser sig mot motorvägen i söder. På så sätt kan buller och annan trafikrelaterad problematik såsom partiklar och damm från motorväg stängas ute och en

lugnare miljö skapas i det nya området.

I och med den nya kvartersstrukturen eftersträvas variation i utblickar och långa siktlinjer mot vattnet. Höjder på ny bebyggelse är utformade i enlighet med dagsljusanalys för en välfungerande boendemiljö.

KARAKTÄRSBYGGNADER



Den nya stadsdelen ska spegla områdets industriella historia vilket belyses genom att bevara och rekonstruera karaktäristiska byggnader på platsen. Oftast kopplas dessa karaktärsbyggnader till stadsdelens viktigaste attraktionspunkter där "Cigarren" (C1) utgör den viktigaste länken till den tidigare bryggeriverksamheten och är en del av det centrala torget. Byggnaden får en ny användning och tegel från den befintliga byggnaden återanvänds i den nya konstruktionen.

Spendrups tidigare huvudkontor föreslås bli områdets skolbyggnad (E1) och utgör tillsammans med Vårbybadets strandpaviljong (D4) stadsdelens norra entré samt entré till Gömmarravinen.

Förskolan inom område B2 förläggs nedanför kullens södra sluttning och kombinerar en spännande, terrasserad förskolegård med en lekfullt gestaltad skolbyggnad.

Kvarter F2 utgörs av en idrottshall i en delvis nedsänkt sockelvåning med flerbostadshus ovan.

I kvarteren där "Cigarren", Vårbybadet och båtförvaringen ligger möjliggörs utformning med karaktäristiska sågtandstak som påminner om platsens historia. Övriga byggnader utformas med ett varierat taklandskap med platta tak, pulpettak, sadeltak och takterrasser. Mot vattnet vätter byggnadernas gavlar vilket ökar kontakten till Mälaren och skapar goda utblickar från byggnaderna.

BOTTENVÅNINGARNAS KARAKTÄR



Sockelvåning med indragen entré samt lokaler med fönster mot gata, exempel David Chipperfield Architects, New York City.



Ett grönt och lummigt gaturum med planteringar och sittbänkar längs fasadliv kan tillskapas med liten yta förgårdsmark.

Verksamheter placeras i bottenvåningar mot gata vilket främjar skapandet av aktiva rum och påverkar rörelsemönstret i stadsdelen. Lokaler för verksamheter placeras främst runt det centrala torget men även på andra platser i stadsdelen. Även våningen ovan gatunivån kan innehålla lokaler inom vissa kvarter.

En viktig princip är att koncentrera folkliv kring centrala stråk och platser. Detta skapas genom att gestalta bebyggelsens entré- och bottenvåningar med olika karaktärer genom aktiva, öppna och stilla bottenvåningar.



Kantzonen med upphöjd uteplats och möblerbar zon längs bostadshus, exempel Kronløbshuset (Köpenhamn).



Grundare uteservering med sittbänkar i fönsternischer, exempel Covent Garden (London).

Kantzoner kan hanteras på olika sätt och även där förgårdsmark saknas kan sittplatser och planteringar tillskapas genom placering av bänkar i fönsternischer samt indragna entréer.

Stadsdelen har stora nivåskillnader vilket får till följd att gator har en relativt brant lutning. Denna höjdskillnad hanteras bland annat genom att sockelvåningar utformas med väl tilltagen höjd.

FASADLIV



Fasad mot söder, B3



Fasad mot norr, C3

Storleken på stadsdelens kvarter bryts ned genom variation i fasaduttryck inom dessa. Känslan av att kvarteren består av volymer som fogats till varandra har eftersträövats. Byggnadernas uttryck har i många fall inspirerats av platsens industriella historia, präglad av en rationell gestaltning. Materialen är gedigna och hör hemma i såväl vår tid som tiden då Vårby udde var en plats för livsmedelsproduktion.

En variation av färgskalor skiljer de olika kvarteren och bidrar till orienterbarhet och igenkänning. Precis som materialen är kulörerna tänkta att till

stor del anspela på platsens historia. Balkonger föreslås i kvarterens gårdssidor och gatusidor. Balkongfronter med genomsiktighet möjliggör siktlinjer och bidrar till trygghet.

MATERIAL & KULÖR

MATERIAL



KULÖRER



OMGIVANDE BEBYGGELSEKARAKTÄR



Vårby hoga



Duvberget



Vårby gård



Slagsta strand

Omgivande stadsdelar som Vårby hoga, Vårby gård, Slagsta strand och Duvberget karaktäriseras av blandad bebyggelse i varierande skala.

Villor längs Vårby allés befintliga sträckning gränsar till flera områden med storskalig bostadsbebyggelse från 70-talet vid Vårby gård.

Söder om Vårby udde, på andra sidan E4/E20, finns ett område med externhandel. Längs Solhagavägen i Masmo ligger också det långa, karaktäristiskt böljande skivhuset Ormen Långe. Tillsammans med sex punkthus bredvid är detta den första moderna förortsbebyggelsen i närheten.

Över vattnet från Vårby udde i Slagsta finns brokig bebyggelse med lågbyggd lätt industri i 1-3 våningar samt ett fjärrvärmeverk. Här finns också externhandel i ett plan med stora ytparkeringar.

Omgivningens materialpalett innehåller bland annat tegel, plåt, trä och puts.

BULLERSKÄRMAR



Vårby udde angörs via E4/E20 i syd och sydöst. Genom området sträcker sig även genomfartsleden Vårby allé. Båda dessa vägar utgör bullerkällor som påverkar stadsdelen och bullerskydd i olika former krävs i området.

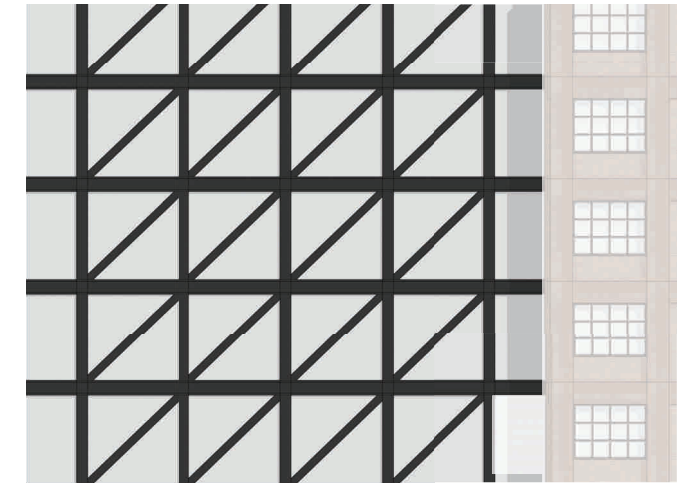
Inglasade balkonger på bostadsbyggnader fungerar som bullerskärmar och utformas med en tydlig industriell karaktär i plåt och glas. En karaktär som mer har uttrycket som en industrilänk än inglasad balkong/bullerskärm. Därför har balkongerna/bullerskärmarna en tät bröstning av plåt och glaspartier med spröjsad indelning likt industrifönstren.

På det centrala torgets norra sida, mellan kvarter C2 och C3, placeras en tillfällig bullerskärm då bullernivåerna annars blir för höga innan kvarter F1 har uppförts. Bullerskärmen utformas som en genomsiktig skärm av metall och glas i ett fackverksmönster som anknyter till cigarrens veckade tak.

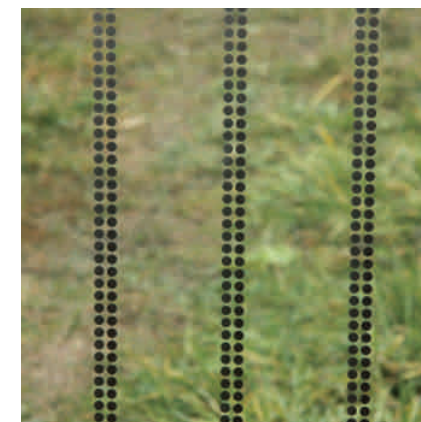
Bullerskärmen utmed skolgården utformas i trä med glasade fönstergluggar. Detta ger utblickar mot badet och Mälaren samt ger trygghet på skolgården. För att minska påflygningsrisken för fåglar beläggs glaset med ett kontrasterande punktraster.



Exempel på screentryckt bullerskärm



Exempel på temporär bullerskärm i industrikaraktär



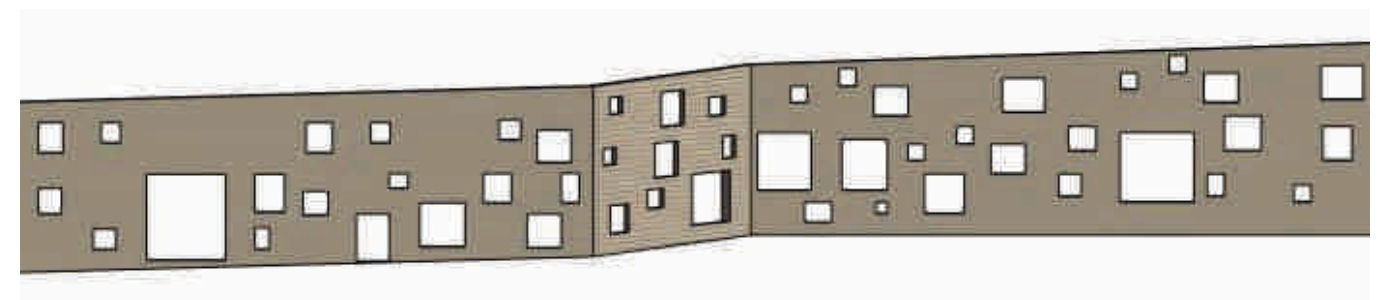
Exempel på mönster som fågelskydd (Trafikverket)



Exempel industrilänk (Bild: Frank Verreyken)



Exempel på bullerskärm med öppningar.



Bullerskärm vid skolgården är 3 och ibland 4 meter hög och har varierade storlekar på fönster.

AKUSTIKTAK

MATERIAL PÅ TAK



MATERIAL PÅ VÄGGAR



Integrerad natur- och kulturvägledning



Exempel på ett mindre, tunt, tätt tak över sittplats, med insida av trä som ger ett varmt intryck.



Exempel på ett större, runt tak med stålstoppe och infälld belysning.



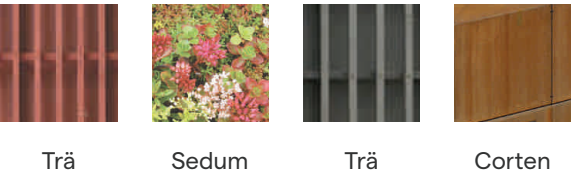
Exempel på ett långsmalt akustiktak med tätt tak av akrylglas och öppna väggar för växtlighet på vajer, stål eller ribbor.

Enligt bullerutredningen krävs akustiktak för att mildra effekten av bullerregn ovanifrån. Skolgården samt alla stadsdelens gårdar behöver ett akustiktak om ca 25m². Taken skalla vara täta och vara försedda med ljudabsorberande material. De kan med fördel ha ett ytskikt av vegetation som ger andra fördelar förutom att mildra bullerverkan. På gårdarna kan utformningen anpassas efter förhållandena på just den platsen. På skolgården behöver taken även en till två täta väggar. Väggarna varierar i genomsiktighet med hänsyn taget till trygghet och rumsbildande faktorer.



TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

MATERIAL



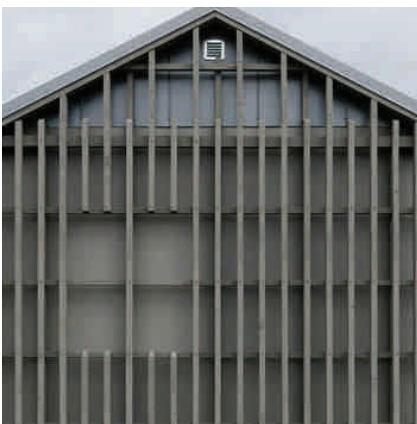
KULÖRER



Visionsbild på Trafikverkets VA-byggnad (Visionsbild, Arkitema).



Träläkt på fasad.



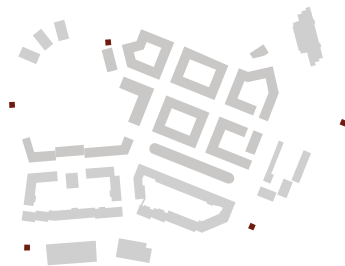
Fasad med djupverkan.



Integrerad sittplats i fasad.

I Vårby allé planeras för tekniska anläggningar både på allmän plats och inom kvartersmark. De fristående tekniska anläggningarna inom stadsdelen utformas och placeras för att på ett naturligt sätt passa in i omgivningen. Vid allmänna stråk anpassas placeringen för att undvika att det kan uppfattas som otryggt att passera byggnaderna. Anläggningen som byggs intill Vårby källa och Gömmarbäcken kan med fördel användas som fond för skyltar med natur- och kulturvägledning.

Gestaltningen anpassas till omgivande byggnaders fasadmateriell och uttryck. Där det är möjligt får anläggningarna vegetationsklädda tak och fasader som kläs med spaljeer och växtlighet. På så sätt bidrar anläggningarna till ett hållbart Vårby udde.



GATOR



Vårby allé är områdets huvudgata med busstrafik och ett huvudcykelstråk. För att bidra till omvandlingen från väg till stadsgata leds Vårby allé genom stadsdelens östra sida snarare än längs dess ytterkant. Allén förbinder flera av Vårby uddes viktigaste målpunkter såsom det centrala

torget, skolan, idrottshallen och badet. Bägge sidor av gatan kantas av kvarter och bebyggelse och karaktäriseras av representativa fasader med kommersiella lokaler i hörnlägen. Skalan varierar i höjd.

GATUTYPER



- VÅRBY ALLÉ
- CENTRAL LOKALGATA
- LOKALGATA
- STRANDGATA
- GÅNGFARTSGATA
- CENTRALA TORGET

I Vårby udde organiseras gator och torg med en tydlig gatuhierarki utifrån utrymme i gaturummet, hastighet, enkel- eller dubbelriktad trafik samt organisation för gående och cykel samt kollektivtrafik.

Generellt gäller att gående och cyklande ges en säker miljö med anpassade ytor. I det följande beskrivs den hierarkin.

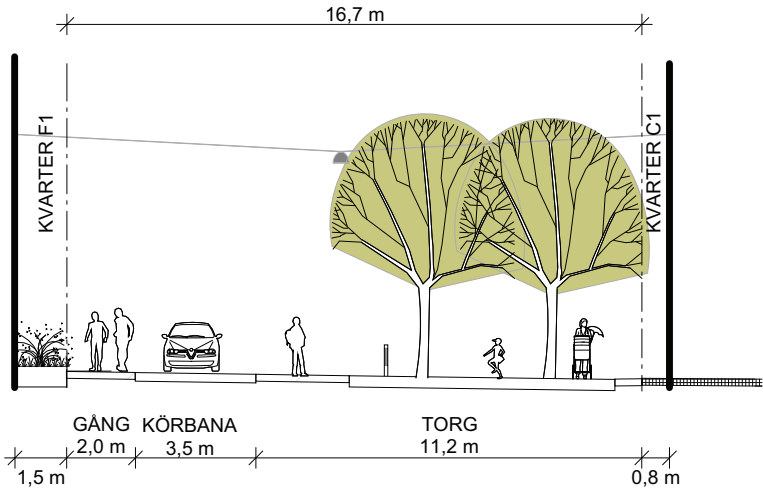
Gemensamt för alla gaturum är sträckor av långsgående växtbäddar med utrymme för planteringar och trädrader. Olika arter anpassade

i storlek efter gaturummet bidrar till variation och en egen karaktär till de olika klasserna av gator.

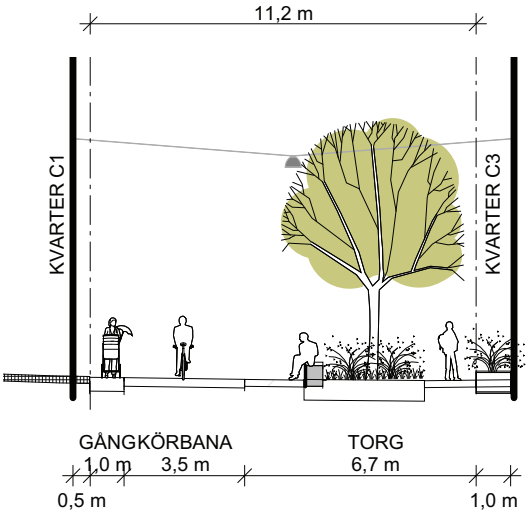
Växtbäddarna utgör en viktig komponent för hanteringen av dagvatten i området. I de hållrum som finns i jordvolymerna kan vatten fördröjas lokalt och därmed avlasta dagvattensystemet.

Växtbäddarna utformas som skelettjordar som erbjuder stor fördröjningskapacitet samtidigt som de har en god bärighet och kan förläggas under gång- och cykelbanor eller körbanor.

CENTRALA TORGET

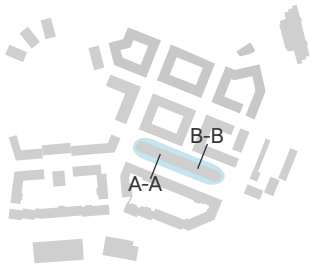


Sektion A-A
Centrala Torget, CT
1:200

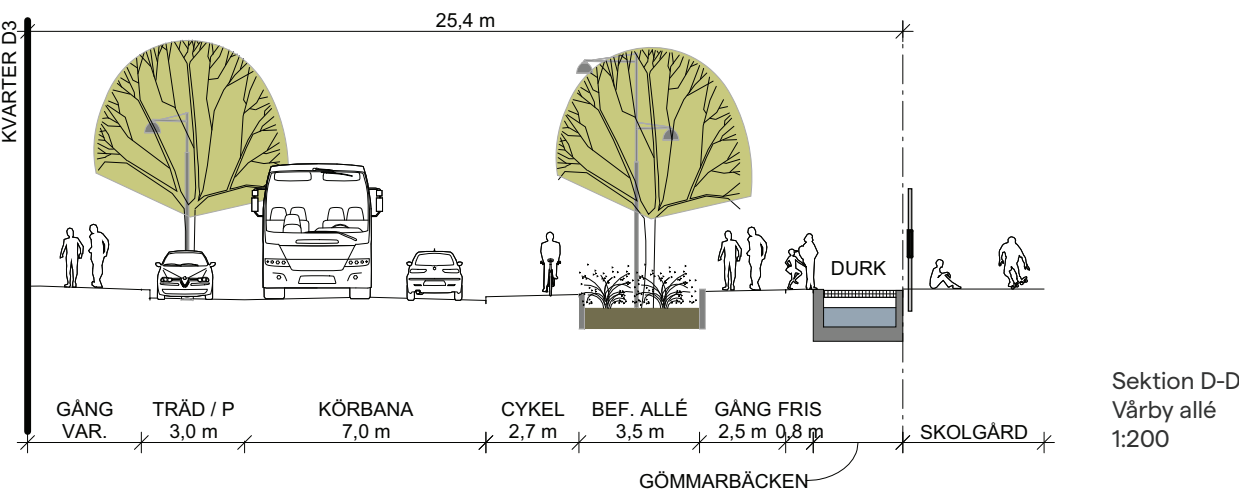
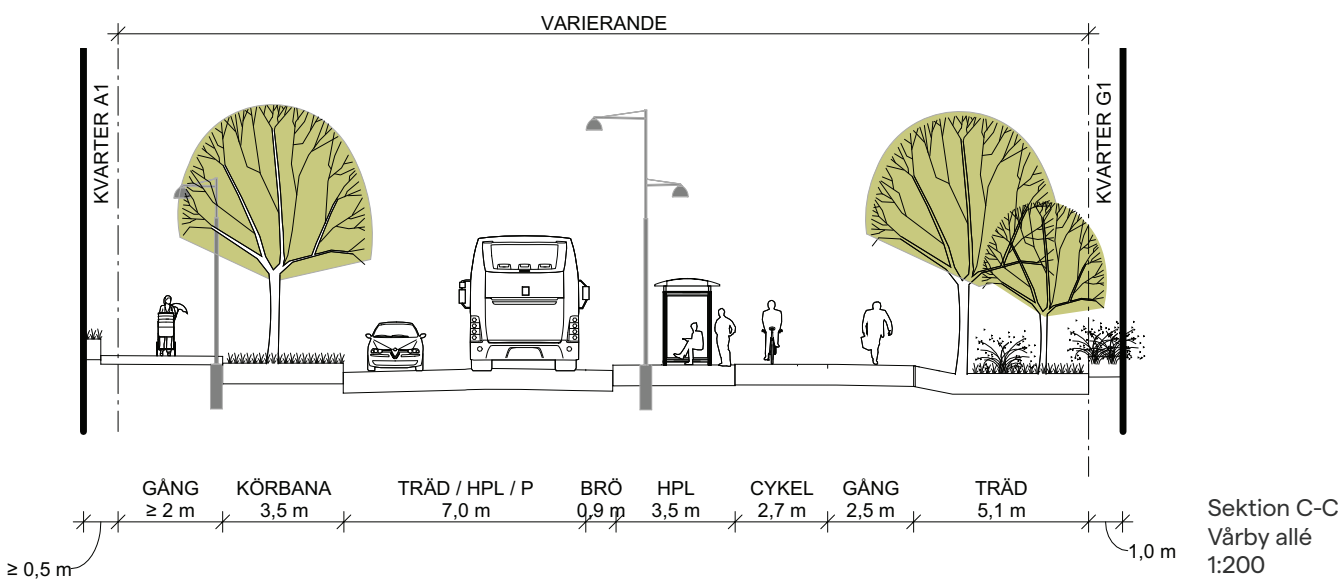


Sektion B-B
Centrala Torget, CT
1:200

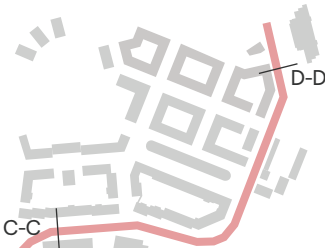
Centralt i området ligger torget. En urban yta i huvudsak ämnad för gång- och cykeltrafikanter. Av angörings- och leveransskäl behöver fordon kunna röra sig över torget och ett farbart stråk är förbättrat för trafik. Torget blir stadsdelens hjärta med mötesplatser med urban grönska, sittplatser och konstnärlig utsmyckning.



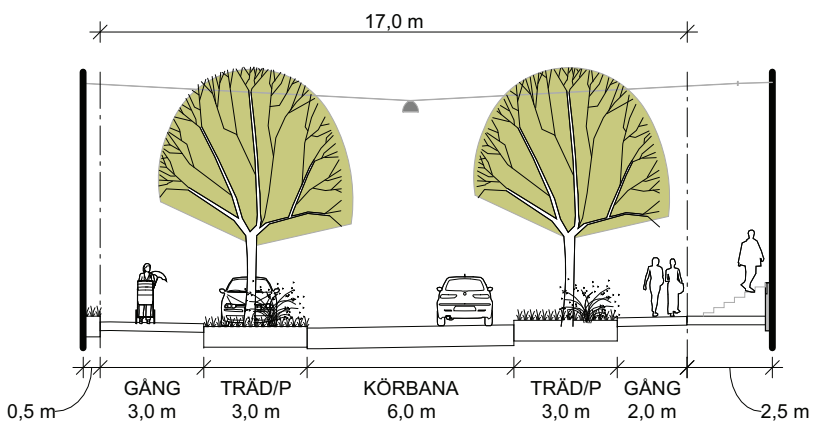
VÅRBY ALLÉ



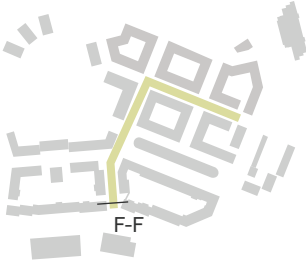
Genom stadsdelen löper Vårby allé, områdets huvudstråk och förbindelse med omgivande områden. Allén får en delvis ny sträckning i sin södra del men har i stort samma dragning som idag. I gatusektionen inryms så väl gång som cykeltrafik, plats för personbilar och busstrafik samt längsgående planteringar.



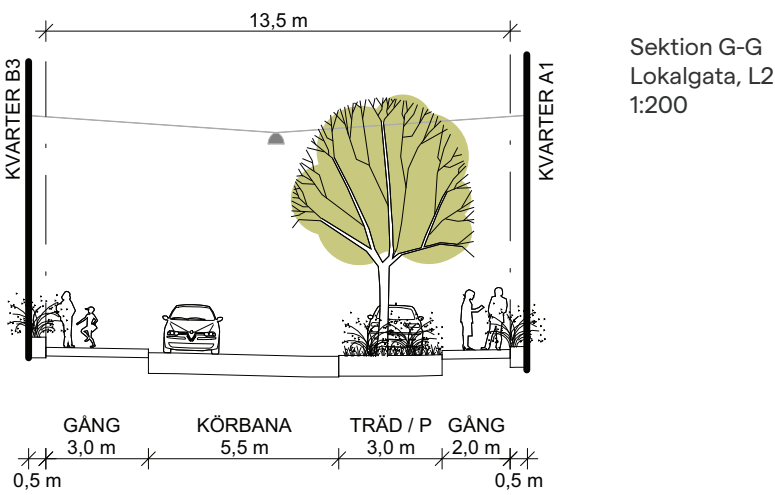
CENTRAL LOKALGATA



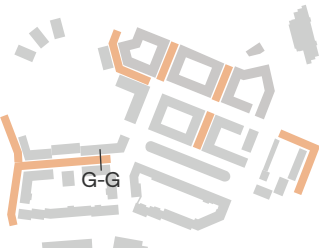
Den centrala lokalgatan fungerar som större stråk tänkt att hantera huvudflödet av den lokala trafiken. Den centrala lokalgatan har en bredare sektion i jämförelse med de mindre lokalgatorna och erbjuder därför ett större utrymme för både cykel och gångtrafik samt plats för växtbäddar.



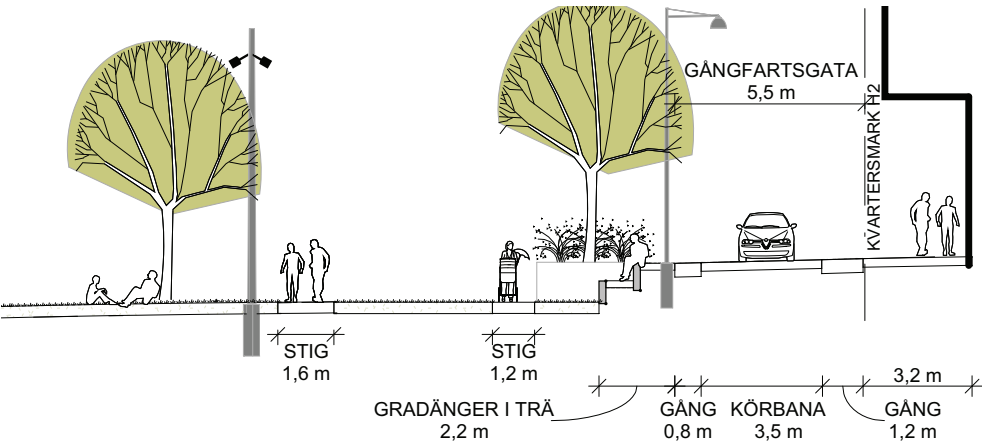
LOKALGATA



Lokalgatorna utgör den minsta klassen av gatutyper. Här förväntas mindre trafik och rörelse. Samtliga garageinfarter är förlagda till lokalgator.



GÅNGFARTSGATA

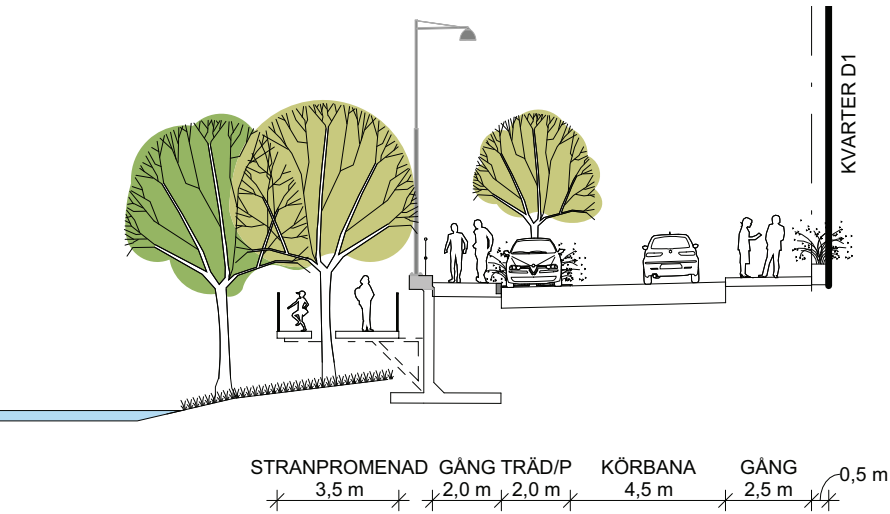


Sektion G-G
Gångfartsgata, GF3
1:200

Runt kullen ut mot vattnet finns en gångfartsgata dragen. Här rör sig fordon på fotgängarnas villkor i ett lågt tempo. Sektionen är smalare och gatan enkelriktad. Möten sker i fickor. Mellan park och gata finns en skyddszon bestående av belysning, möblering och exempelvis pollare eller låga barriärmurar.

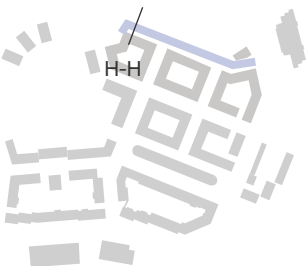


STRANDGATA

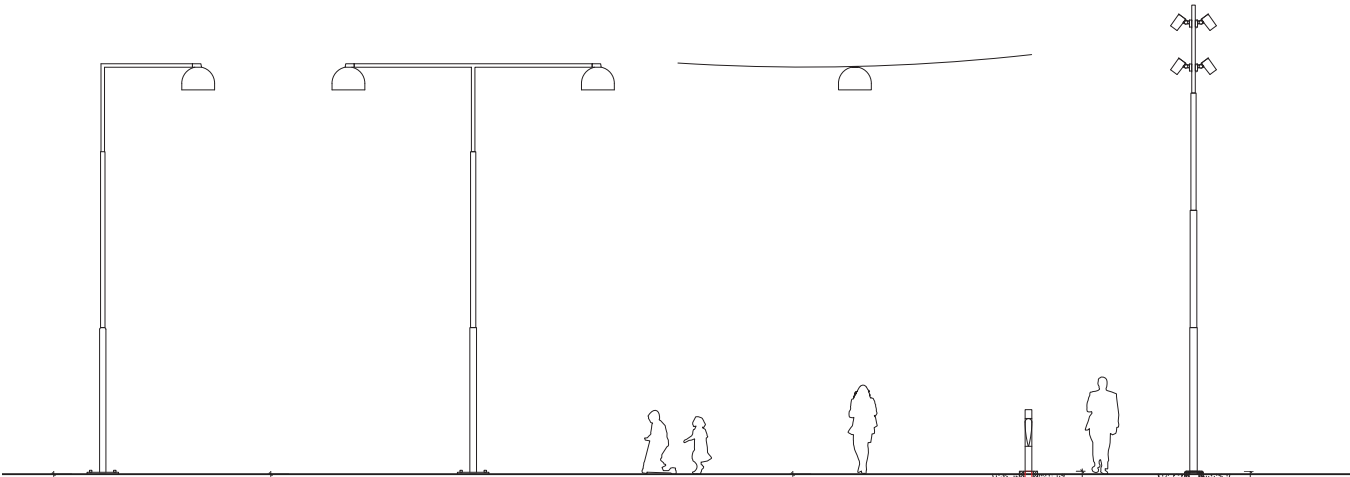
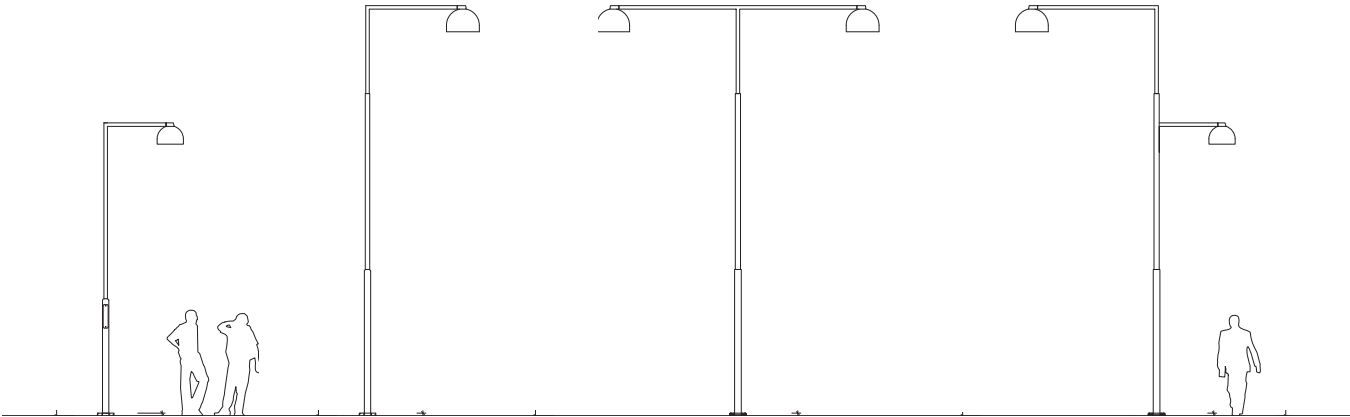


Sektion H-H
Strandgata, SG1
1:200

Längs med den norra stranden löper den enkelriktade Strandgatan. Här finns smalare gångstråk mot vattnet men också generösa buffertzoner av grönska.



BELYSNING



Uppställning belysningsstolpar och linspänd belysning av Philips Copenhagen, spotlights på mast samt pollarbelysning.
Illustration: Black Ljusdesign.

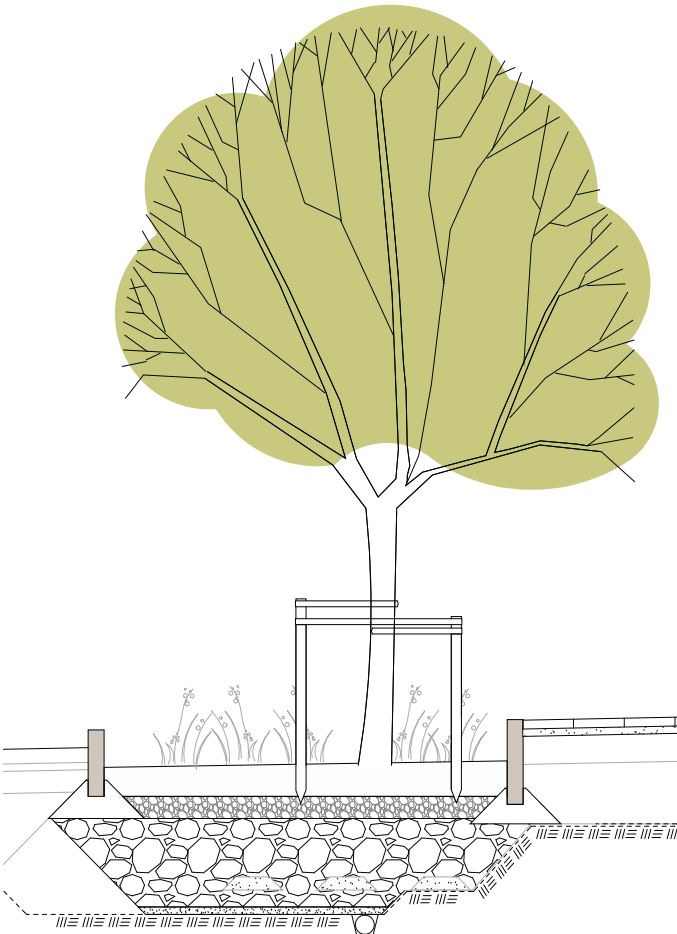


Pollare Flindth ger ljus till marken så att gångstråk belyses utan att störa djurlivet för mycket och låta naturligt ljus vid vattnet få dominera.



Spotlights på master används för båtklubben och strandparken.

DAGVATTENHANTERING I GATURUMMET

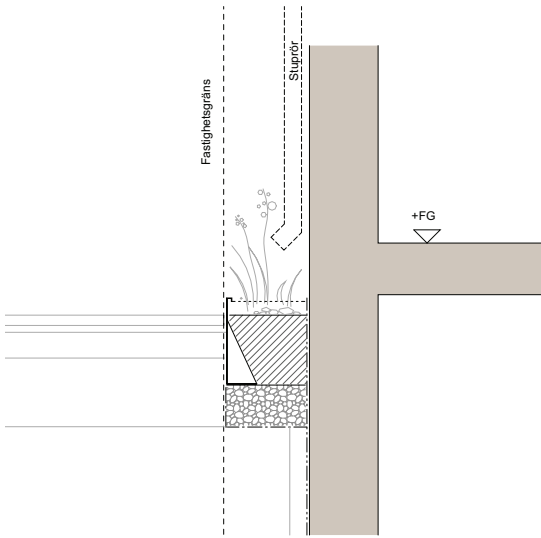


Princip för skelettjord & plantering i gata

I gaturummet sker fördröjning av dagvatten till planteringar och skelettjordar med träd. Nedsänkta plateringar bidrar till extra fördröjning vid skyfall. På vissa platser står träden i hårdgjord yta med markgaller och infiltration sker genom brunnar i nivå med gatan.

Takvatten från kvartersmarken renas och fördröjs i regnbäddar på förgårdsmark som blir ett inslag i gaturummet.

Förgårdsmarkens regnbäddar utförs upphöjda med plattstål för att maximera mängden



Princip för fördröjning av dagvatten på förgårdsmark

substrat. Växtmaterial anpassas till fluktuerande vattenmängd och gatans ljusförhållanden.

Gatuträden består av flera olika arter för en och samma gata - blandalléer. Inhemska svenska träd prioriteras för att stärka befintliga spridningsvägar. Utöver att träden stärker stadsdelens estetiska och ekologiska värden, bidrar de till bättre luftkvalitet. Artvalen anpassas till gatans ståndort och mikroklimat och har även funktion att rena luften med rätt typ av krona och bladverk.

REFERENSBILDER / GESTALTNINGSPRINCIPER



Skelettjordar fördröjer stora volymer vatten och erbjuder samtidigt utmärkta förutsättningar för träd i gatumiljö.



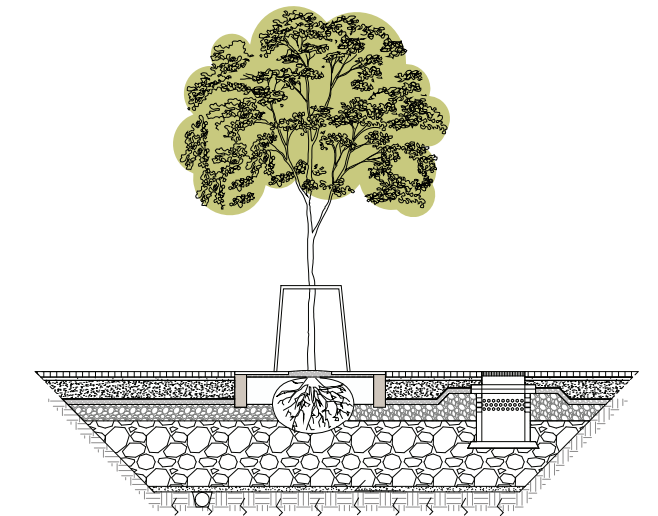
Exempel på blandallé på Södermalm i Stockholm (Funkia).



Vid kraftiga regn fylls bädden och breddas mot brunnar.



Takvatten fördröjs via en smal men lång och sammanhängande förgårdsmark.



Princip för träd planterat i hårdgjord yta med markgaller

GATUTRÄD & PARTIKELREDUCERANDE VEGETATION



- PARTIKELREDUCERANDE
-
-
- SKUGGIGA LÄGEN

I Vårby udde planeras gatuträden utifrån ståndort och förutsättningar på platsen. I området finns soliga gator, skuggiga gator, vindutsatta lägen och lägen där det är extra viktigt med träddarter vars krona har en funktion av att rena luften från partiklar.

En luftrenande vegetationsridå planeras även i slänter mellan E4an och Vårby allé för att hindra partiklar att nå området. Sammansättningen av arter i vegetationsridån kommer även att användas för kompositionen av gatuträden och regnträdgårdsplantering.

På vissa platser väljs exotiska träd för dess särskilda uttryck eller funktion. Exempel på dessa träd är Magnolia kobus som har en tidig blomning på bar kvist, Ginkgo biloba som har många fördelar som gatuträd med dess tålighet mot både luft och markföroreningar samt hög salthalt.

Utrymmet i gatan avgör också artvalens lämplighet. Ett gatuträd för de allra smalaste, skuggigaste gatorna föreslås Crataegus monogyna 'Stricta', smalkronigt trubbhagtorn som trädval.

REFERENSBILDER



Pinus sylvestris - tall (inhemsk)

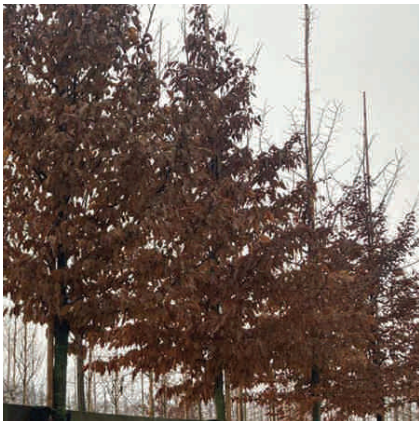


Quercus robur - skogsek (inhemsk)



Tilia cordata - skogslind (inhemsk)

Exempel på stora träd (18-25m) utmed Vårby allé och gångfartsgatan vid strandparken, där utrymme mellan gångbana och körbana är 3,5-4 meter.



Carpinus betulus - avenbok (inhemsk)



Sorbus aucuparia - rönn (inhemsk)



Ginkgo biloba - ginkgo

Exempel på mellanstora träd (12-18 m) utmed lokalgator och centrala lokalgator där 3 meter finns mellan gångbana och körbana.



Alnus incana 'laciniata' - flikbladig gråal (inhemsk)



Pyrus communis 'Beech Hill' - päron (inhemsk)



Magnolia kobus - japansk magnolia

Exempel på små träd (8-12 m) för lokalgator med 2 meter mellan gångbana och körbana.

DELOMRÅDEN

Illustration av David Wilberg

Det centrala torget kantas i väster av kvarter B3 bredvid ramp och trappa uppför kullens sluttning. Rampen ger tillgänglig koppling till de förskolegårdar som terrasserats in i sluttningen på ömse sidor om rampen. "Cigarren" (C1) får en ny konstruktion. Planformen från den befintliga byggnaden och

gestaltningen härleds tillbaka till dess ursprungliga utseende då ett regelbundet sågtandstak sträckte sig längs hela dess längd. Genom åren har detta taklandskap förvanskats och byggts till och om. Det är den ursprungliga byggnadens gestaltning som återskapas i den nya "Cigarren".

DELOMRÅDE A

Kvarter A1



Axonometri kvarter A1. Pilen markerar angöring till garaget.

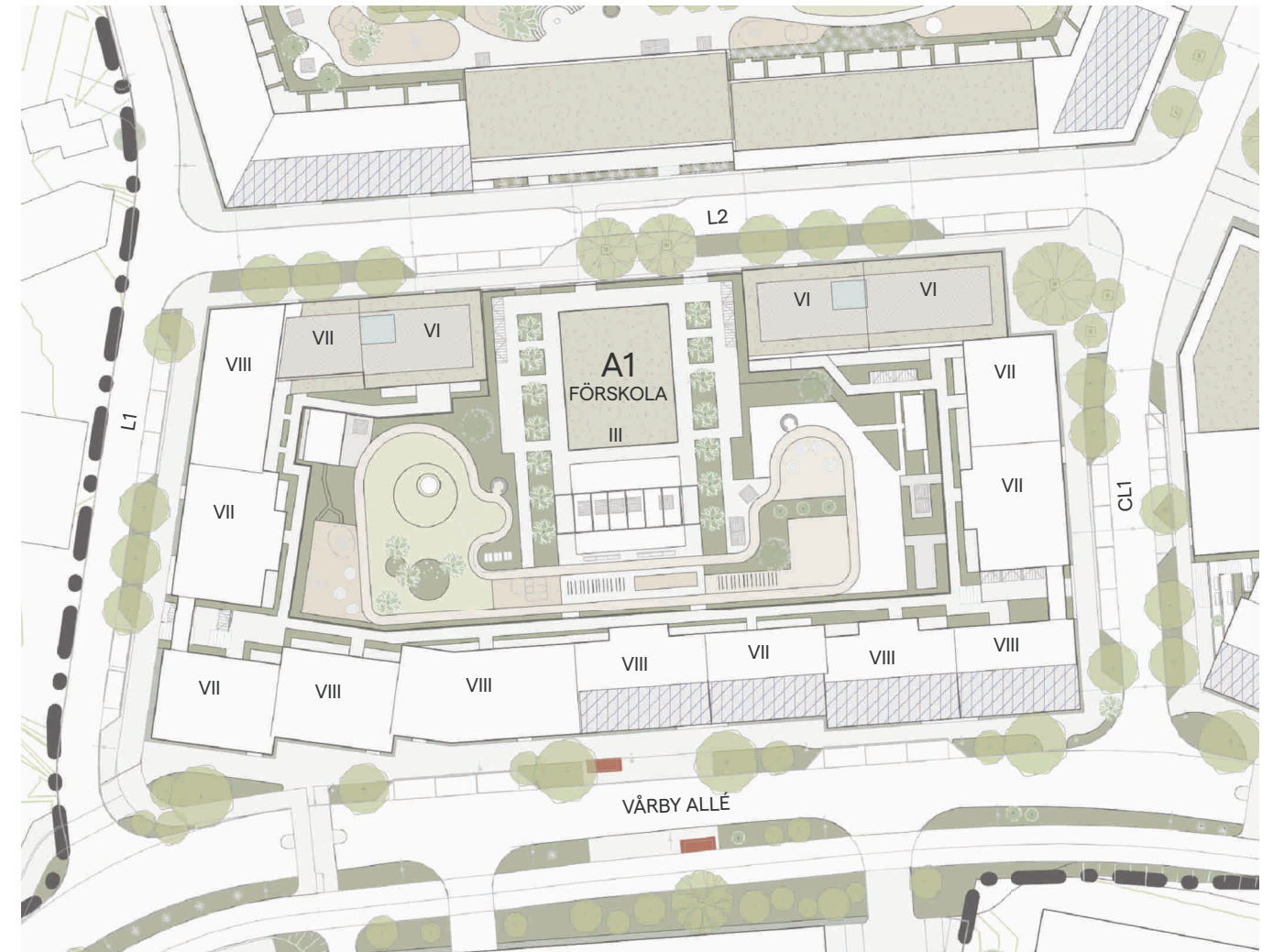
Delområde A omfattar stadsdelens sydvästra hörn och kantas i väster av Hamnvägen och Mälaren, i söder av Vårby allé och E4:an. Delområdet påverkas i hög grad av sin närhet till motorvägen och behöver kunna hantera de höga bullernivåer och partikelhalter som motorvägen genererar.

Delområdet utgörs av kvarter A1, ett av två storgårdskvarter inom stadsdelen. Mot motorvägens storskaliga infrastruktur bildar bebyggelsen inom kvarter A1 tillsammans med kvarteret i delområde F längre österut, en i stora delar sammanhängande skärm som skydd mot buller och luftpartiklar för stadsdelen

innanför. Kvarteret är stort för att skapa så få anslutande tvärgator som möjligt mot Vårby allé. Samtidigt behövs den stora, skyddade gårdsytan för att rymma förskolegård till kvarterets förskola tillsammans med mindre bostadsgårdar för de boende. Behovet av att skapa bullerskyddade gårdar för utevistelse både för förskola och boende har varit en de viktigaste förutsättningarna för utformningen av kvarter A1.

Stadsdelen Vårby udde som helhet bildar flera sinsemellan olika stadsfronter mot omgivande områden. Stadsfronterna har som gemensam nämnare att stadsdelens avslutning mot omgivningen hela tiden är tydligt avläsbar.

SITUATIONSPLAN



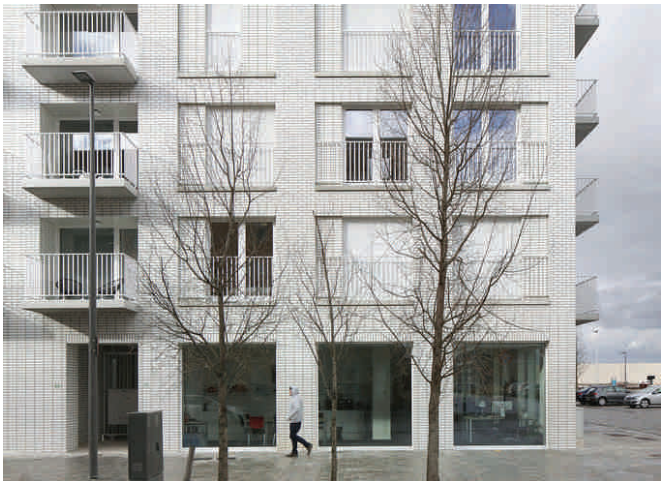
Delområde A, 1:1000

De ger också en antydning om hur stadsdelens karaktär skiljer sig ifrån och kompletterar omgivande stadsdelar och områden. Stadsfronten mot söder och väster där kvarter A1 ingår ska visa på områdets karaktär och struktur som kvartersstad men också ett stort mått av variation i fasadgestaltning och taklandskap.

Vårby som kommun del upplevs ofta som monotont och dominerat av fristående lamell- och punkthus. De olika områdena består i stort av byggnader i samma skala och med samma utformning. På många ställen är byggnaderna också långa, vilket skapar barriärer och förstärker det monotona uttrycket.

Det har därför varit viktigt att i Vårby udde som helhet, men i synnerhet i utformningen av storgårdskvarteren sträva efter att bryta ner de stora och relativt höga byggnadsvolumerna för att skapa en intimare skala och en varierad miljö. Detta ska ske i balans med att stadsdelen upplevs som urban och gestaltningsmässigt sammanhållen. Kvarterets byggnader varierar mellan tre och åtta våningar och taklandskapets blandning av sadeltak, platta eller låglutande tak, vegetationstak och takterrasser bidrar till variation på höjden.

REFERENSBILDER



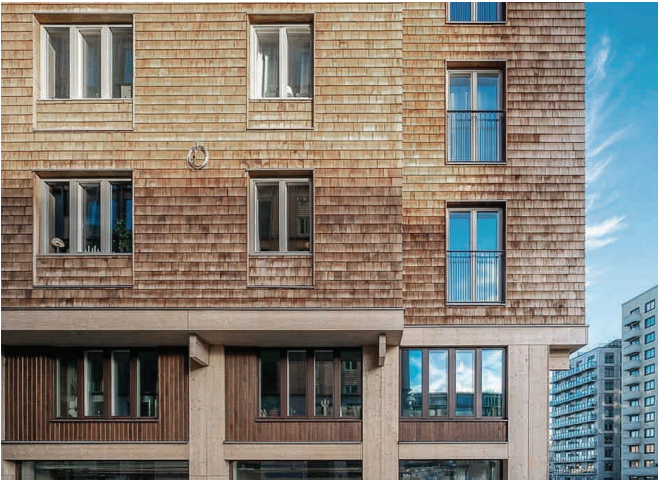
Betongfasad med relief
(KAAI 37 Antwerp, aDVVT).



Betongfasad med relief, spel med fönster
(Frauenheimgasse, Alleswirdgut Architektur).



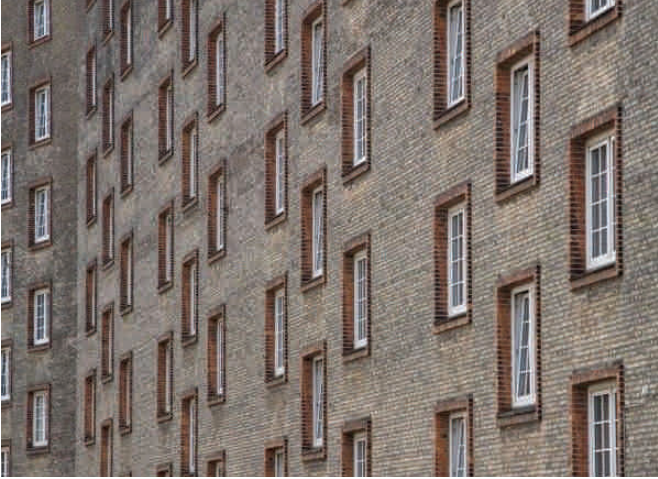
Tegelfasad med relief
(be-Mine villa, UAU collectiv).



Fasad i cederträ, enkel fönstersättning
(Hagastaden, General Arcitecture).



Tegelfasad, spel med balkonger
(Loftwonen Strijp-S , architectenlenlen).



Tegelfasad, industrikaraktär
(Artillerivej Housing Block, Kay Fisker).

GESTALTNINGSPRINCIPER



Bebyggelsen mot motorvägen bildar en sammanhängande skärm söderut mot trafikbuller och luftpartiklar. Kvarteret ges variation och indelning i mindre volymer genom en delvis flikig struktur med förskjutningar i plan samt olika gestaltning.
Kvarterets hörn ut mot den bullriga södersidan är ej sammanbyggda för att undvika hörnlägenheter utan möjlighet till tyst sida. Skärmar med innandör liggande balkonger binder ihop dessa hörn.



Inslaget av lokaler i kvarter A1 kommer att vara litet då handel och kommersiella lokaler koncentreras runt det centrala torget och Vårby allés norra del. Längs kvarterets sockelvägning mot Vårby allé får istället planerad stadsgrönka särskild vikt, för att skapa en upplevelserik och tilltalande miljö tillsammans med bostadsentréer.



Varierat taklandskap med gröna tak och takterrasser på lägre byggnader i kvarterets norra del, som komplement till bostadsgårdar då en stor del av innergården används av förskolan.



Riskavstånd från motorvägen medger generellt inte balkonger längs kvarterets södersida. Denna sida är dessutom utsatt för höga nivåer trafikbuller. För att skapa djup och variation med andra medel än balkonger används istället generösa fönsterpartier, reliefer och djupverkan i fasad och variation i material och kulör mellan olika byggnader eller trapphusenheter.

DELOMRÅDE B

Kvarter B1, B2/förskola, B3, B4 och B5
"Kullen"



Axonometri kvarter B1, B2, B3, B4, B5. Pilarna markerar angöring till garagen.

Lamellhus möter "Kullen" i delområde B och inkluderar två förskolor samt ett vårdboende. Förskolan B2 förläggs nedanför kullens sluttning och möjliggör platser för lek på kullens sydsida. Vissa nivåer terrasseras för att skapa plana ytor medan andra ytor lämnas som befintlig naturmark. I kvarter B4 ligger förskolan och vårdboendet gemensamt i en vinkelbyggnad.

Bebyggelsen följer kullens slingrande bas och bildar en genomsläpplig kant mellan torgets livfulla stadsliv och kullens grönskande natur. I fonden av det centrala torget leder en generös ramp och trappa (GV1) upp för kullens sluttning mellan kvarter B3 och B4 och skapar en tydlig

och välannonserad koppling mellan kullen och torget. På toppen av kullen finns en av områdets viktigare attraktionspunkter, utsiktsplatsen ut mot Mälaren.

Samtidigt som byggnadernas placering med sina släpp tillåter visuell och fysisk kontakt med kullen har bebyggelsen även en stadsmässig utformning med dess placering längs gatan och med tydliga entréer och lokaler mot gatan.

Ledorden för bebyggelsens karaktär är lekfullt, varierat och naturligt. Varje hus har sin egen tydliga karaktär och behöver inte inrätta sig i något gemensamt utformningssystem –

SITUATIONSPLAN



Delområde B, 1:1250



Ett varierat taklandskap med gröna tak och takterrasser på lägre byggnader bidrar till den brokiga karaktären.

För att skapa en mjuk övergång till kullen utgörs materialvalen av robusta naturliga material som tegel, trä och betong.

REFERSENSBILDER



Referens betongfasad Kv Glommen (Scott Rasmussen Källander)



Referens rundade längsgående balkonger Bostadshus Basel (Jessen Vollenweider)



Referens rundad träpanel (Sandell Sandberg, Eriksberg)



Referens vårdboende. Trädgårdarna, Örebro (Marge Arkitekter)

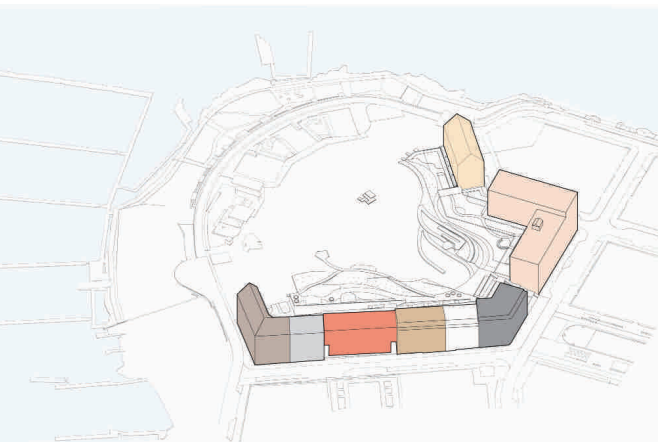


Referens träfasad (Skagershuset, OWC arkitekter)

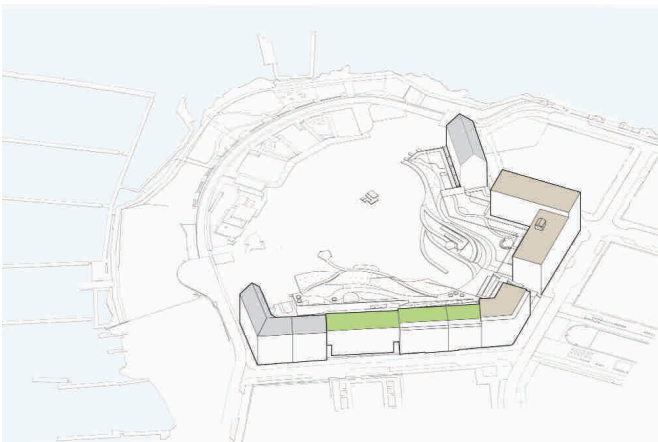


Referens trappande planteringar med ramp (Nexus, Arkitema Architects)

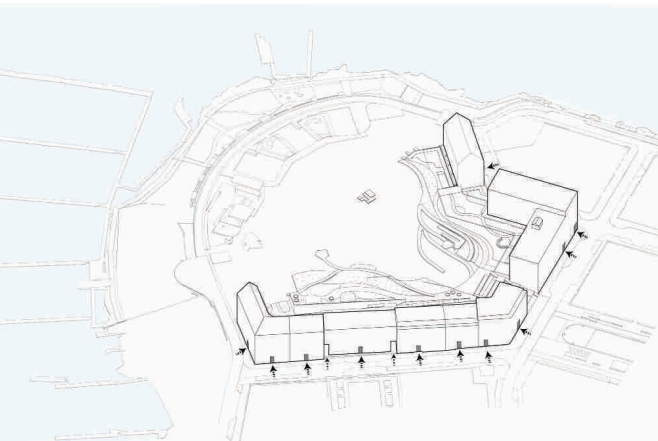
GESTALTNINGSPRINCIPER



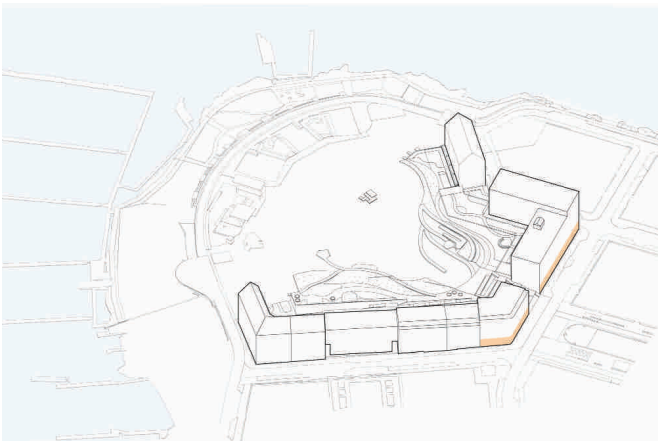
Trapphusvis fasadindelning med en varierad material och kulörpalett i tegel, trä och betong



Ett varierat taklandskap med sadeltak, gröna tak och takterrasser på lägre byggnader bidrar till den omväxlande karaktären



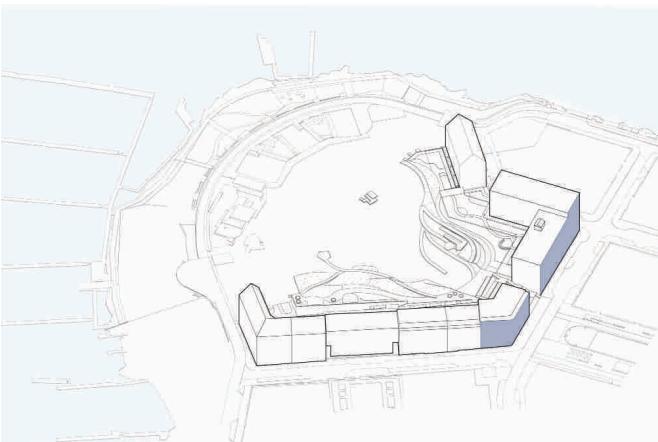
Bostadsentréer skall förläggas mot gata och vara tydliga och väl utformade



Markerad bottenvåning mot centrala torget



Bostadsgårdar trappor och möter kullens naturmark



Mer representativa fasader mot centrala torget

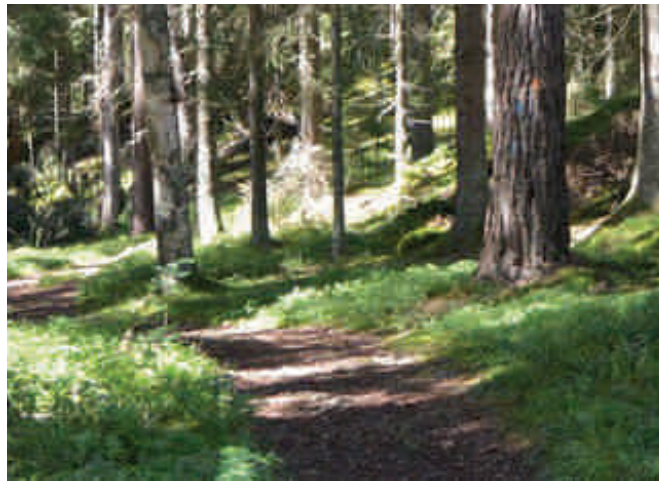
“KULLEN”



Exempel på robusta möbler av stål och trä till “Kullen” som underhålls lätt och ger ett omhändertaget intryck.



Exempel på ett robust utkikstorn av trä.



Stigsystem trampas upp av boende med tiden



Exempel på naturlek på kullen inom förskolegårdarna.

Utsiktsplatsen på kullen blir områdets högsta naturliga punkt på 25 m över havet och är resten av en rullstensås med morän och sand. På kullens topp kan det anläggas ett utkikstorn som blir en given målpunkt. Även robusta och lättskötta möbler kan skapa närvaro på platsen.

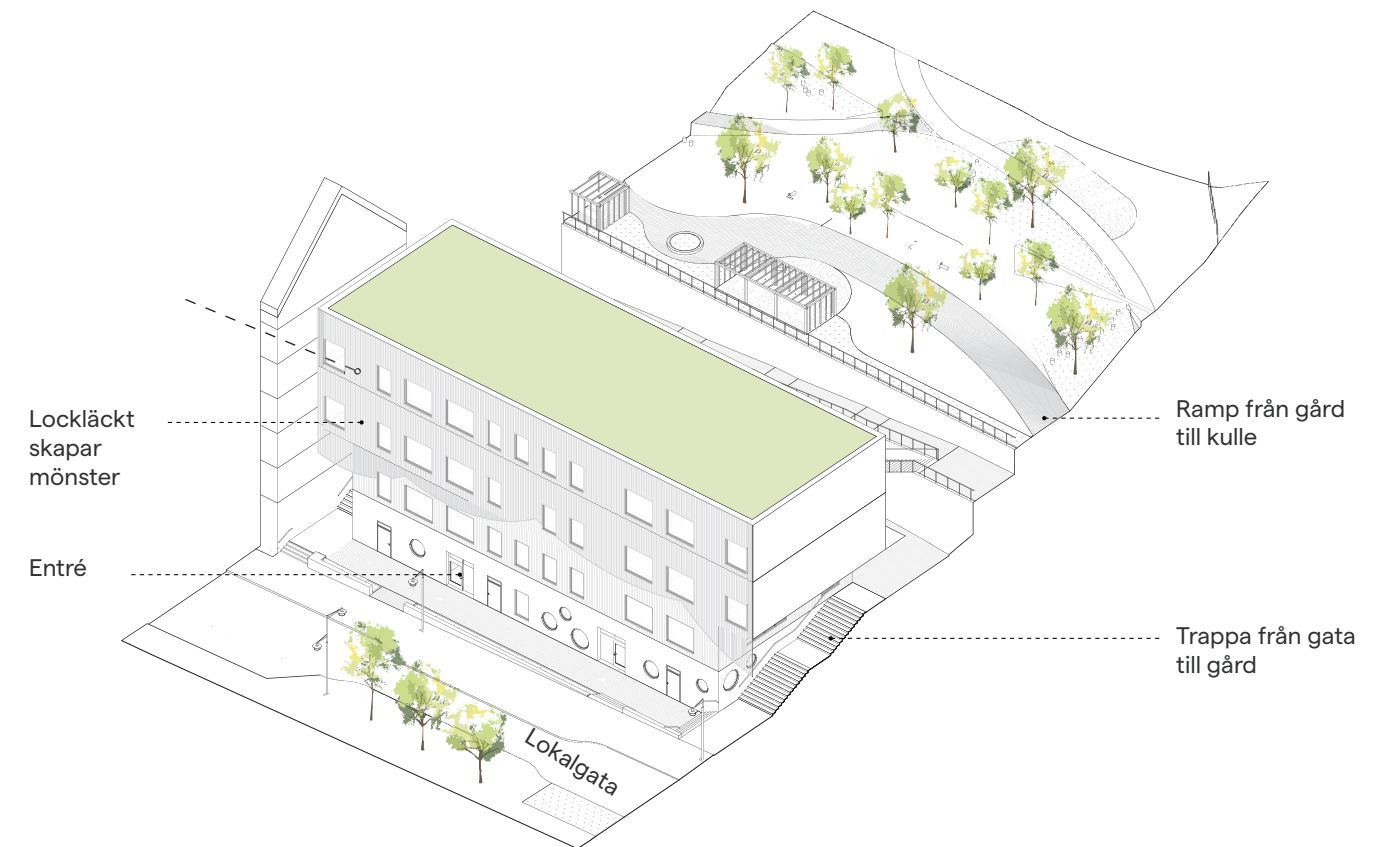
Kullen är idag omgärdad av stängsel och marken är igenvuxen med högt gräs, ris och sly. I takt med att den nya stadsdelen växer fram kommer nya stigar att trampas upp och kojor att byggas.

Den mest tillgängliga vägen till toppen går via ramper från centrala torget som landar i

en platsbildning ca 16 m över havet. Åtkomst till kullen möjliggörs även via båtklubben och strandskogen.

Förskolegårdarna inryms till viss del på kullen via ramper och trappor. Den södra gården anläggs på redan påverkad mark och består av släntlek, trappor och återskapad natur med lekenslag. Gårdarna anpassas till befintlig naturmark och strävar efter ett minimerat ingrepp. Lekmiljöer skapas av material från platsen – stockar, stenar, kvistar eller utrustning av trä som placeras direkt på mark.

KVARTER B2 (FÖRSKOLA)



Förskolebyggnaden är placerad naturnära i en terrasserad slänt omgiven av förskolegårdar i flera nivåer. Förskolan rymmer sex avdelningar som fördelas i byggnadens plan två, tre och fyra.

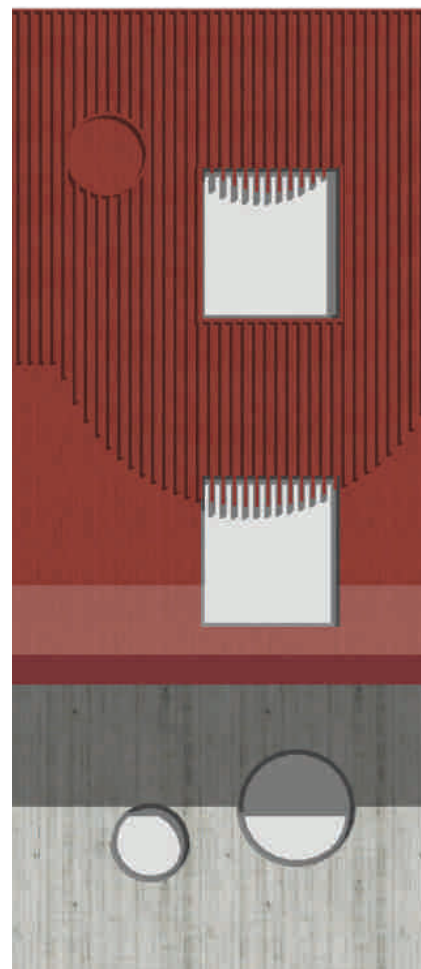
Byggnadens nedersta våning rymmer en huvudentré, inlastning, kök samt tekniska utrymmen. Våningsplanet gestaltas som en robust tung bas med en sockel i betong. Betongen är gjuten mot träplankor för reliefverkan som anknyter till övriga fasader i trä. De övre våningsplanen som huserar avdelningarna, får varma, röda träfasader med ett reliefspel genom att lockläkten skapar lekfulla

former över fasaderna.

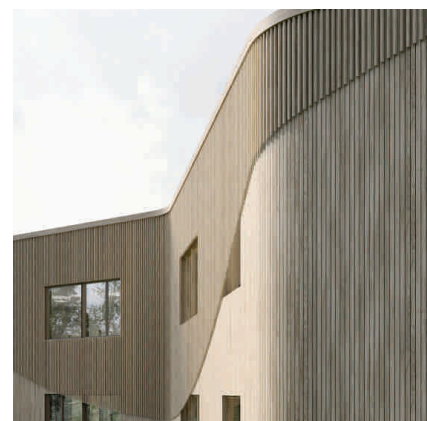
Cirkulära former återkommer över fasaden genom cirklar i läkten och runda fönster. Cirkulära kan ses som en lek med bollar eller som kolsyrebubblor som bubblar vilket refererar till platsens historia.



Locklækten varieras och skapar med sin struktur och skuggverkan geometriska former i fasad.



Geometriska former skapar en sammanhållen fasad.



Locklækten skapar former i fasaden (Arkitema).

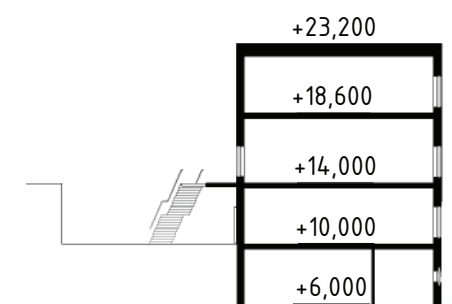


Rött trä i lekfull form (Sandell Sandberg, Eriksberg).

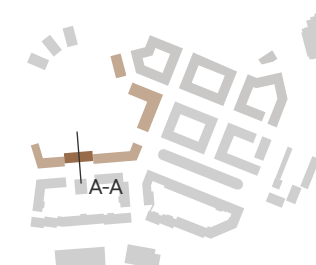
FASADER & SEKTION 1:500



Fasad mot söder



Sektion A-A



FÖRSKOLEGÅRDAR B2 OCH B4



Planutskärning förskolegårdar B2 och B4, 1:800

Förskolornas gårdar disponeras i nivåer upp mot kullen med en gestaltning som möter den naturliga topografin. Trappningen i nivåer är också en viktig del i att förse förskolans ytor med dagsljus. Gårdarna utgörs av tre zoner vardera. Den trygga, vidlyftiga och den vilda zonen.

De trygga zonerna utgörs av ytan närmast byggnaderna. Där är marken plan och fokuserar på tillgänglighet, lek för de minsta, sittplatser, och samlingsplatser för utomhuspedagogik.

Lite längre bort från byggnaderna börjar den vidlyftiga zonen. Där finns möjlighet till mer

avancerad och fartfylld lek. Här kan barnen springa, gunga, och balansera. Här kan barnen också nyttja gårdarnas topografi till att klättra, hoppa, och glida.

Längst upp där gårdarna utgörs av kullens befintliga naturmark finns den vilda zonen. Där får barnen möjlighet till att utforska och leka i mer vild natur. Här kan barnen gömma sig och nyttja skogens lösa material till fantasilekar och kojbyggen. Från de vilda zonerna finns också kopplingar till kullens allmänna ytor.

REFERENSBILDER



Trädäck för lek. Integreras med sandlådor



Plana flexibla ytor, målade motiv för lek



Släntlek i Blomsterdalen i Stockholm, (AJ Landskap)

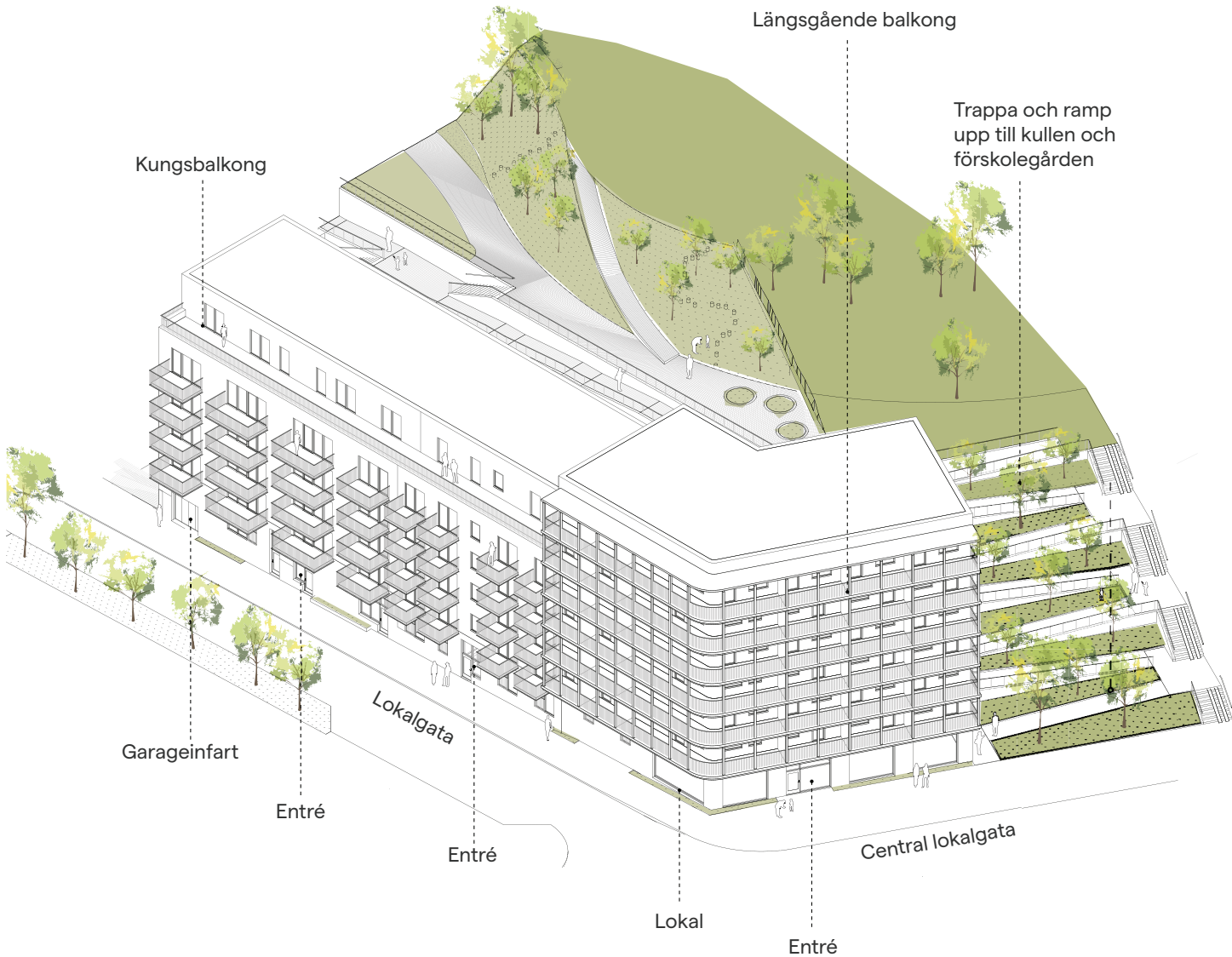


Solskydd och bullertak. Plats för möjlig utepedagogik



Trappor och ramper inom skolgården utgörs av gabionmurar med växtlighet. Referens Sjövikshöjden, Årstaberg.

KVARTER B3



I fonden av centrala torgets ligger kvarterets accentbyggnad. Denna byggnad är av särskild vikt då den är belägen i hörnet mot öster där långa siktlinjer längs torget och den centrala lokalgatan från både norr och söder möts. Byggnaden är kvarterets mest publika med lokal i bottenvåning och är även högre än övriga hus i kvarteret. Gestaltningen tar upp drag och materialitet från den tidigare panncentralen. En svart tegelvolym med skulpturala drag och med rundade hörn blir en tydlig accent och ett vackert tillägg till "Cigarren" och tillhörande torg. Längsgående balkonger med pelare bildar en representativ och strikt fasad mot torget

Innanför detta strikta skikt finns en lekfullhet i form av friare fönstersättning och det liv och rörelse i form av växter och möbler och mänsklig närvaro som balkonger ger. Något som förhoppningsvis ger en livfull fond till det centrala torget.

Den lägre delen av kvarteret har ett lugnare uttryck med enklare balkonger med pinnräcken och ingen markerad sockel. Materialvalen går i trä och betong. Översta våningen på lågdelen är indragen för att hålla ner skalan och möjliggöra terrasser. Mot kullen ligger en gemensam terrasserad gård och privata uteplatser.

REFERENSBILDER



Träfasad med pinnräcke och fönster till golv.



Betongfasad med pinnräcke och fönster till golv.



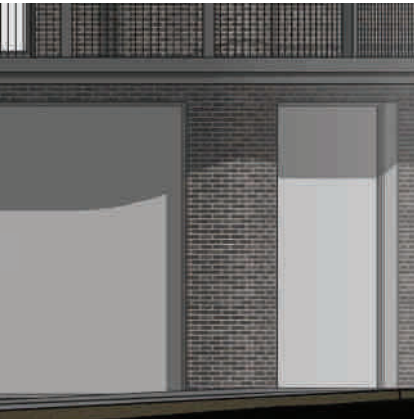
Hörnhusets tegelfasad med längsgående balkonger av smidesjärn.



Träfasad möter betongsockel och uppglasad entré.



Betongfasad fortsätter ner i sockel.



Uppglasade lokaler möter torget.



Östra sala backe (Scott Rasmussen Källander).



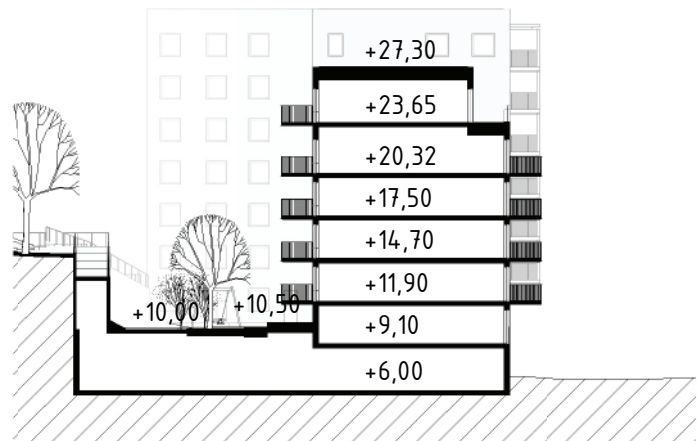
Kv Glommen (Scott Rasmussen Källander).



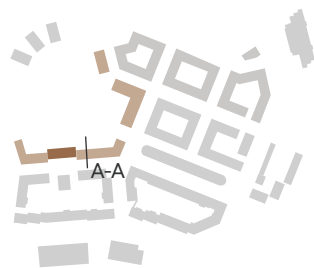
Bostadshus Basel (Jessen Vollenweider).



Fasad mot söder



Sektion A-A



En gångväg av ramper varvas med planteringar och löper mellan B3 och B4. Planteringarna och den bakomliggande naturmarken blir en grön fond mot centrala torget. Ramperna utgör ett allmänt gångstråk till förskolegårdarna och landar i en platsbildning och entré till "Kullens" sparade natur.

DELOMRÅDE C

Kvarter C1/”Cigarren”, C2, C3, centrala torget



Axonometri kvarter C1, C2, C3. Pilarna markerar angöring till garagen.

I stadsdelens mest centrala del ligger delområde C som består av två rektangulära bostadskvarter (C2 och C3) samt en om/nybyggnad av ”Cigarren” (C1) som kommer innehålla lokaler och/eller publika funktioner och omges av det centrala torget. Stadsrummet tar fasta på platsens historiska bakgrund och bevarar ”Cigarrens” form och byggnaden får en ny konstruktion med tegel från befintliga byggnader på platsen. Till detta bidrar även att de befintliga ventilationstornen i betong längs ”Cigarrens” södra sida bevaras.

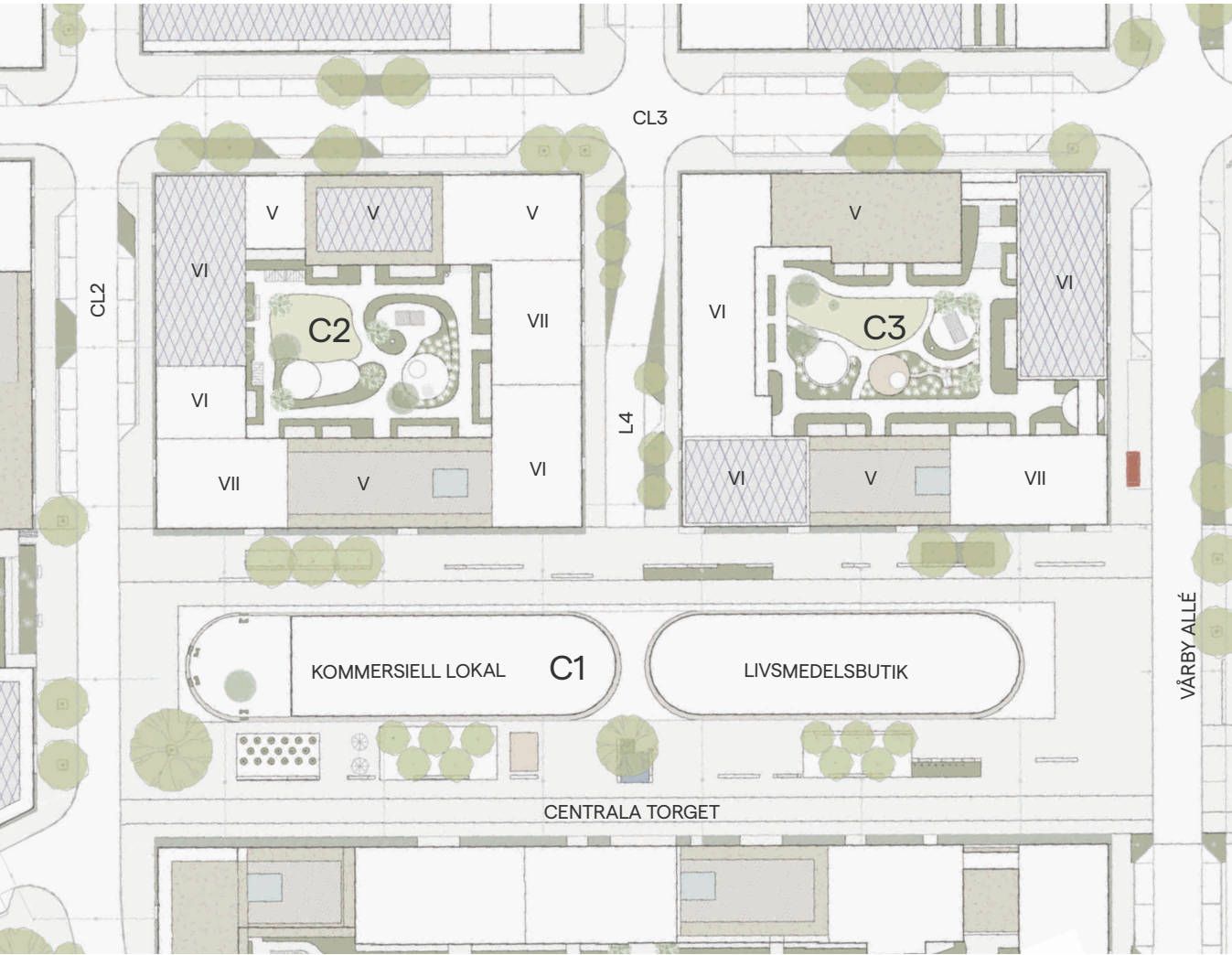
Den industriella karaktären löper som en röd tråd genom delområdet. De huvudsakliga materialen utgörs av tegel, betong och plåt.

Färgpaletten är dämpad med dova, sobra kulörer som korresponderar väl med materialens beskaffenhet. Industrifönster med spröjs är ett återkommande inslag.

Sockelvåningar längs torget karaktäriseras av aktiva och öppna fasader med en hög grad av öppenhet mellan stadsrum och bottenvåning med många entréer och större glaspardier. Bostadsentréer och lokaler förläggs konsekvent mot gata och är tydliga och omsorgsfullt utformade.

Bostadskvarteren C2 och C3 föreslås få områdets mest regelbundna och lugna utformning, med

SITUATIONSPLAN



Delområde C, 1:1000

de enklaste och renaste planformerna och en återhållsam variation i höjd. Kvarteren bildar ett lugnt nav kring vilken områdets andra, mer kontrastrika kvarter organiserar sig och ger en subtil hänvisning till platsens historik och bryggeriets storskaliga och funktionsstyrda rumsvolymer. Under dessa kvarter finns undergrävda garage i två plan.

Det centrala torget utgör stadsdelens enskilt viktigaste publika stadsrum. Kommersiella lokaler koncentreras runt torget och till byggnaden. Torget blir Vårby uddes gemensamma vardagsrum.

Till bostadskvartens gröna gårdar finns portiker som leder upp från lokalgatan i norr och skapar visuella och fysiska kopplingar mellan gata och gård. Marklägenheter med uteplatser mot gård befolkar också gårdarna.

REFERENSBILDER



Referens industri karaktär med tegelfasad och markerad sockel i betong (Bostadshus New York, David Chipperfield).



Referens industri karaktär med tegelfasad och spröjsade fönster (Neuer Pferdemarkt, Störmer Murphy and partners).



Referens plåtfasad (HG7, Johannes Norlander).



Referens industriell karaktär (Lokdepot Berlin, Robert Neun arkitekter).

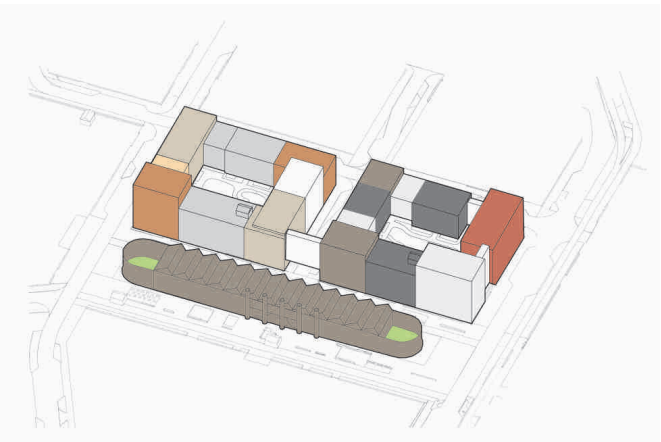


Referens sockelvåning med portik (Bostadshus Zürich, Caruso St John).

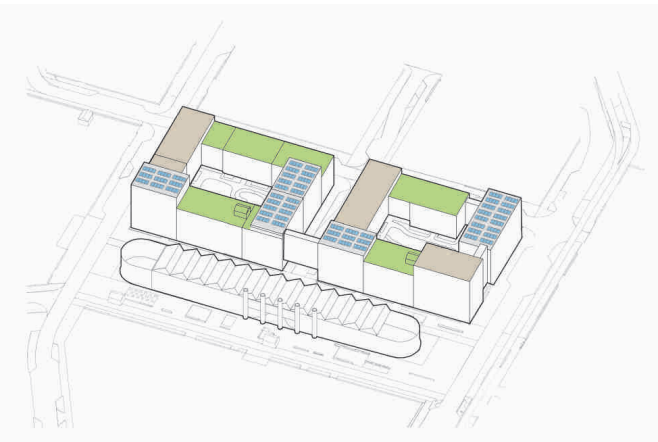


Referens infärgad betongfasad (Bostadsområde Strasbourg, LAN arkitekter).

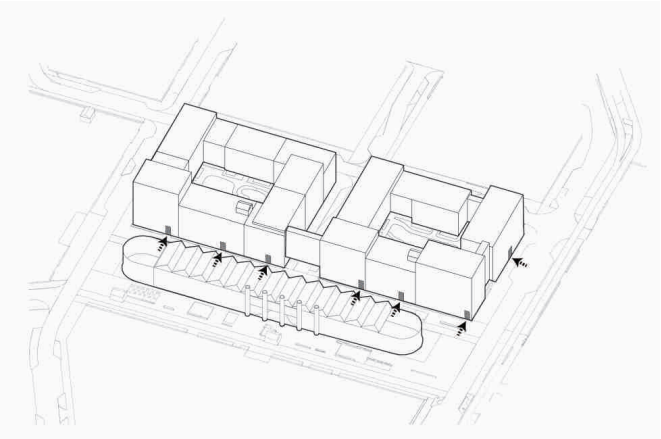
GESTALTNINGSPRINCIPER



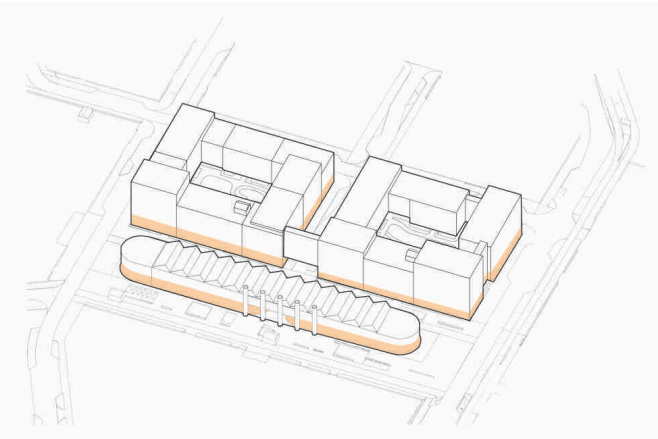
Sammanhållen variation på temat industrikaraktär i varierade kulörer av tegel, plåt och betong.



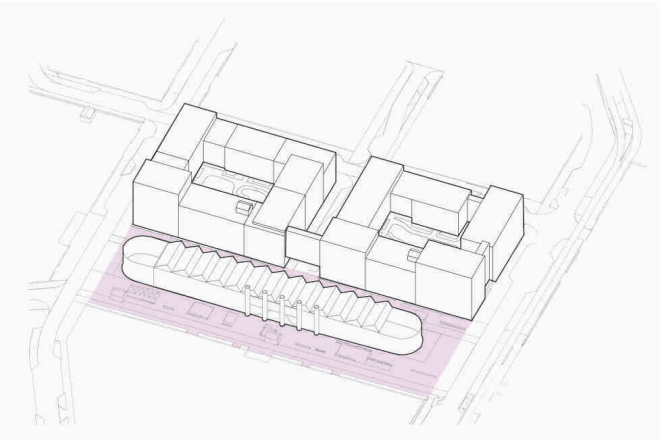
Varierade platta tak i en blandning av sedumtak, solceller och takpapp.



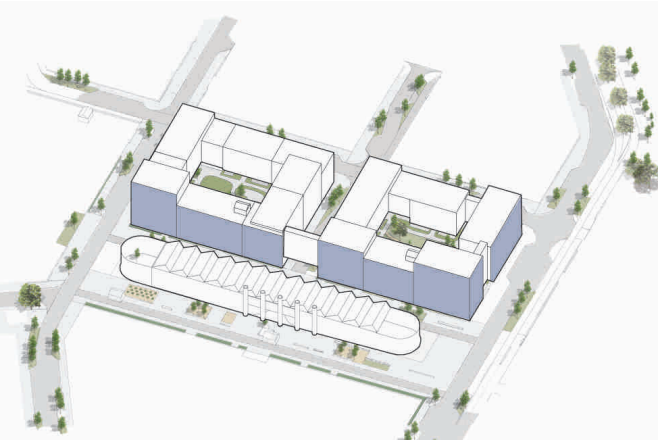
Bostadsentréer skall förläggas mot gata och vara tydligt markerade och väl utformade.



Markerad sockel längs Centrala torget och Vårby allé.

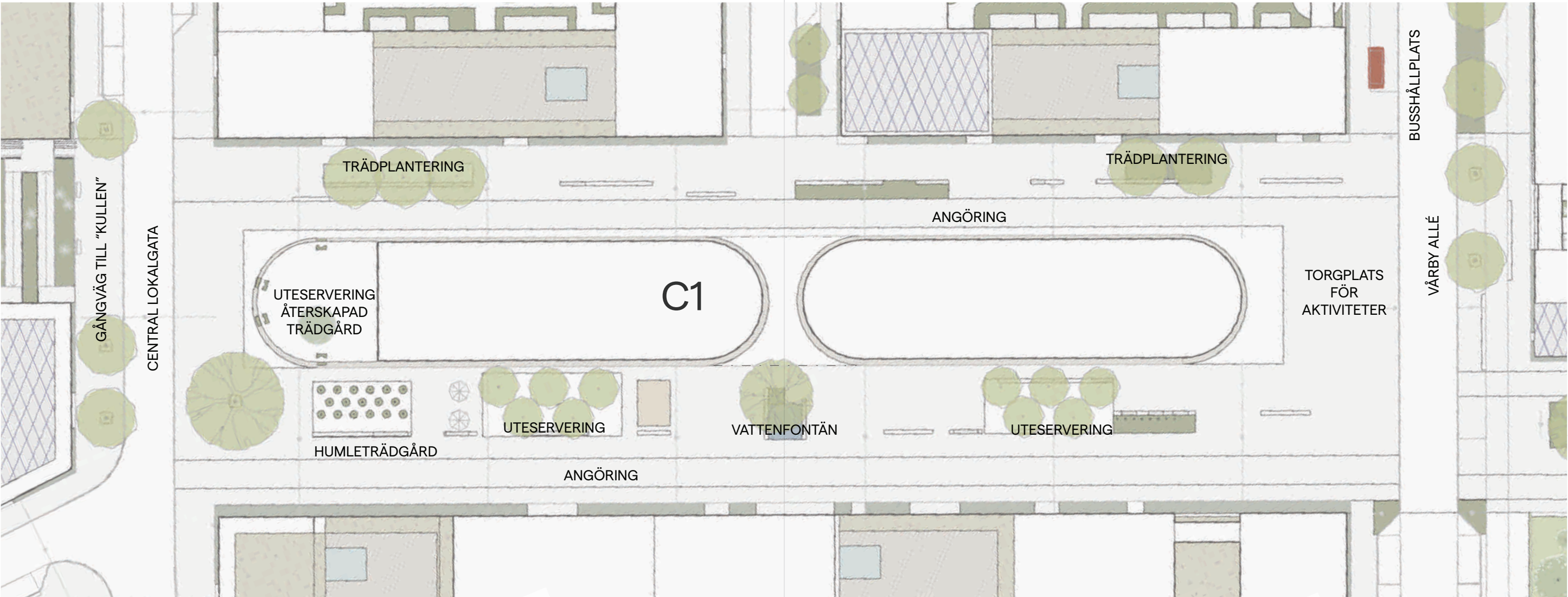


Publik yta runt "Cigarren".



Mer representativa och aktiva fasader längs Centrala torget och Vårby allé.

CENTRALA TORGET



Centrala torget, 1:500

Torget är stadsdelens sociala och rumsliga hjärta. Platsen har en mycket utsträckt form vilket accentueras ytterligare av den låga byggnaden "Cigarren" som står på torget i längsriktningen. Detta förhållande styr gestaltningen och placeringen av planteringsytor, utrustning och rumsbildande murar.

Landskapselementen på torget får i kontrast en vertikal strävan, likt de sparade industriskorstenarna. Vårby uddes centrala torg ska påminna om områdets tidigare epoker. Golvet ges en

industrireläggning av stora betongplattor gjutna i stålprofiler. Rutmönstret som då skapas blir ett ramverk för torgets övriga element och mindre platsbildningar.

Torget balanserar på den tidigare åsens rygg. Dagvattnet från torget kommer därför ledas ned i de anslutande gatorna vilket också bidrar till platsens gestaltning.

På norra sidan planeras ett gångfartsområde med en maxhastighet på 5 km/tim, helt på de gåendes villkor. Här finns också

parkeringsplatser för rörelsehindrade som har ärenden till byggnaden "Cigarren". På den sidan finns även cykelparkeringar, sittplatser och planteringar. Torgets södra del har generellt bättre solförhållanden och här inryms förutom cykelparkeringar och planteringar uteserveringsytor, mindre informella lekytor, konstnärlig utsmyckning och vatten med motiv från Vårby källa.

Torget östra och västra delar hålls relativt fria från möblering och utrustning för att rymma tillfälliga evenemang som torghandelsdagar,

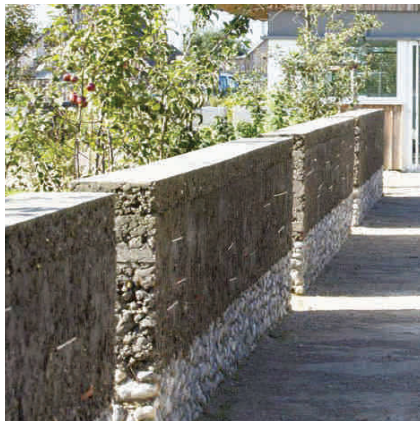
valstugor, julmarknader, streetdance-battles eller andra initiativ för stadsdelen.

Torget är gestaltat för att på ett självklart sätt leda fram de viktiga rörelsestråk som bygger upp stadsdelen, både i nord-sydlig som i öst-västlig riktning. Torgets roll är också att vara samlingspunkt och mötesplats utan kommersiella motiv. Det är skälet till att vi placerat konst, sittplatser, lek och grönska som en inbjudande inramning av Vårby uddes forna och framtida gatuliv.

TORGETS BYGGSTENAR, VÄXTMATERIAL OCH UTRUSTNING



Golvet av stora betongplattor anspelar på industrilandskapet.



Muren blir rumsbildande och ett karaktärgivande landskapselement.



I murens ytor finns intressanta texturer och en grafisk detaljering.



Ett blommande och artrikt växtmaterial som tål både torka och väta.



Enkla cykelpollare av stål möjliggör säker fastlåsning i ramen.



Torget får en iordningsgjord plats för barn med till exempel en lekskulptur.

Parallellt med "Cigarren" löper murar som man kan sitta på, med infällda bänksitsar och ryggstöd. Ibland blir de högre och mer avskärmande. Intill och emellan murarna uppstår rum för cykelparkering, planteringar, träd och stenmjölsytor för uteserveringar.

Murarna är tänkta att uppföras av återbrukat material från de konstruktioner som rivs och ger plats åt den nya stadsdelen. Så blir historien platsens nya huvudbyggstenar. Golvet utgörs huvudsakligen av stora kvadratiska betongplattor samt en rektangulär yta av gatsten

som ramar in den cigarrformade byggnaden och snabbt infiltrerar vatten i fogarna samt markerar entrézonerna. Torget kommer belysas med linspänd armatur mellan de längsgående fasaderna på bostadskvarteren och byggnaden "Cigarren".

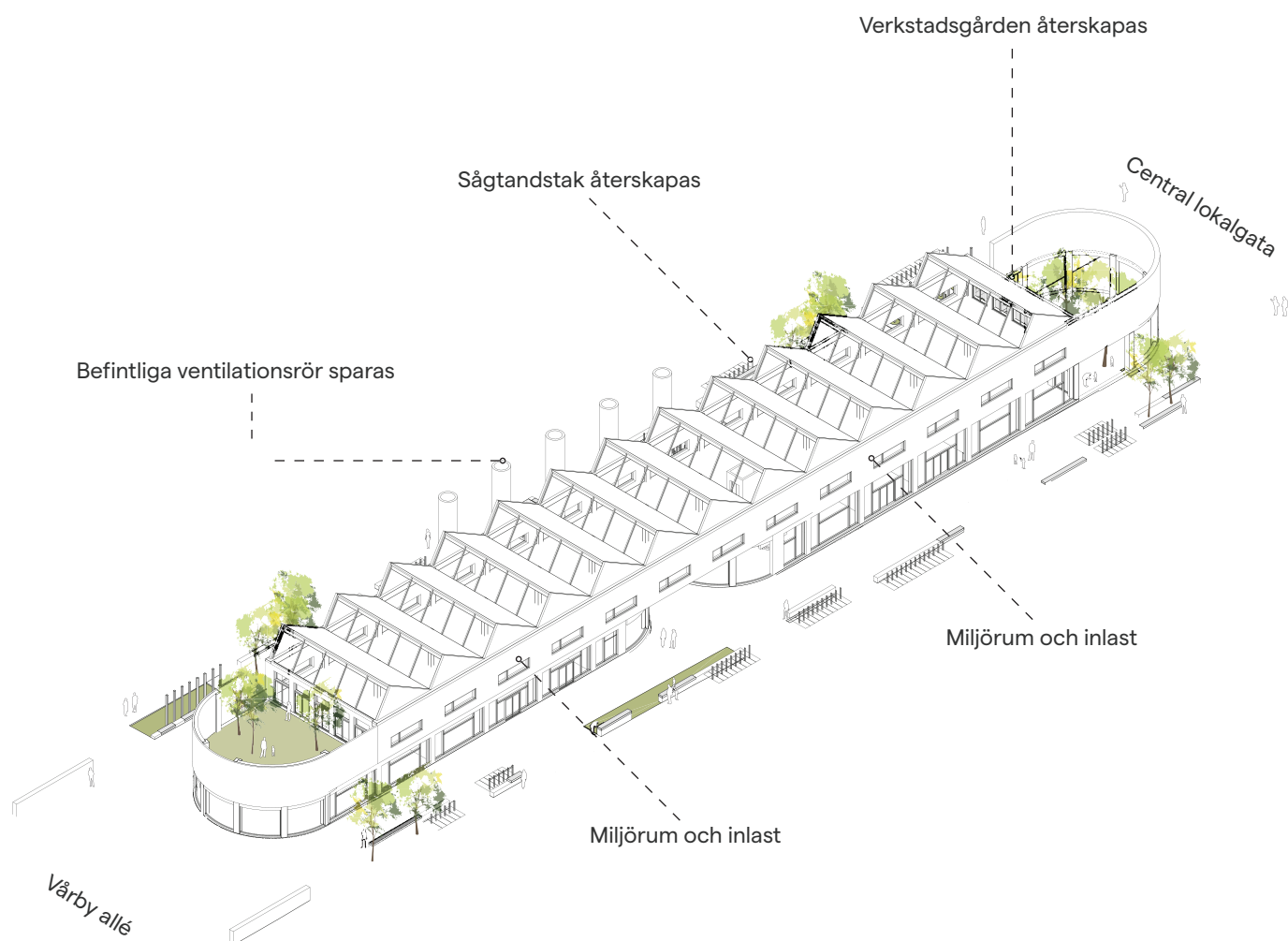
Växtmaterialalets karaktär länkar torget till tidigare epoker på platsen: säteri och bryggeri. Genom ett kluster av uppåtsträvande humlestöror med klättrande vegetation, regnbäddar med tåliga ruderalmarksväxter och pelarformade alléträd komponeras en egen identitet.



Utformning av det centrala torget (Visionsbild Arkitema).

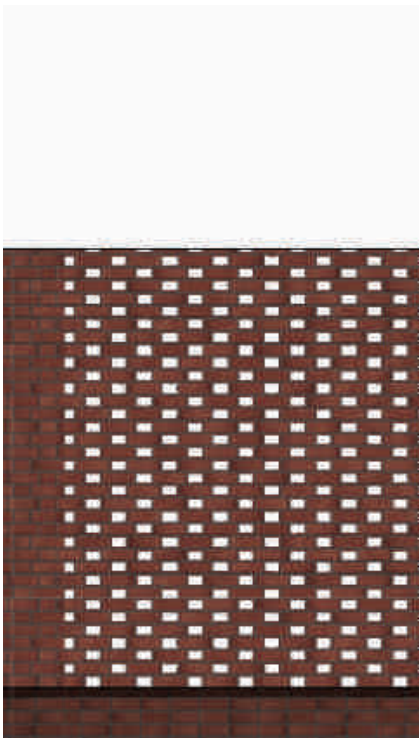
"Cigarren" får en ny konstruktion men byggs upp med tegel från befintliga byggnader på platsen och bildar den mest påtagliga länken bakåt till platsens industrihistoria. Till detta bidrar att de befintliga ventilationstornen i betong längs "Cigarrens" södra sida bevaras. Sockelvåningar längs torget karaktäriseras av aktiva och öppna fasader med en hög grad av öppenhet mellan stadsrum och bottenvåning, med många entréer och större glaspartier. Torget kantas i öster av Vårby allé och kvarter F2. Torget bildar en sammanhängande golvyta med grönska, möblering och mycket människor som rör sig.

KVARTER C1 "CIGARREN"

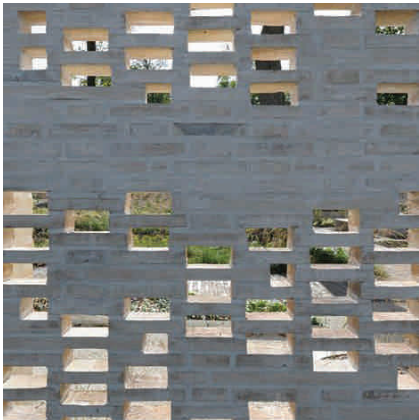


"Cigarren" är en gammal verkstadsbyggnad som var en av de första byggnaderna som uppfördes i den moderna bryggeriverksamheten i slutet av 1950-talet. Den fick sina rundade former för att anpassas till lastbilarnas svängradie. När "Cigarren" byggdes var den en väldigt stram tegelbyggnad med få hål för fönster och dörrar och med ett klassiskt sågtandstak. Den hade öppna verkstadsgårdar vid kortsidorna där personalen kunde ta rast. Redan på 1960-talet gjordes stora förändringar av "Cigarren" då den byggdes om för att ingå i läskedryckstillverkningen. I samband med detta uppfördes ett provisoriskt lager utmed byggnadens norra sida. De öppna gårdarna på gavlarna byggdes igen genom att de fick tak och

garageportar sattes i öppningarna. I slutet av 1970-talet byggdes mittersta delen av byggnaden på med en våning vilket gjorde att sågtandstaket här togs bort. För att stadsdelen ska bli tillgänglig kommer marken att sänkas cirka tre meter på den plats där "Cigarren" står idag. Det innebär att byggnadens väggar i nuvarande källarplan kommer att friläggas och användas till nya fasader. Byggnadens karaktär kommer förändras från en låg byggnad i tegel till en dubbelt så hög byggnad med ny karaktär i sin nedre del. "Cigarrens" ursprungliga tegelfasader, sågtandstak och verkstadsgårdar som under åren har förvanskats kommer återskapas.



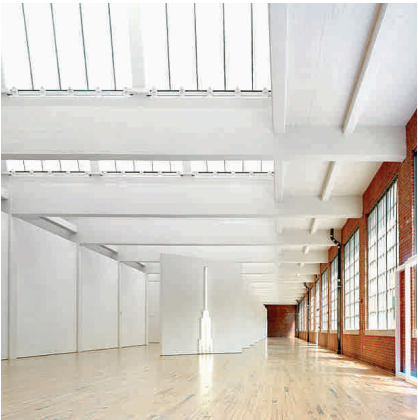
Utsnitt perforerat tegel.



Referens perforerat tegel (Maggies Lanarkshire, Reich and Hall Architects).



Utsnitt fasad där glasad bottenvåning möter torget och återskapar "Cigarren" till sin forna form.



Referens norrfönster i tak (DIA Art Foundation, Rice+Lipka Architects).



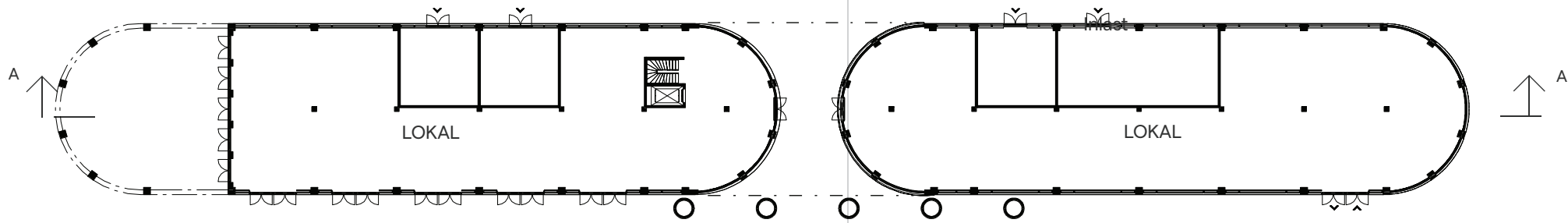
Referens tegel och sågtandstak (Lofts Rodenbroek, Volt Architecten).



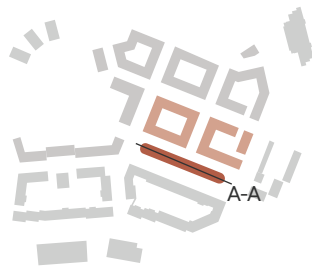
Fasad mot söder



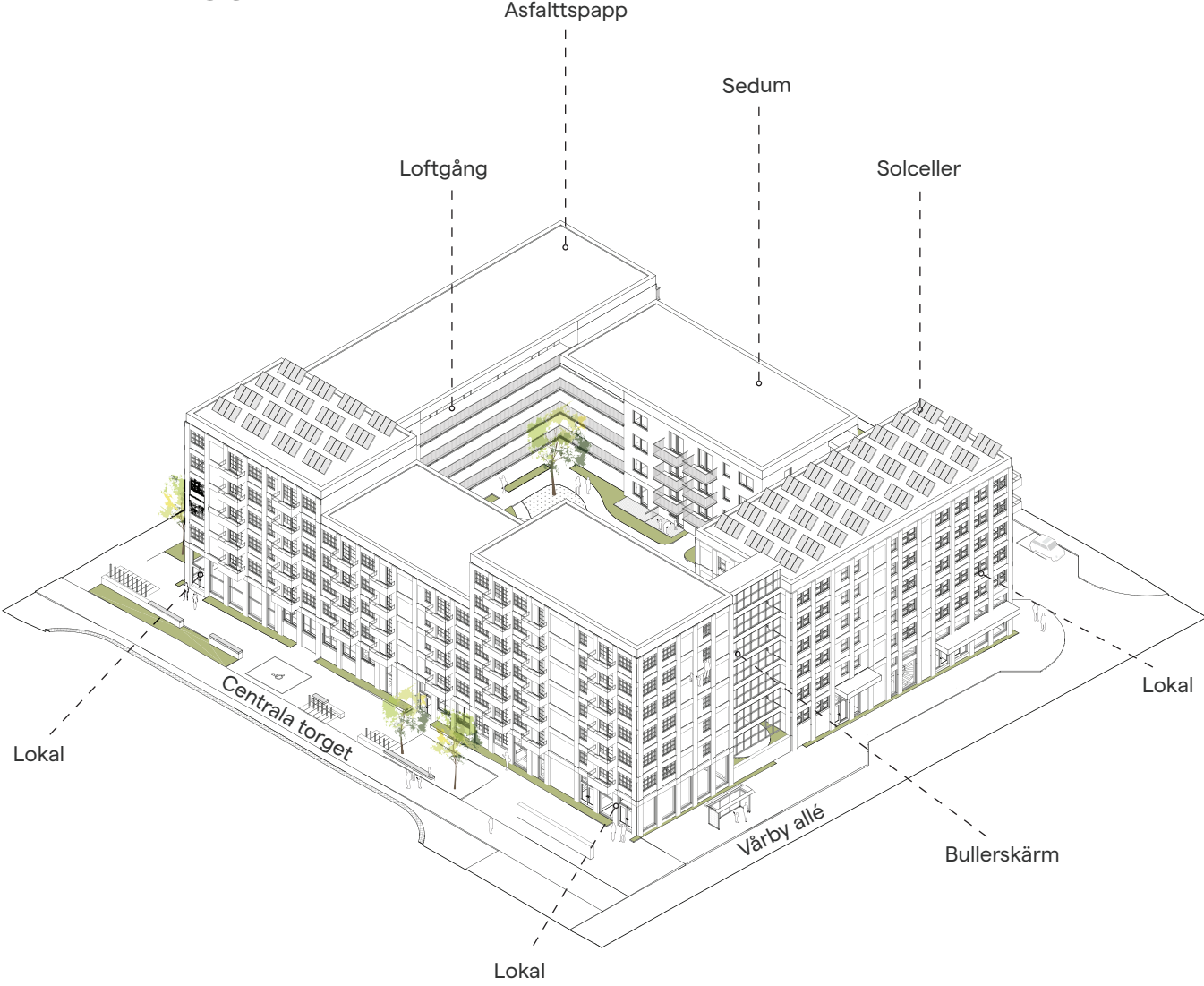
Sektion A-A



Entréplan



KVARTER C3



I hörnet av torget och Vårby allé ligger kvarter C3. Gestaltningen av kvarteret blir i fokus för att det ligger i blickfånget från två centrala platser, torget och Vårby allé. Principerna som beskrivs för C3 kommer även att gälla för kvarter C2.

Våningsantalet i kvarteret varierar mellan 5-8 våningar med ett gemensamt underbyggt garage i två plan och överbyggd gård.

Kvarteret har en sammanhängande karaktär med en variation på ett tema som anspelar på platsens industriella historia. Fasadmaterialen utgörs framförallt av tegel, men till viss del också betong och plåt. Färgpaletten är dämpad med dova, sobra kulörer. Spröjsade industrifönster är ett återkommande inslag. Fasaderna mot torget och Vårby allé har en högre dignitet och

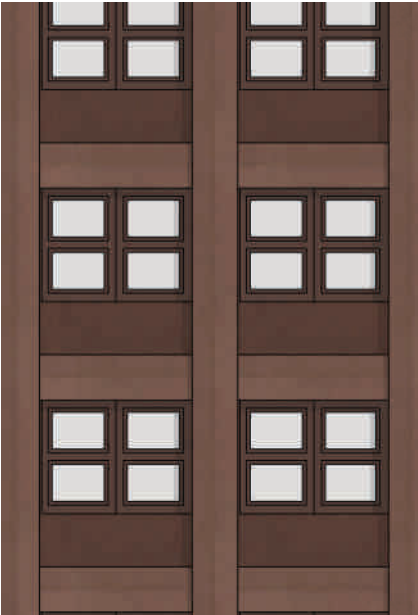
får en mer representativ karaktär med vertikala och horisontella livskillnader och markerad sockelvåning i avvikande färgton och material. Sockelmaterialet ska vara av hög kvalitet och åldras väl. Inglasade balkonger i öst och norr fungerar även som bullerskärmar men utformas med en tydlig industriell karaktär.

Kvarteret har ett varierat taklandskap. De lägre taken är belagda med sedum, de högre byggnadernas tak får solceller och övriga tak är belagda med asfalttapp eller plåt.

Under bullerskärmen/inglasade balkongerna mot lokalgatan i norr finns en portik som kopplar den grönskande innergården med gatan via en generös och lättillgänglig trappa.



Sockelvåning i betong med markerat entréparti och generösa fönsterpartier till lokaler. Utsnitt fasad i tegel med relief i betong och industrifönster med tät spröjs.



Utsnitt fasad med relief och industrifönster med enkel spröjs.



Utsnitt fasad i tegel med fönster utan spröjs.



Industrifönster (Neuer Pferdemarkt, Störmer Murphy and partners).



Markerad sockel i betong ton i ton med tegelfasaden (Bostadshus New York, David Chipperfield).



Plåtfasad (HG7, Johannes Norlander).

FASADER
1:500



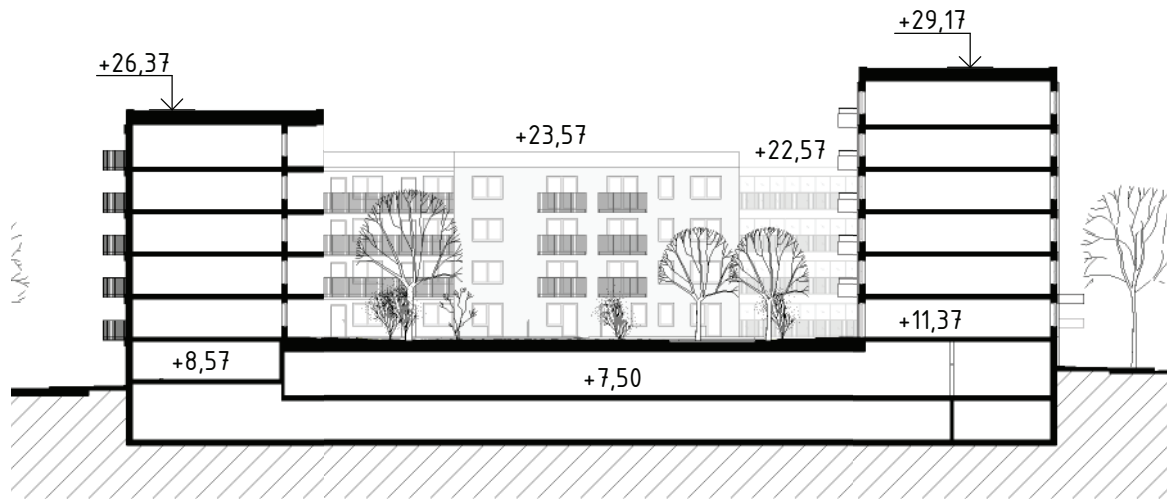
Fasad mot väst



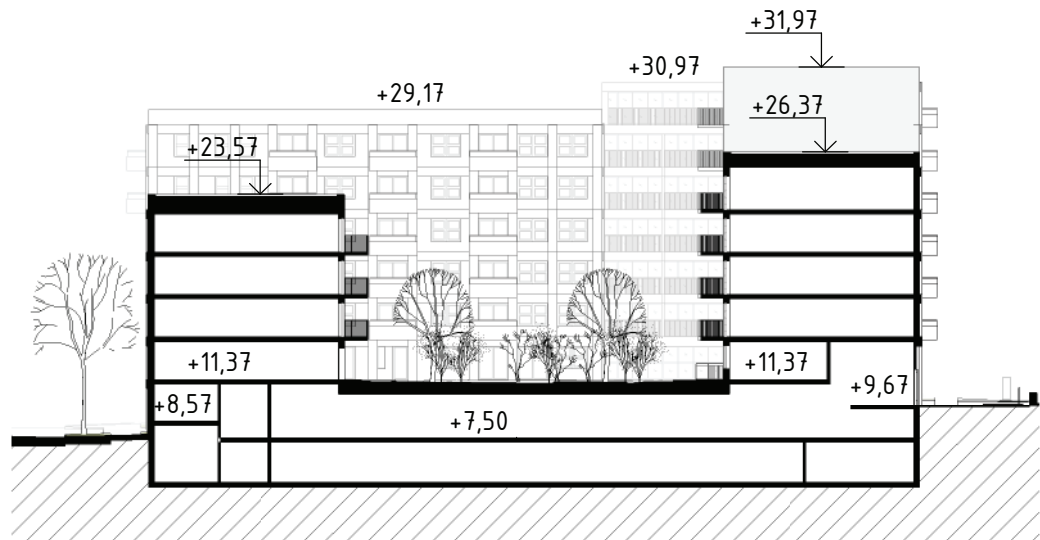
Fasad mot syd / centrala torget



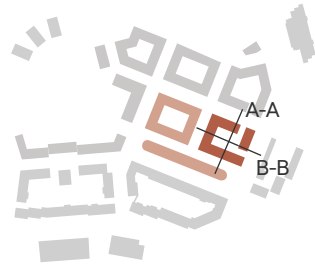
SEKTION & PLAN
1:500



Sektion A-A



Sektion B-B



DELOMRÅDE D

Strandpromenaden, Kvarter D1-D4



Axonometri kvarter D1, D2, D3. Pilarna markerar angöring till garagen.

Delområde D ligger alldeles intill Mälaren och Vårby strand. Under sekelskiftet var Vårby en populär badort på grund av industrialisering och trångbodda städer. Det ansågs vara hälsosamt att komma hit och bada och dricka vatten från källan. Badet kommer bli en fortsatt viktig punkt för den nya stadsdelen och delområdet som tillsammans med strandpaviljongen (D4) och strandpromenaden ger möjlighet för fler aktiviteter på platsen. Gömmarbäcken rinner också ut i Mälaren här och kommer att friläggas från kulvert och bli synlig intill paviljongen.

Utmed strandgatan (SG1) som följer längs med strandpromenaden och Mälaren ligger de tre bostadskvarteren D1, D2 och D3 med utblick över Mälaren. Kvarteren knyter också an till den centrala kvartersgatan och de centrala kvarteren i Vårby udde.

Husens volymer är mer varierade, med sina höga gavelmotiv och lägre bebyggelse mot vattnet och mer urbana skala mot centrala kvartersgatan. Detta är även tänkt att speglas i byggnadernas material som kan kopplas till industri och varvsmiljö, så som trä, plåt och betong.

SITUATIONSPLAN



Delområde D, 1:1250



Strandgatan SG1, 1:200

REFERENSBILDER



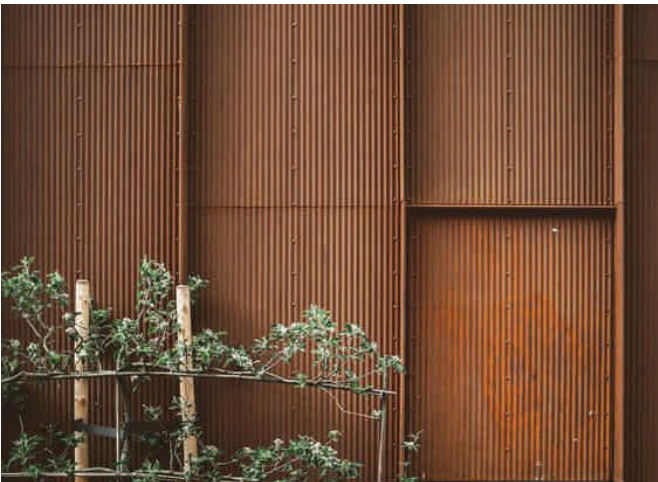
Referens industrikaraktär med markerad sockel i betong (HG7, Andreas Martin Löf Arkitekter).



Referens industrikaraktär med spröjsade fönster (Varvsbyggnad, Djurgården, Stockholm).



Referens, gammal magasinsbyggnad i Köpenhamn, industrikaraktär (Noma, Polyform).



Cortenfasad, varvskaraktär (Malmö saluhall, Wingårdhs).

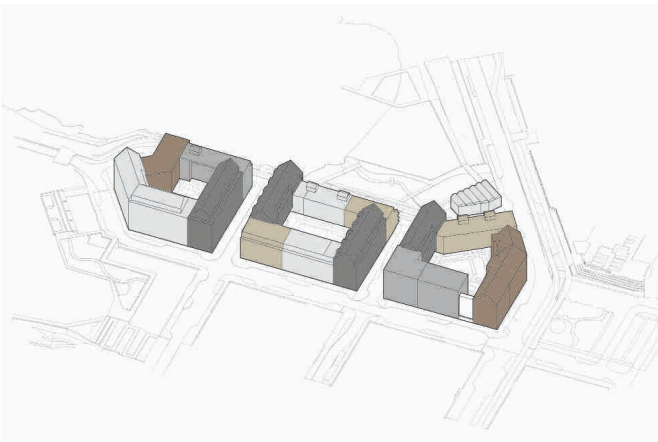


Referens på träfasad (House K, Tham & Vidergård).



Referens genomsiktighet (Campus Joachimstraße, David Chipperfield).

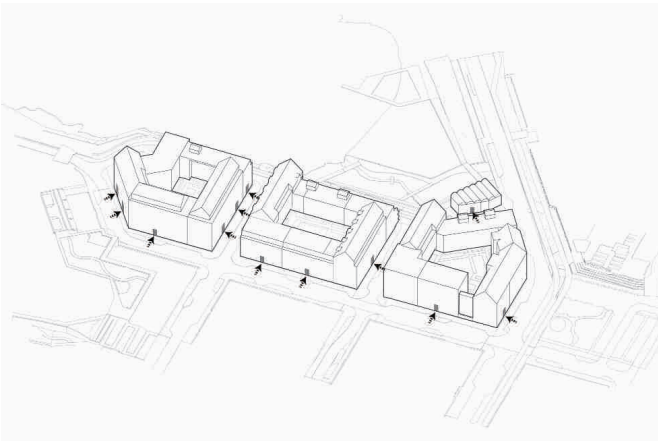
GESTALTNINGSPRINCIPER



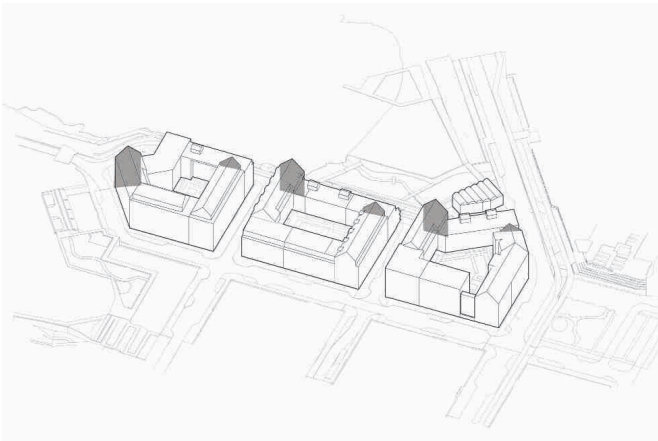
Trapphusvis fasadindelning med en varierad material och kulörpalett i tegel, puts, plåt och betong.



Ett varierat taklandskap med sadeltak, gröna tak och takterrasser på lägre byggnader bidrar till den brokiga karaktären.



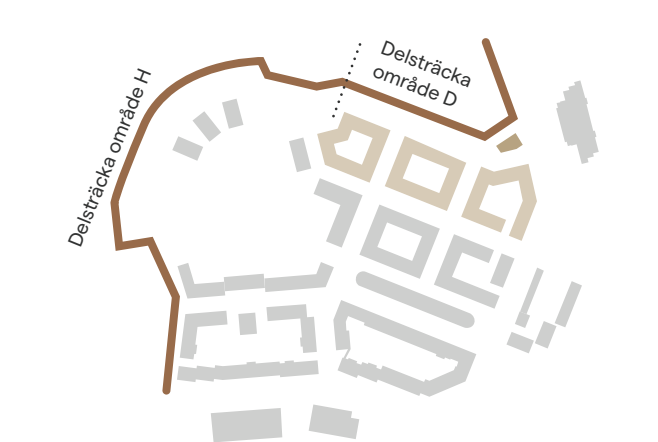
Bostadsentréer skall förläggas mot gata och vara tydliga och väl utformade.



Tydligt gavelmotiv mot vattnet skapar stark siluett.



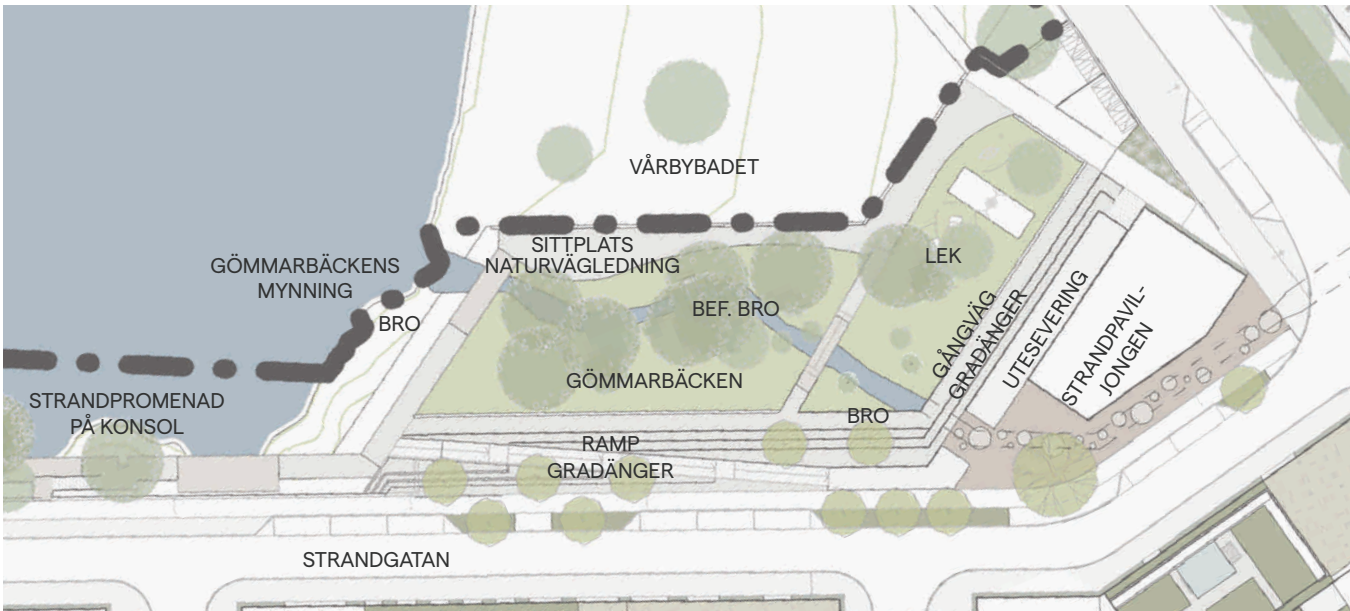
I öster och söder vänder sig kvarteren mot områdets mest urbana delar så som Vårby allé och centrala kvartersgatan och i norr och öster mot strandpromenad, Vårbybadet och Mälaren.



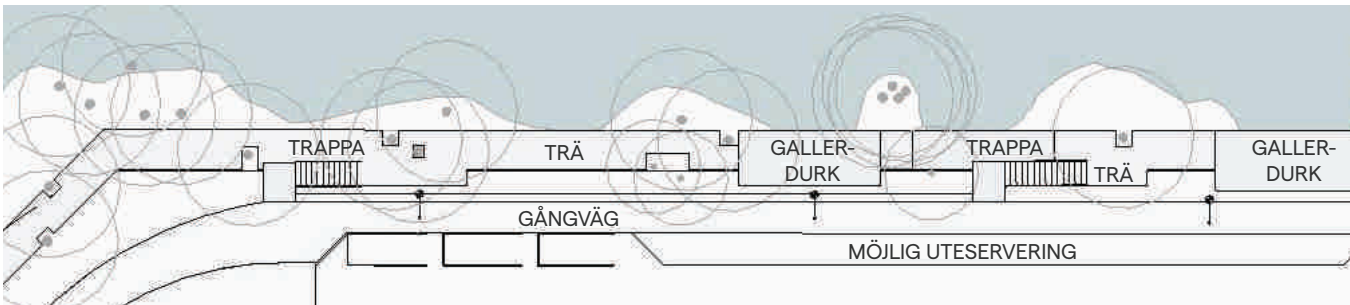
Strandpromenadens delsträcka vid område D kopplar på befintlig strandpromenad vid Vårbybadet och följer strandgatans sträckning och svävar en bit från mark på en konsol som fästs i gatans mur.

STRANDPROMENAD OCH STRANDTORG

Vårbybadet - strandskogen



Planutsnitt, strandpromenaden vid Vårbybadet, 1:800



Planutsnitt, strandpromenaden utmed SG1.

Strandpromenaden utmed vattnet anpassas till de skiftande förutsättningar som omgivningen har. I område D kopplas strandpromenaden på befintlig gångväg vid badet och landar i platsbildningen vid strandgatans slut.

Mellan befintlig sandstrand vid badet och Gömmarbäckens mynning går promenaden på en spång av trä. Där inryms natur- och kulturvägledning samt sittplatser.

Strandtorget vid paviljongen och gångvägar till stadsdelen bryter upp promenaden i flera möjliga stråk.

Broar finns på flera ställen för att möjliggöra rörelse över bäckfåran.

Bortanför Gömmarbäckens mynning löper promenaden på en konsol som fästs i gatans mur mot vattnet.

Den platsgjutna muren förses med en gabion-beklädnad som kan fyllas med tegel eller stenkross från platsen. Trappor når gatans trottoar. Gallerdurk anläggs över partier med vatten för att öka ljusinsläppet till vattenlevande djur och växter. Spängerna förses med öppningar för att ge plats åt trädens stammar.

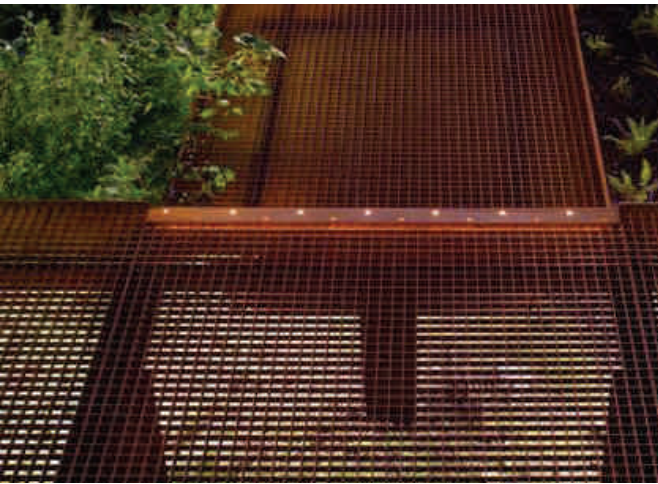
REFERENSBILDER



Exempel på paviljong intill park med uteservering, sittbara gradänger av trä och gångtor.



Referens strandpromenad vid badplats med vägledning och plats för information om området. Tivedens nationalpark, White.



Exempel på gallerdurk som släpper igenom ljus till vatten.



Exempel på prefabricerad bro med räcke av corteenstål.

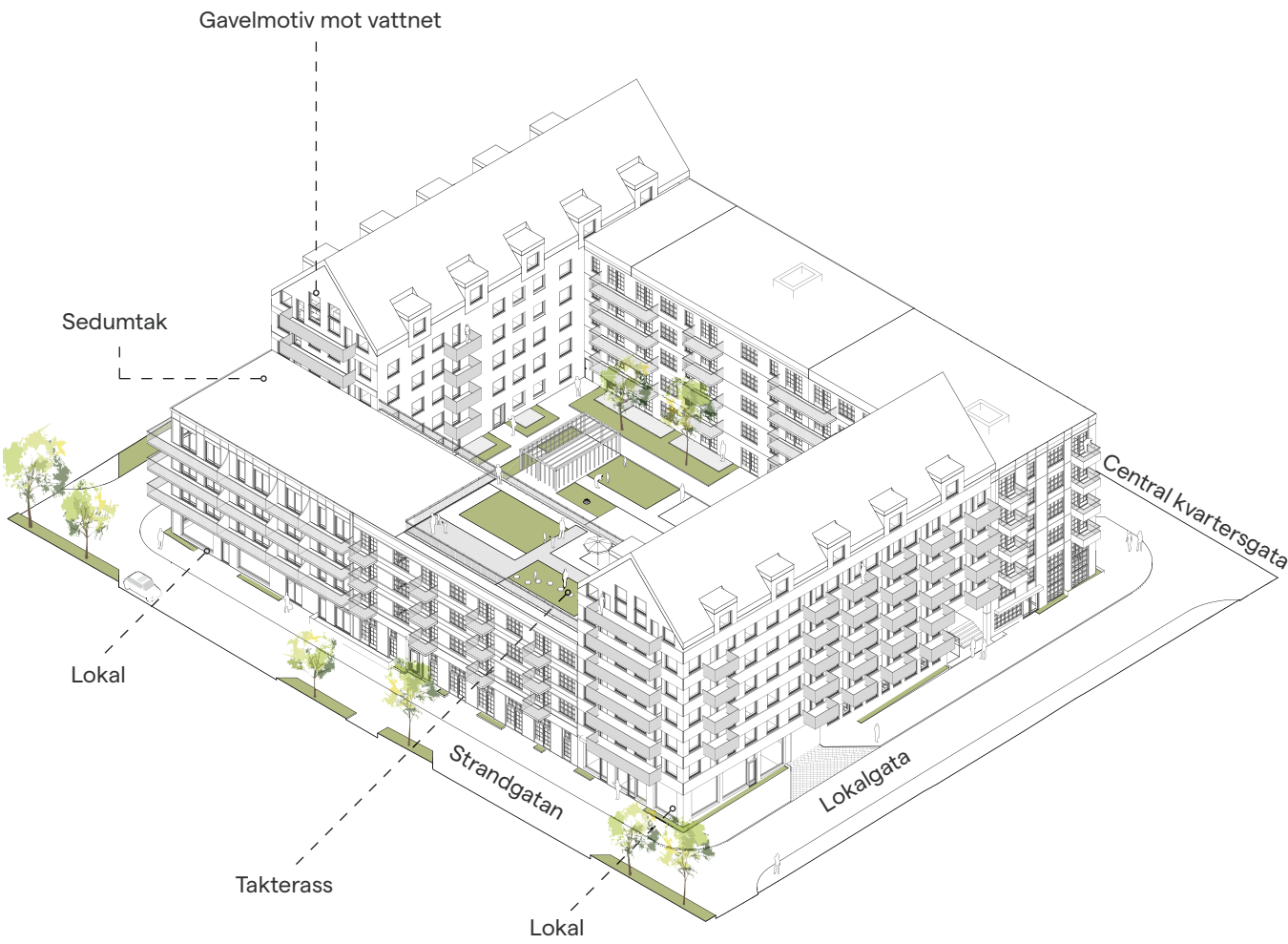


Exempel på spång av trä med genomsiktligt fallskydd av stål och vajer och med handledare med infälld belysning.



Exempel på Informationstavla om växt och djurliv vid stranden. Tivedens nationalpark, White arkitekter.

KVARTER D2



Kvarteret är sammansatt av fyra volymer. Två lägre volymer - en som vetter mot centrala kvartersgatan i söder och områdets mest urbana delar i fem våningar och en som vetter mot strandgatan i norr med fyra våningar. Den lite lägre skalan, i förhållande till resten av området, skapar en småskalighet ut mot strandpromenaden och Mälaren. De andra två volymerna har sadeltak och är i sju våningar och skapar med sina gavelmotiv som riktar sig ut mot vattnet en karaktäristisk siluett av kvarteret.

Brokigheten i volymen är tänkt att avspegla sig i valen av material. De två sadeltaksvolymerna får en mörk grå/svart träfasad i kontrast till det lägre som får ljusa material varierat med plåt och trä.

Områdets historia av industri syns i materialvalen och i typiska industrifönster med spröjs.

I den norra delen av entréplanet finns lokaler och bokaler som kan skapa liv i kvarteret ut mot Strandgatan.



Träfasad med stående relief av träribbor. Kontinuerlig balkong med pinnräcke & parfönsterdörrar.



Plåtfasad med liggande relief. Fönster med industrikaraktär & balkonger med pinnräcke.



Refiefverkan i horisontella band. Balkongräcken med genomsiktig front av perforerad plåt.



Referens på grön kulör, nertonad och ljus färgskala.



Referens på svart/grå träfasad.



Referens modern industrikaraktär i ljus färgskala.

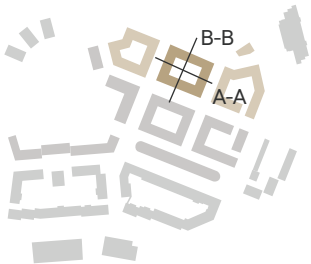
FASADER
1:500



Fasad mot norr



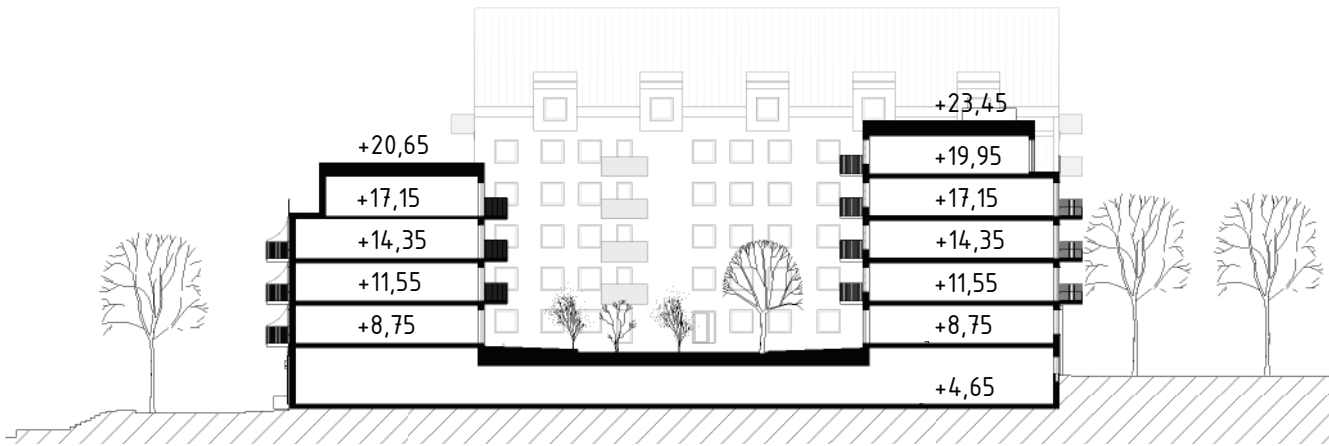
Sektion A-A



FASADER
1:500

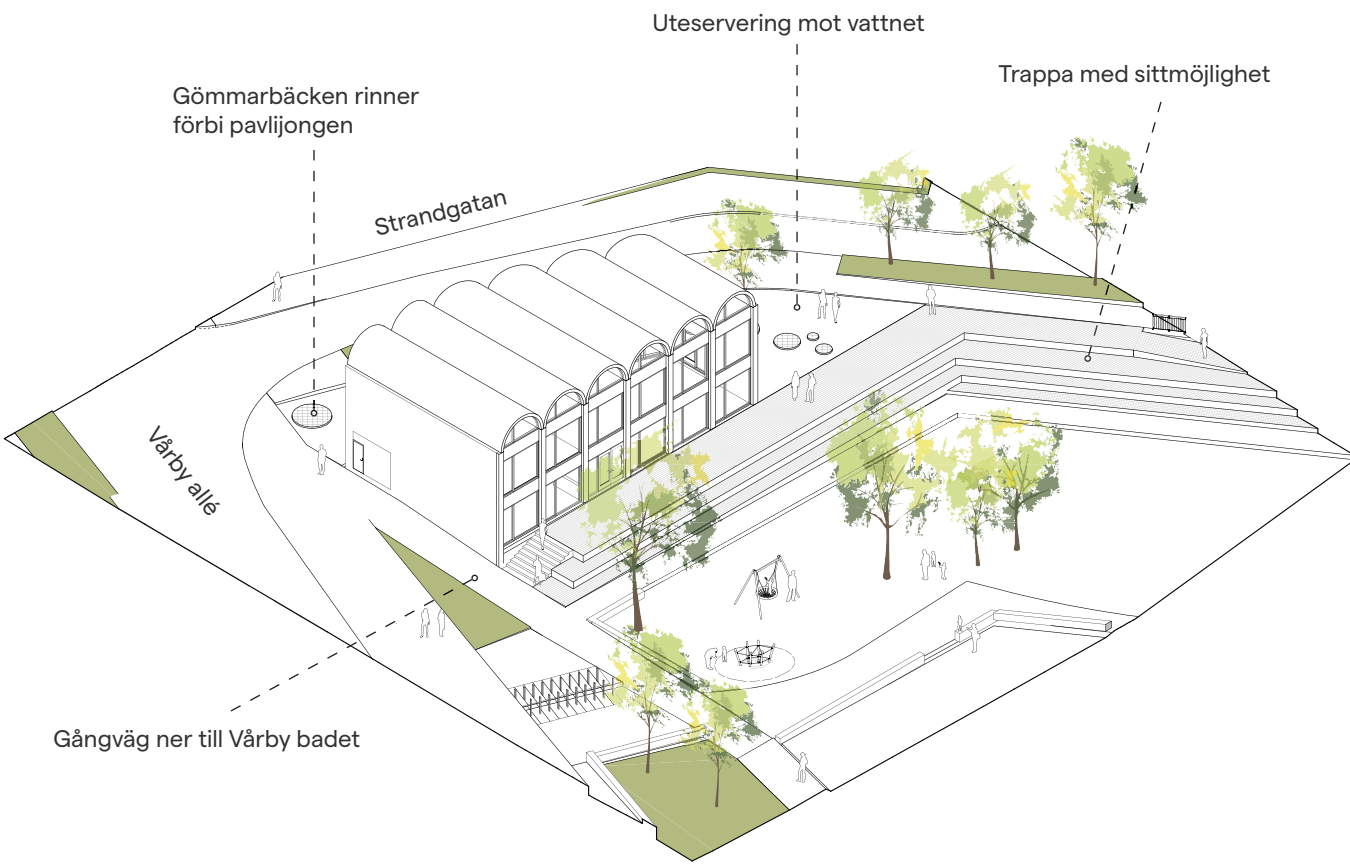


Fasad mot söder



Sektion B-B

KVARTER D4 (STRANDPAVILJONGEN)



I hörnet av Vårby allé och Strandgatan föreslås en lägre, paviljongliknande byggnad i två plan som med kommersiell verksamhet i form av exempelvis restaurang eller café kan ge liv till både Vårbybadet och innanföriggande entréplats till strandpromenaden.

Byggnaden anpassar sig väl till platsen och är utformad för att underlätta rörelserna till och från stranden men också att vara en målpunkt i sig. En gallerdurk läggs över Gömmarbäckens sträckning invid strandpaviljongens södra sida. På så sätt både synliggörs bäcken och det blir enkelt

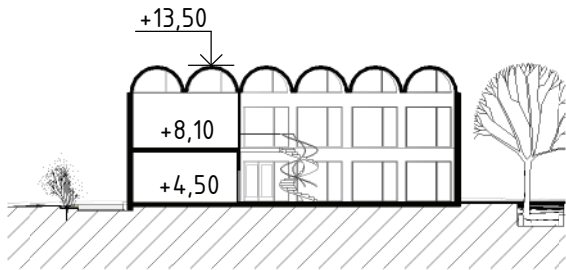
att röra sig runt byggnaden.

Liksom många andra av de låga byggnaderna i Vårby udde, t.ex. "Cigarren" och strandkiosken ges strandpaviljongen ett veckat tak, men istället för triangulära former utgörs det av rundade valv som bildar ett vågigt tak som anknyter till det strandnära läget och skapar en lätt igenkännlig siluett.

Strandpaviljongen blir med sin placering och utformning en väl integrerad del av strandpromenaden och en entré till stadsdelen.



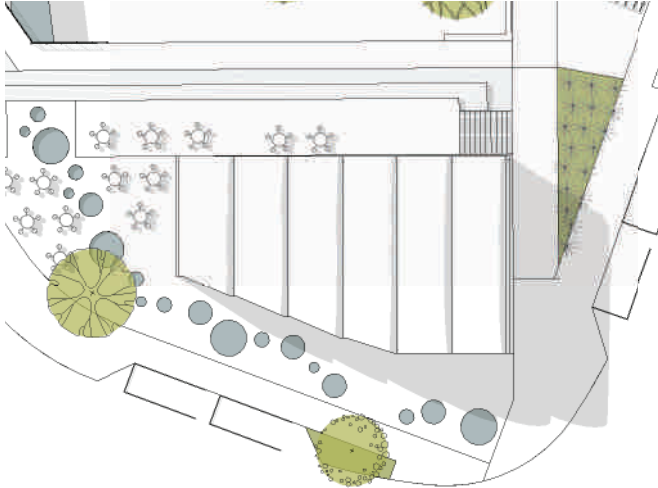
Fasadutsnitt paviljongen, betongvalv möter upp pelare och skapar en distinkt bakgrund till Vårby strand och ett landmärke synligt från sjön



Sektion A-A och B-B 1:500

Både mot stranden och på platsbildningen i sydväst finns ytor att använda som uteservering.

Fasadmaterialen som utgörs av betong, trä och plåt är rubusta och tål väder, vind och tidens tand.



Takplan, 1:500



Fasad mot söder 1:500



Fasad mot väster 1:500

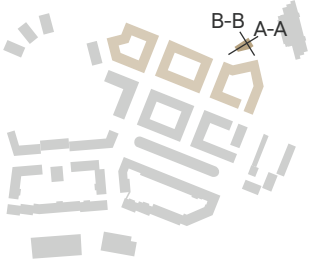




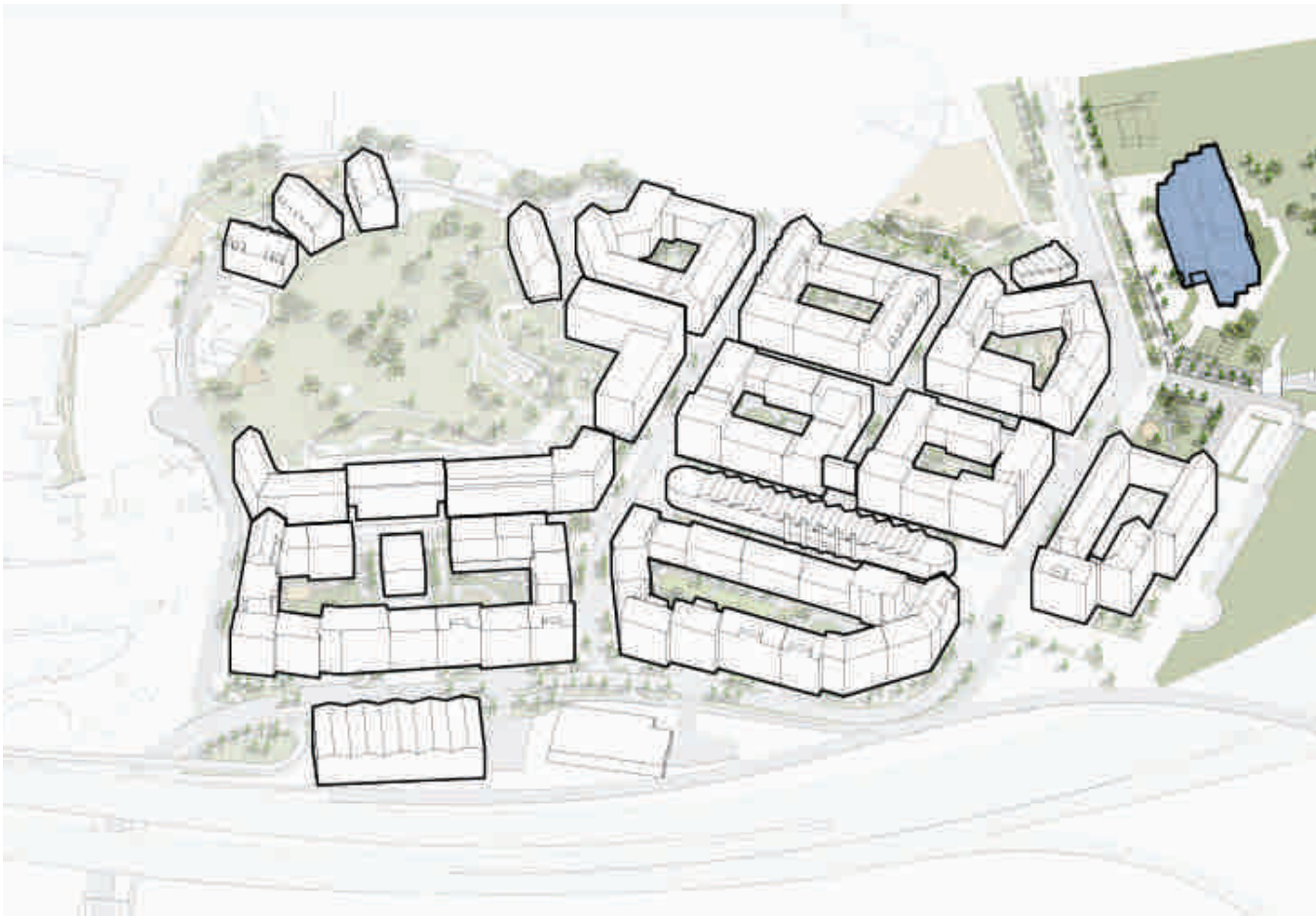
Illustration av David Wiberg

Badplatsen omedelbart norr om Vårby udde är redan idag en stark attraktionspunkt och platsen kommer att utvecklas ytterligare när stadsdelen växer fram. Strandpromenaden ansluter här till befintligt promenadstråk norrifrån och fortsätter längs hela planområdets strandkant. Gömmarbäckens utlopp i Mälaren tillgängliggörs medan Strandpaviljongen (D4) med restaurang eller

café-verksamhet bidrar till att befolka platsen även under övriga delar av året. Stadsfronten ut mot vattnet kännetecknas av variation i hushöjder och stort visuellt djup där byggnader längre söderut ut tittar fram bakom lägre bebyggelse närmare strandkanten. Återkommande, högre gavelmotiv omväxlas med låg skala ut mot strandgatan och strandpromenaden.

DELOMRÅDE E

Kvarter E1 - Grundskola, Gömmarentrén/Vårby källa och Gömmarbäcken



Axonometri kvarter E1.

Intill Gömmarens naturreservat och Vårby källa ligger delområde E i stadsdelens nordöstra hörn. I området finns Gömmarbäcken, entréplatsen till Gömmarens naturreservat "Gömmarentrén" och Vårby källa, samt grundskolan i området. Skolbyggnaden har tidigare varit Spendrups huvudkontor.

Skolan med sin skolgård blir en viktig målpunkt i stadsdelen med angöring, parkering och cykelparkering mot södra sidan. Leveranser till kök och skolverksamhet sker från Vårby allé. Denna logistikzon utformas så att elever ej har tillträde dit.

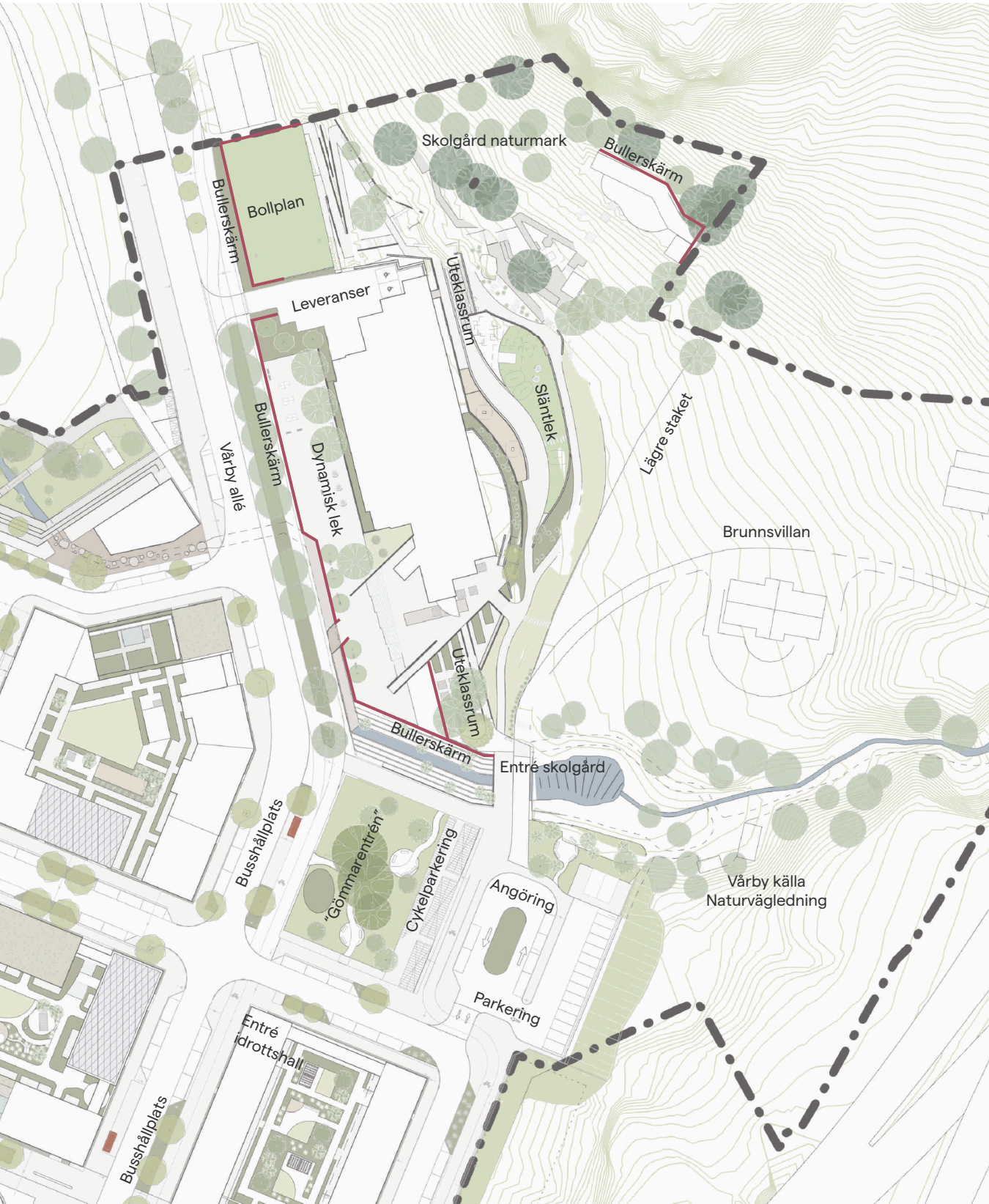
Gestaltningen av Gömmarbäcken blir en viktig del av att återskapa bäckens naturliga flöde, genom att delvis frilägga den från kulvert och att vid den angränsande nya parken skapa en entré

till Gömmarens naturreservat som börjar här och löper utmed bäcken uppströms genom en ravin.

På en yta öster om Gömmarentrén finns en större markparkering för skolans personal, besökare till idrottshallen och stadsdelen. Skolan angörs härifrån via en enkelriktad angöringsgata. En stor cykelparkering finns också där elever och besökare till stadsdelen kan ställa sina cyklar.

Vårby allés nya sträckning gör att en del av träden inte längre följer gatan. Runt den bevarade allén som består av ek och ask bildas en park. Parken blir en knutpunkt mellan stadsdelens många stråk och funktioner. Inte minst som entréplats till Gömmarens naturreservat. Vårby källa rustas upp till en plats för natur- och kulturvandring intill Gömmarbäcken.

SITUATIONSPLAN



Delområde E, 1:1250



E1 - GRUNDSKOLA



Spendrups huvudkontor bevaras och lokalerna byggs om för skolverksamhet.

Spendrups tidigare huvudkontor planeras byta funktion till skola, F - 9, för 600 elever. Skolans huvudentré behåller befintligt läge, vilket är dess sydvästra hörn vettande mot Vårby allé. Inlastning och leveransmottagning behåller också befintligt läge vid byggnadens nordöstra hörn och angörs från Vårby allé. Då platsen är begränsad kommer trafikytor som även hyser parkering för rörelsehindrade att vara avspärrade med staket så att skolbarnen ej kan passera dessa ytor.

Utmed Vårby allé löper en bullerskärm för att säkerställa att byggnad och skolgårdens

friytor klarar bullerutredningens krav på ljudnivåer. Skärmen utformas i trä med ett flertal genomsiktliga partier för att skapa trygghet och utblick mot vattnet liksom insyn mot skolgården.

Cykelparkering placeras söder om skolgården på en yta som angränsar en park med de tre sparade ekarna ur den befintliga Vårby allé. I den norra änden av Vårby allé finns en bollplan. Den huvudsakliga gångentrén till skolgården ligger i sydöstra hörnet mot Vårby allé. Härifrån nås skolbyggnaden via gångväg mot nordost. Skolgårdens östra sida är disponerad som

REFERENSBILDER / GESTALTNINGSKONCEPT



Lek integrerad i naturen.



Stor del bevarad terräng. Foto från platsen i april.



Släntlek.



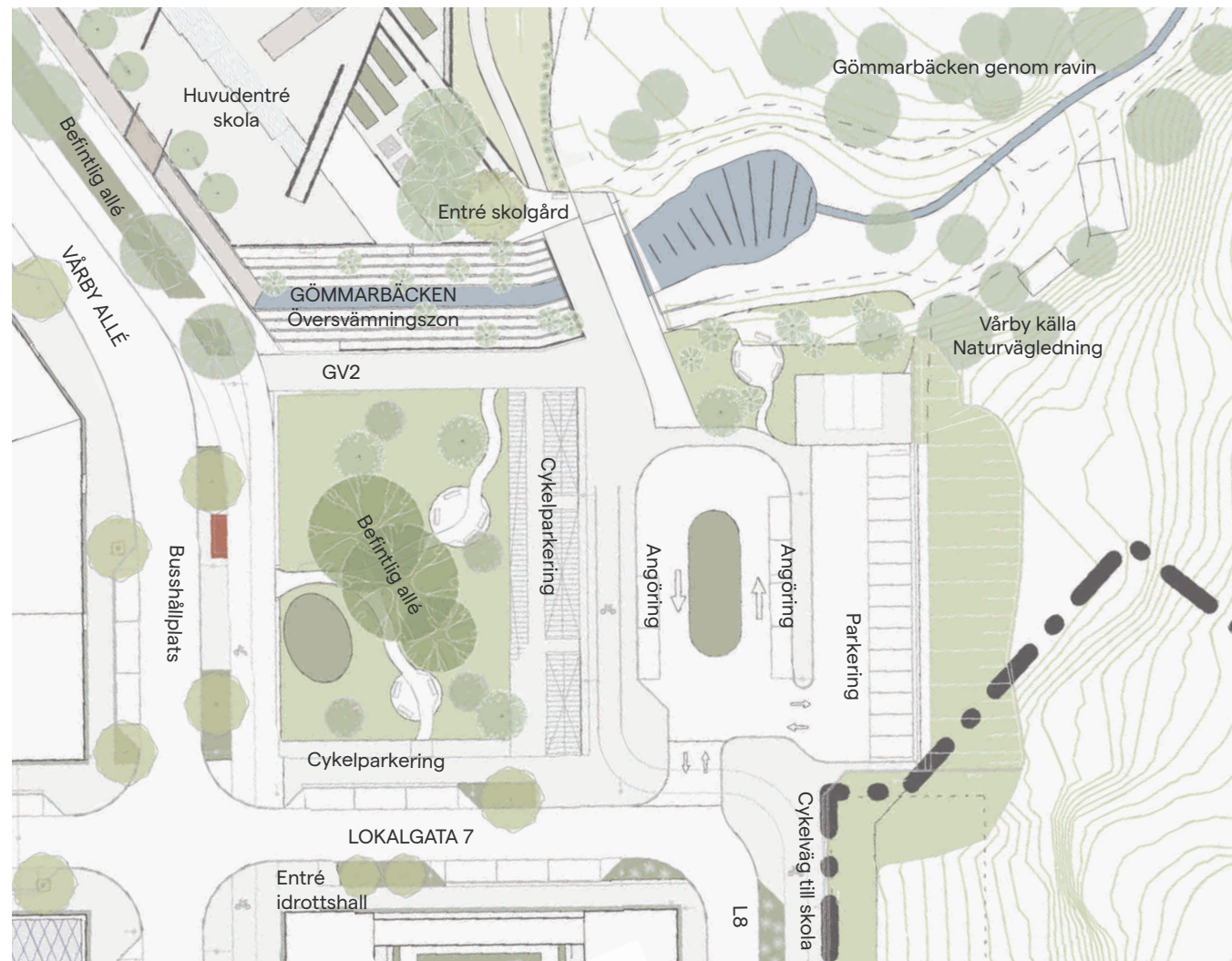
Diagram över skolgårdens zonering.

parkslänt och övergår i ett vackert skogsparti. Nära byggnadens södra gavel finns en tematrädgård där odling kan förekomma. Den östra delen har gräsytor och stora uppvuxna träd. Genom låga murar skapas ett skydd mot översvämning då den östra delen lutar mot byggnaden.

Skolgårdens östra del disponeras med gångvägar som i maxlutning 1:20 leder till olika platser för utomhuspedagogik, fysiska utmaningar och umgänge. Det övergripande temat är en naturskolgård med topografiska utmaningar,

naturkvalitéer och en omväxlande utemiljö i en gradvis zonering från byggnaden och utåt. Zonerna är trygg zon närmast entréer och byggnad, utmanande zon i den mer trädgård- och parkmässiga delen till en vildare zon i skolgårdens periferi. I den befintliga vegetationen i slänten där den nya skolgården förläggs finns skyddsvärda träd. I naturvärdesinventeringen är dessa identifierade som värdräd för ett flertal arter som är viktiga för den biologiska mångfalden i området. Träden skyddas i detaljplanen och skolgårdens utformning anpassas till trädens långsiktiga fortlevnad.

GÖMMARENTRÉN/VÅRBY KÄLLA



Planutsnitt "Gömmarentrén", 1:800



Från sjön Gömmaren i naturreservatet med samma namn rinner Gömmarbäcken ner mot sin mynning i Mälaren. Bäckens är idag kulverterad en viss sträcka men tas fram i dagen i och med byggandet av den nya stadsdelen.

Vattnet blir synligt och bäckfåran kommer hysa stenar, sand och växtlighet som får stor betydelse för fiskar, insekter, mindre däggdjur och groddjur samt människans upplevelse.

Bäckens lopp utformas med en naturlig botten och med lämpliga nivåsprång så att fiskvandring från Mälaren till Gömmaren blir möjlig.

Längs parkeringens norra sida förläggs en elnätstation samt cykelparkering. Den senare betjänar primärt idrottshallen och Vårby uddes nya skola.

Idag finns ett lusthus och en byggnad runt Vårby källa. De utgår viktiga kulturhistoriska spår från tiden när Stockholms överklass tog sig till Vårby för att dricka ur brunnen och ta hälsosamma bad.

REFERENSBILDER



Gradänger gestaltar Gömmarbäckens stränder intill skolan och fungerar som översvämningsszon vid kraftiga flöden i bäcken.



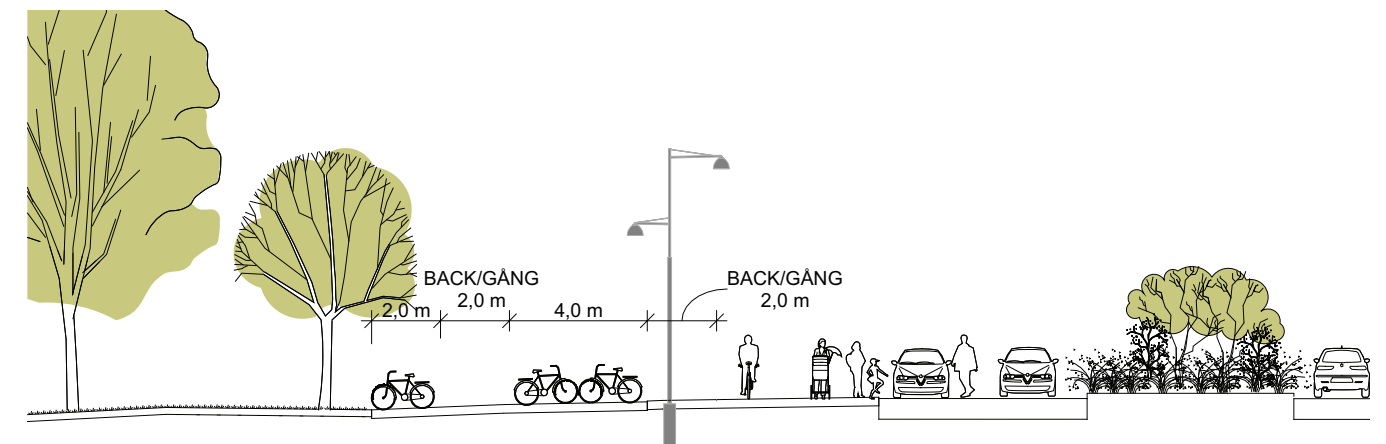
Gallerdurk och markmetall med håligheter täcker bäcken där ytan behöver vara olika tillgänglig och ändå ha ljusinsläpp till fiskarna.



Gömmarbäcken löper i tråg utmed Vårby allé.



Naturvägledning kan med fördel placeras på teknikbyggnaden i anslutning till Vårby källa och leda besökare mot Gömmaren (Tivedens nationalpark, White Arkitekter).



Sektion genom "Gömmarentrén", 1:200

DELOMRÅDE F

Kvarter F1, F2



Axonometri kvarter F1 och F2. Pilarna markerar angöring till garagen.

I stadsdelens sydöstra del mellan E4/E20 och centrala torget ligger delområde F som utgörs av två kvarter av olika karaktär.

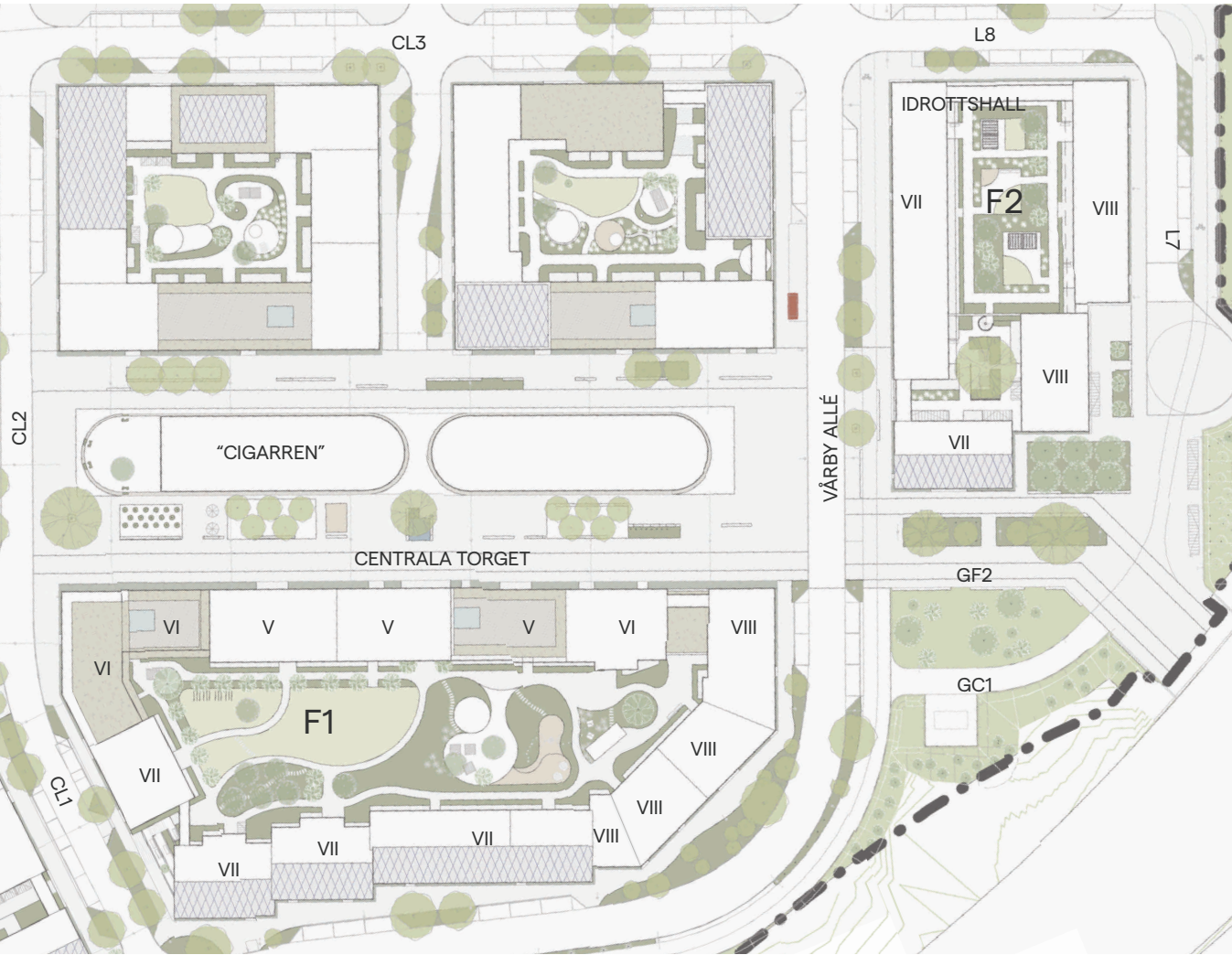
Storgårdskvarteret F1 vars södra byggnadsvolymer har en högre skala och bildar en sammanhängande skärm som skyddar innanförliggande delar av kvarteren och stadsdelen som helhet från både de bullernivåer och luftpartikelhalter som E4/E20 generar.

Mot torget är bebyggelsen mer brokig med nästan småstadsaktig karaktär. Hela kvarteret har en rik variation både i hushöjder, takutformning och materialitet. Bebyggelsen mot motorvägen

bildar en sammanhängande skärm söderut mot trafikbuller och luftpartiklar men ges variation och indelning i mindre volymer genom en delvis flikig struktur med förskjutningar i plan samt olika gestaltning.

Stadsfronten mot söder och väster där kvarter F1 ingår ska visa på områdets karaktär och struktur som kvartersstad men också ett stort mått av variation i fasadgestaltning och taklandskap. Kvarterets byggnader varierar mellan tre till sju våningar med åtta våningar i vissa slutningslägen där terrängen faller undan.

SITUATIONSPLAN



Delområde F, 1:1250

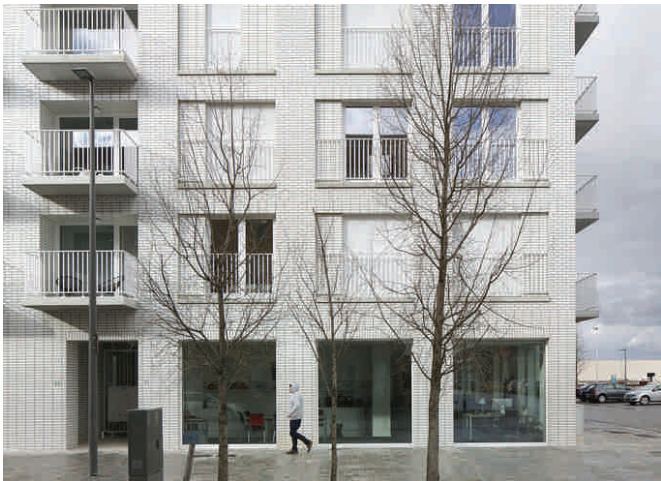
Taklandskapet används för att förstärka variationen i höjd genom en blandning av sadeltak, platta eller låglutande tak, vegetationstak och takterrasser på olika byggnader inom kvarteret.

Kvarterets södersida är utsatt för höga nivåer av trafikbuller och på grund av transporter av farligt gods ska utrymning över balkonger eller fönster ske på den trygga gårdssidan. Djup och variation i fasader kan skapas med andra medel än balkonger, till exempel genom generösa fönsterpartier, reliefer och djupverkan i fasad och variation i material och kulör mellan olika byggnader eller trapphusenheter.

Norrut längs Vårby allé ligger kvarter F2. Kvarteret utgör entré till området från gångtunneln mot Masmö och fond till det centrala torget. Våningsantalet varierar från sju till åtta våningar. Byggnadernas sadeltak bidrar till ett tydligt gavelmotiv, med möjlighet till generösa fönster. Här kan man både se och synas. Byggnadsvolymer är sammankopplade med skärmar, som skydd för luftföroreningar och buller, kring en mindre gård.

I kvarterets norra del ligger en idrottshall, placerad delvis under mark. Idrottshallen har entréer både ut mot Vårby allé och parken norr om F2.

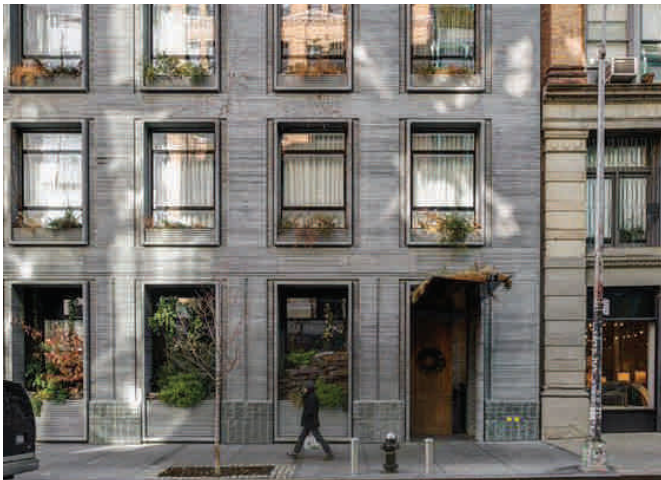
REFERENSBILDER



Generösa glaspartier i lokallägen (KAAI 37 Antwerp, aDVVT).



Siktlinje in i kvarteret (Campus Joachimstraße, David Chipperfield).

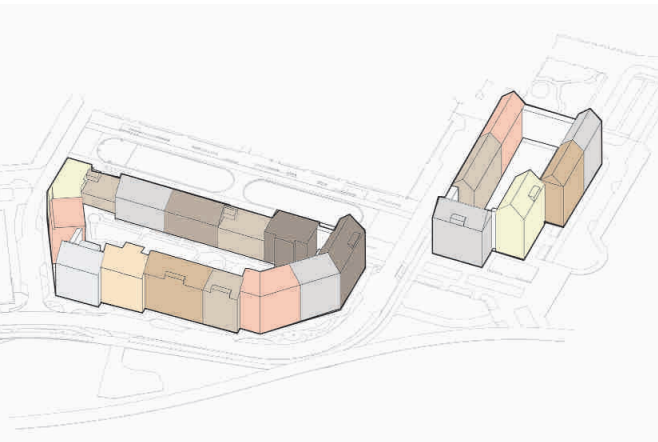


Stadsmässig fasadutformning (41 Bond street, DDG Design).

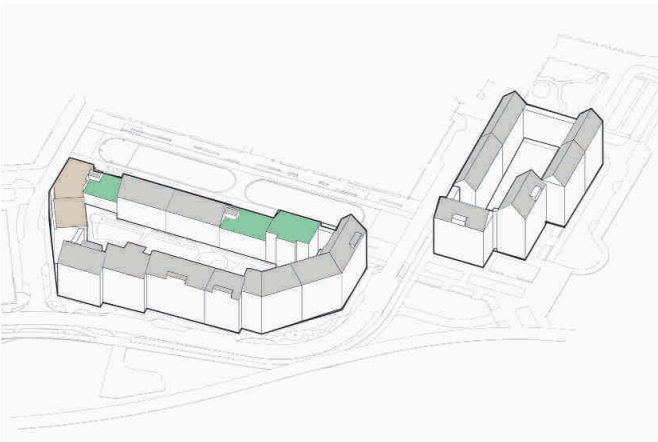


Referens taktformning och småskalighet (Housing project, Baur & Latsch arkitekten).

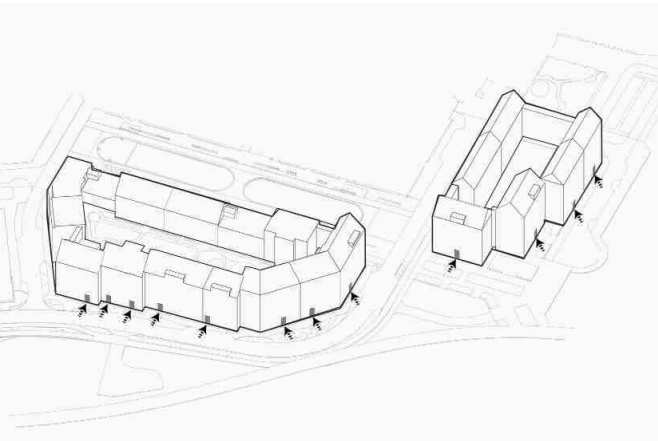
GESTALTNINGSPRINCIPER



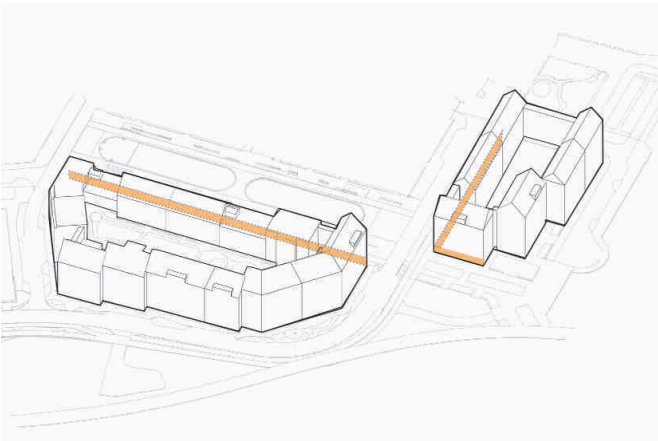
Trapphusvis fasadindelning med en varierad material och kulörpallet i tegel, puts, plåt och betong.



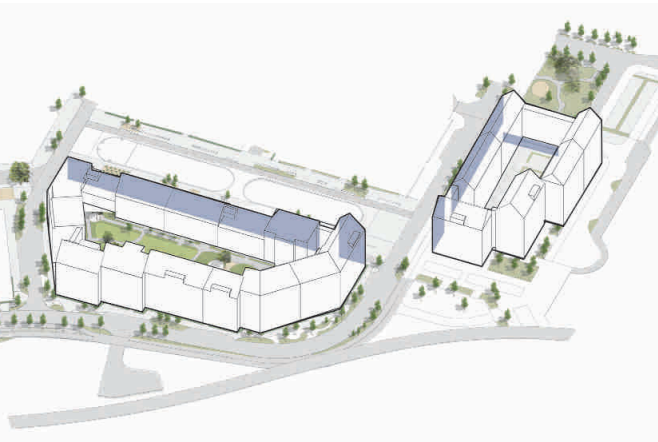
Ett varierat taklandskap med sadeltak, gröna tak och takterrasser på lägre byggnader bidrar till den omväxlande karaktären.



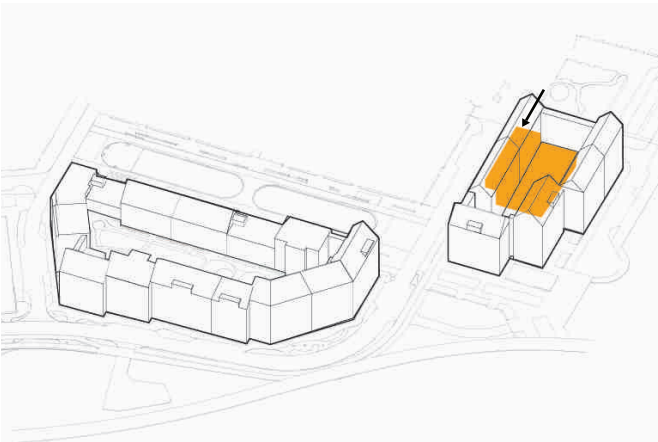
Bostadsentréer skall förläggas mot gata och vara tydliga och väl utformade.



Markerad bottenvåning mot centrala torget och Vårby allé.



Mer representativa fasader mot centrala torget och Vårby allé.



Inom kvarter F2 planeras för en idrottshall som vetter mot skolan och allmän plats. Pilen markerar idrottshallens entréläge



Kvarter F2 sett från Vårby allé. Entréer vetter ut mott Vårby allé och parken. Volymen binds samman av skärmar (Visionsbild, Arkitema).

DELOMRÅDE G

G1/båtförvaring och lagerbyggnad



Axonometri kvarter G1.

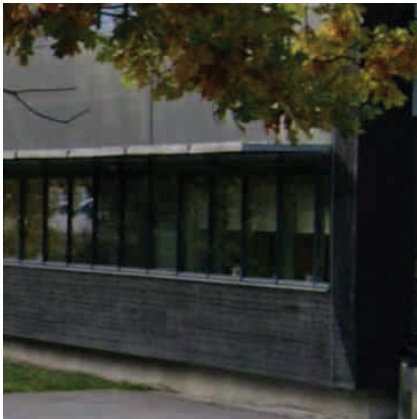
Utmed Vårby allé i områdets sydligaste del ligger delområde G som innefattar båtförvaring och hyrlagerverksamhet. Byggnaden har ett exponerat läge från motorvägen som passerar söder om lagerbyggnaden.

Det veckade taket kan kopplas till "Cigarrens" karaktäristiska sågtandsstak och strandpaviljongen som också får ett speciellt tak. Tillsammans med taket och fasaden i svartbetsat/tjärat trä kan den associeras med varvsbyggnader utmed Mälaren.

SITUATIONSPLAN



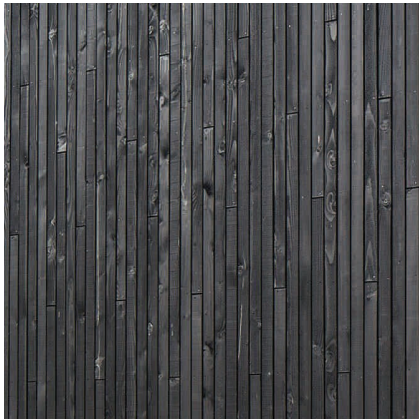
Delområde G, 1:1000



Referens träfasad (24Storage).



Referens träfasad, relief (24Storage).



Referens svart träfasad.

DELOMRÅDE H

Kvarter H1-H3



Axonometri kvarter H1-H3. Pilen markerar angöring till garaget.

Med utsikt över Mälaren, längst ut på udden, ligger delområde H på den plats som idag tillhör Huddinge Båtklubb, en klubb som har funnits på platsen under många år. För medlemmarna är båtklubben en viktig mötesplats. Många har varit medlemmar under en lång tid och har därför en stark anknytning till platsen. Denna väletablerade mötesplats kommer att bevaras när den nya stadsdelen tar form. Dock inte helt i befintlig utsträckning utan båtklubben behöver anpassas efter de nya förutsättningarna som Vårby udde innebär.

Området som idag inte är tillgängligt för allmänheten kommer att bli det. Tillsammans med båtklubben kommer en aktivitetspark skapas ovanför strandpromenaden. Platsen blir en viktig målpunkt för stadsdelen där man kan samlas, utöva utomhussportaktiviteter, promenera etc. Innanför parken planeras bostäder med kullen i ryggen vilka bidrar till trygghet i området. Byggnadernas gavelmotiv blir en fortsättning av samma grepp som i delområde D ut mot Mälaren.

SITUATIONSPLAN



Delområde H, 1:1000

REFERENSBILDER



Artikulerad träfasad
(Strandparken, Wingårdhs).



Tydligt gavelmotiv
(Strandparken, Wingårdhs).



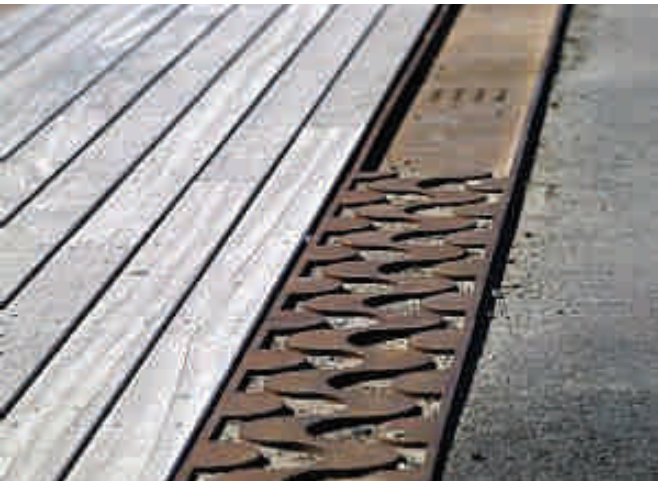
Utförande fönstersättning och balkong (The Bronze, Kod arkitekter).



Flexibel yta med möjlighet till popupaktiveter
(Fatbursparken, Stockholm stad).



Tillgängliggörande av vattnet och hantering av slänt mot vattnet (Laasby Sea Park).

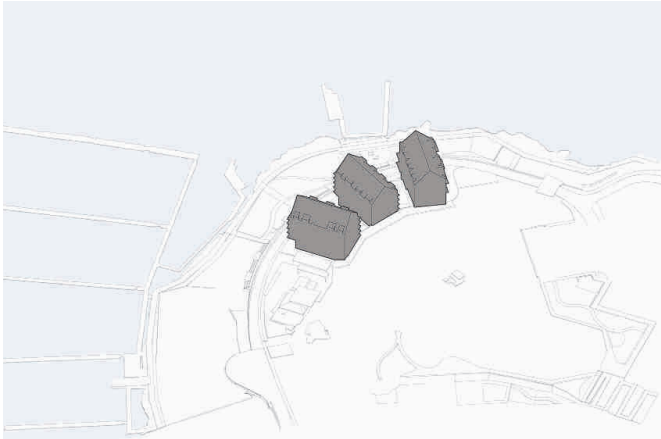


Exempel på dagvattenhantering mellan gata och park
(Aalborg hamn, CF Møller).



Exempel på gångfartsgatas möte med park (Aalborg hamn, CF Møller).

GESTALTNINGSPRINCIPER



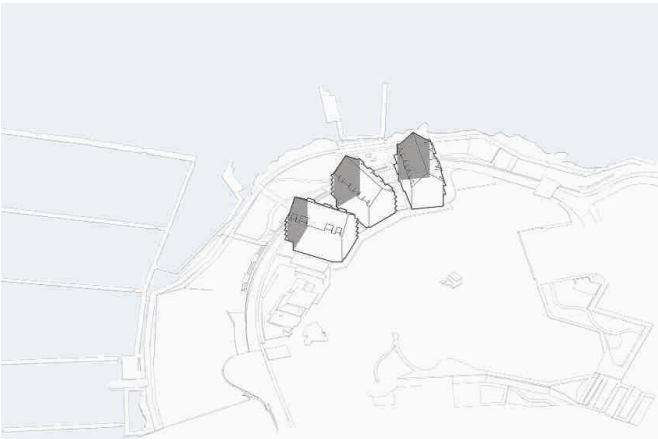
Sammanhållen material- och kulörpalett.



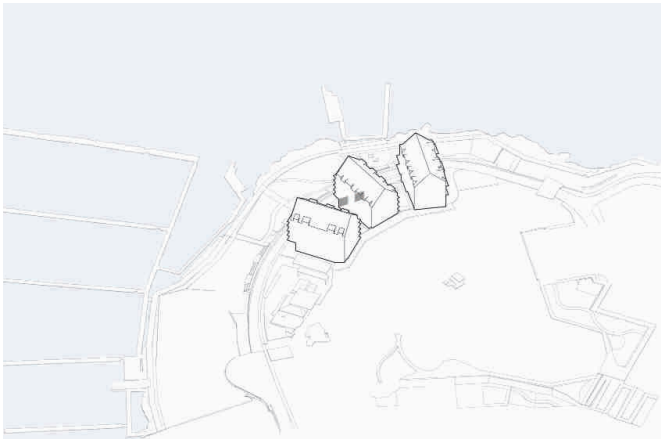
En strandpark skapas för att möta vattnet och boende får upphöjda gårdar mot kullen.



Upphöjda gårdar möter naturmark.



Gavelmotiv skapar en tydlig front mot vattnet.

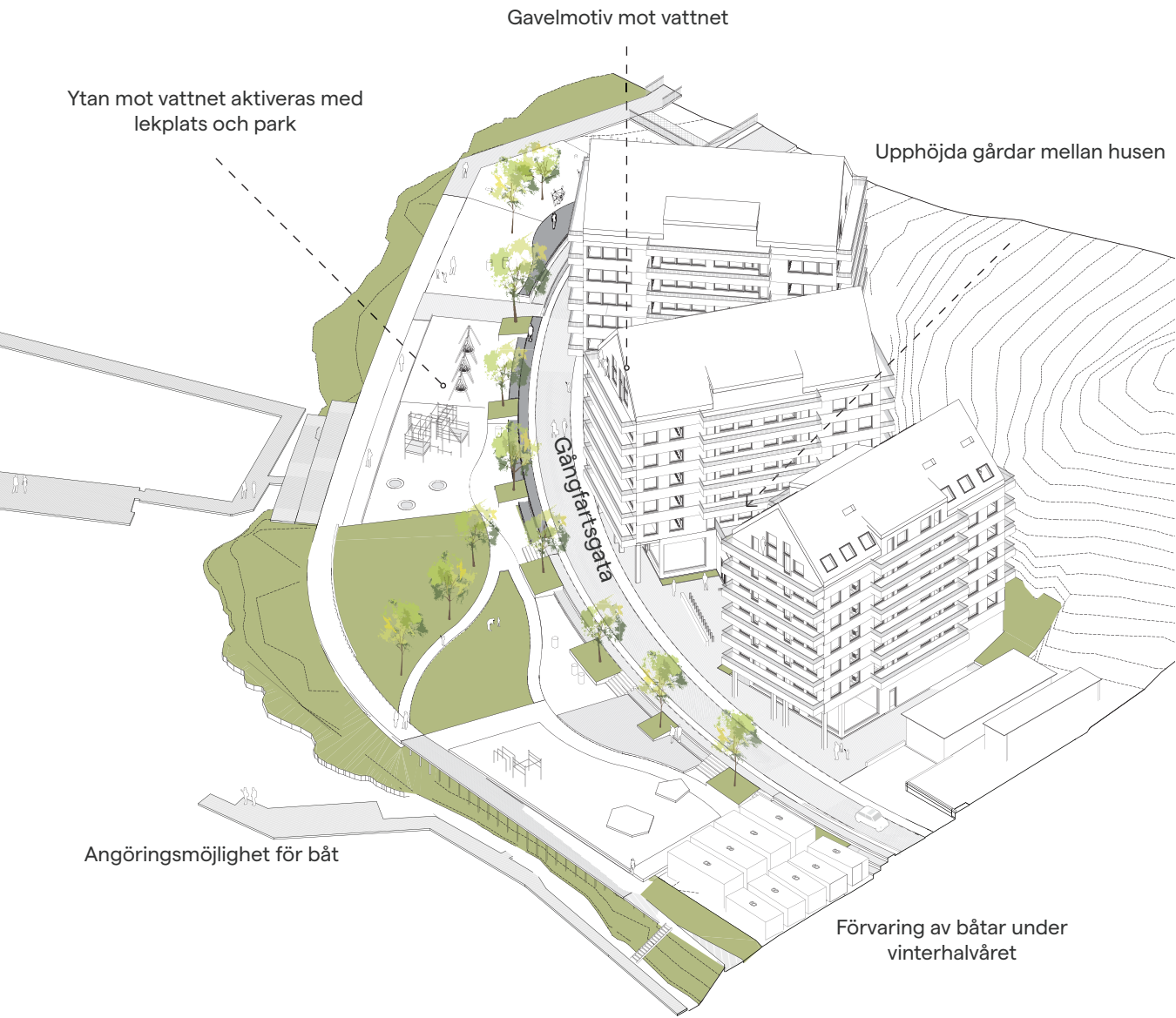


Lokallägen i husens yttre hörn.



Bostadsentréer skall förläggas mot gata och vara tydliga och väl utformade.

KVARTER H1-3



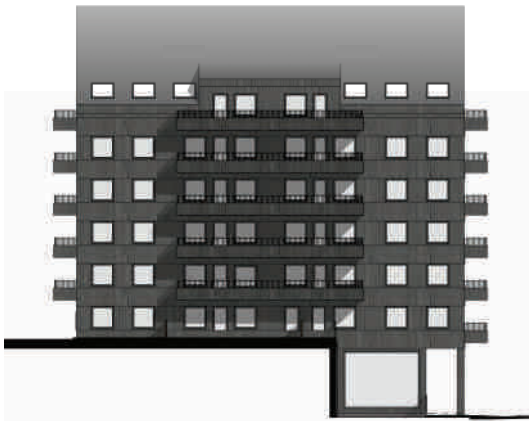
Ute på udden intill strandparken ligger husen i delområde H placerade i en solfjäderform med sina gavelmotiv riktade mot vattnet och inåt området över den skogsbeklädda kullen. Solfjäderformen ger alla sidor av husen fin utsikt över Mälaren och byggnaderna bildar en trygg omslutande rygg till området och aktivitetsparken. Med sina sju våningar får husen slanka proportioner och möter kullen på ett fint sätt med entréplan i suterräng. Suterrängvåningen är kontinuerlig och kopplar samman huskropparna. Den skapar också definierade bostadsgårdar som ligger

upplyfta i förhållande till parken. Byggnaderna ges en sammanhållen färgskala och de lägre indragna volymerna mellan husen får ett avvikande material för att de högre byggnadsvolymerna ska få ett ännu slankare uttryck. Materialen är av karaktären tjärad träfasad och betong för att anspela på en brokighet som dels finns i båtklubbens byggnader men som också finns i varvsmiljöer kring Mälaren.

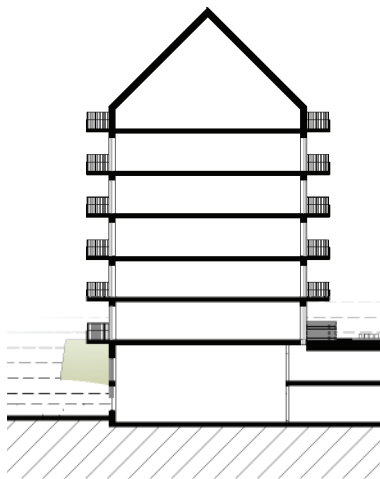
FASADER & SEKTION
1:500



Fasad mot norr



Fasad mot väster

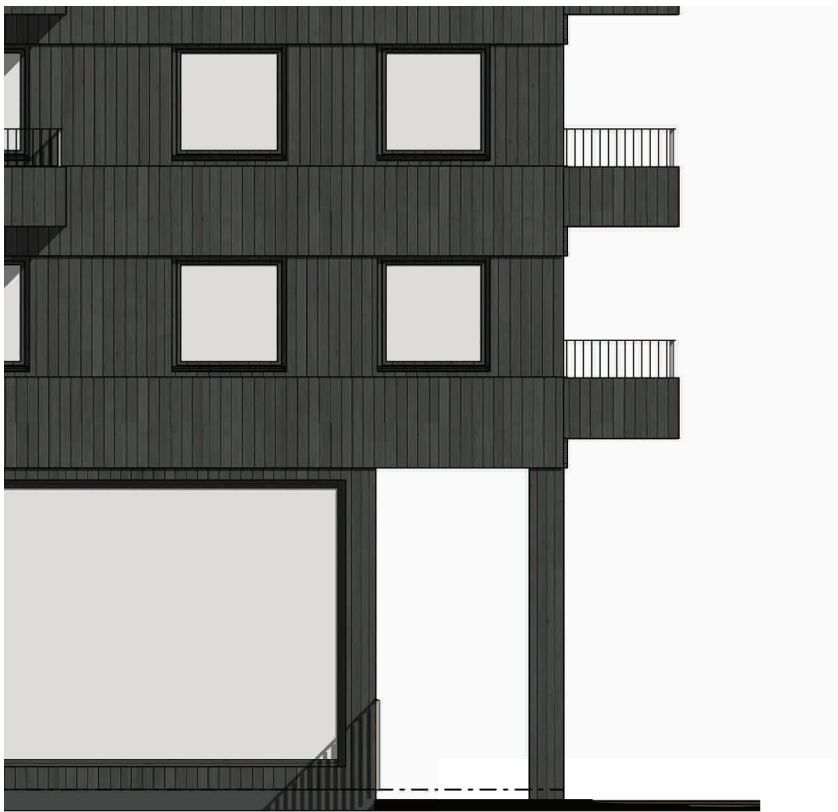


Sektion A-A



Fasad mot öster

PLANER OCH FASADER
1:500



Arkader utåt strandparken skapar mer plats för passage samt ett skyddande tak över entréer till bostäder och lokal.



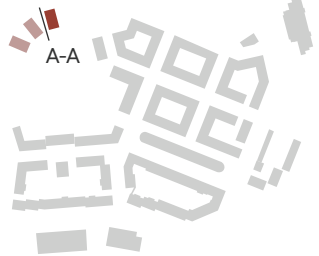
Reliefverkan som skapar djup och liv i fasaden



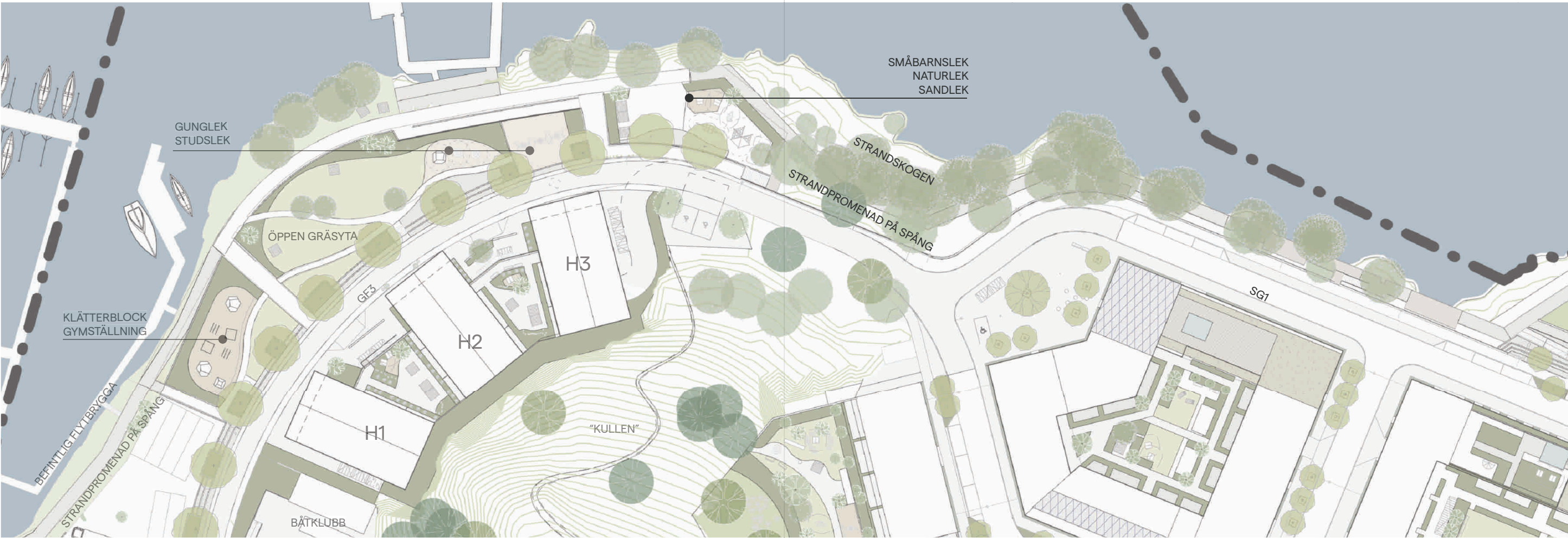
Balkonger med slutet räcke upp till fönsterbröstning skapar mer skyddade och privata uteplatser för de boende.



Sektion A-A



STRANDPARKEN OCH STRANDPROMENAD I STRANDSKOGEN

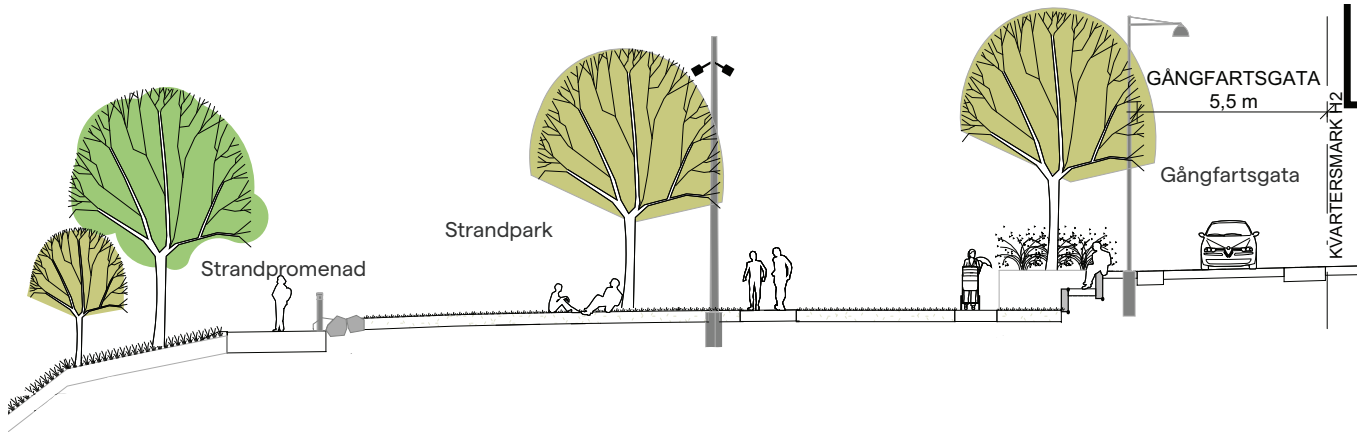


Planutsnitt strandpark och strandpromenad genom strandskogen, 1:500

Mellan strandpromenaden och gångfartsområdet mot bebyggelsen bildas ett långsträckt parkrum för samvaro och aktiviteter. Mot strandskogen placeras en ny lekpark med stimulerande lek för barn i olika åldrar. En nivåskillnad mot gatan gör parken till en trygg och tydligt avgränsad plats. Lekytan nås antingen via ramper och trappor från gångfartsgatan eller från strandpromenaden.

En större gräsyta i mitten av parken möjliggör spontana aktiviteter såsom picknick, bollek och

gruppträning. Mellan gräsytan och båtklubben finns ytor för träning och fysisk aktivitet såsom klätterkuber, parkourelement och utegymutrustning.



Illustrationen visar mötet mellan strandpromenaden, strandparken, gångfartsgatan och kvarter H2.

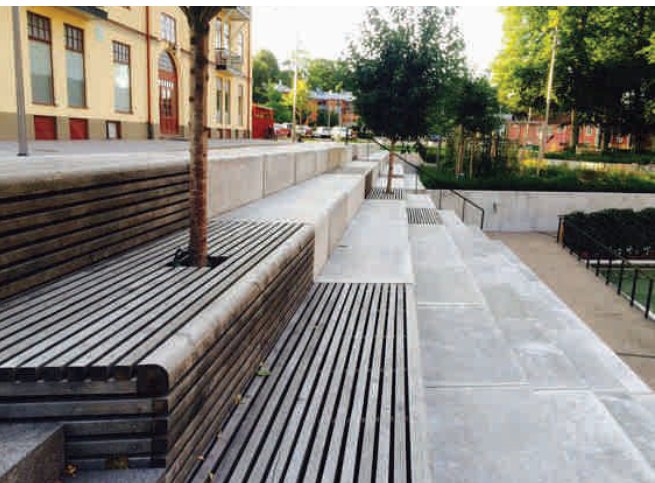


Vy mot befintliga bryggor.

REFERENSBILDER



Utegym/parkour.



Sittgradänger i natursten med infällda trädetaljer.



Möjlighet till lek för mindre barn (Karavan landskap).



Klätterkub, lek.

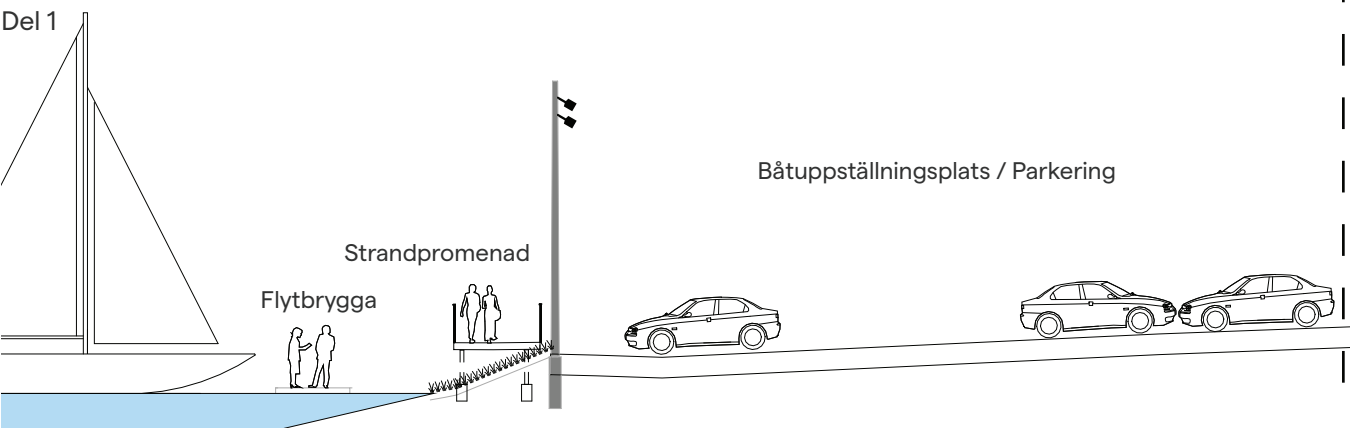


Flexibel gräsyta.

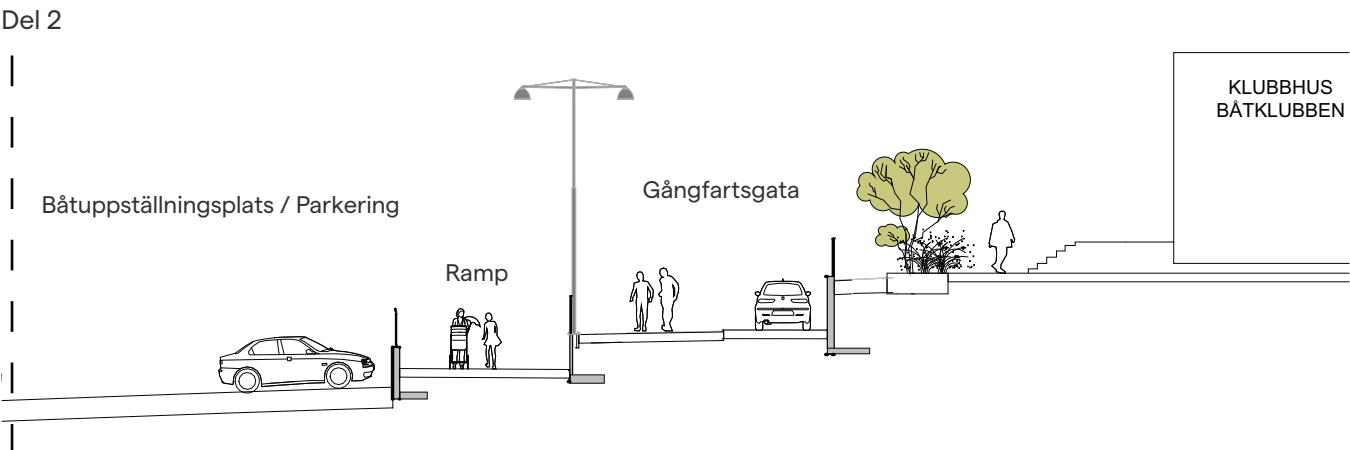


Spång i strandskogen.

BÅTKLUBBEN



Illustrationen visar mötet mellan båtklubbens befintliga flytbrygga, strandpromenaden på spång och båtupställningsplatserna som på sommarhalvåret kan nyttjas till bilparkering.



Illustrationen visar mötet mellan båtupställningsplatsen, ramp, gångfartsgata och båtklubbens klubbhus.

Båtklubbens klubbhus samt ytorna runt omkring byggnaden bevaras och får en tydlig avgränsning mot gångfartsgatan genom den nivåskillnad som uppstår. Via ramper och trappor kan klubbmedlammarna röra sig mellan klubbhuset och bryggorna som förses med stängslade grindar för att begränsa allmänhetens åtkomst.

På vintern fylls marken med de torrlagda båtarna och sommartid kan klubben använda ytan till parkering samt uppställning av de båtar som måste ligga kvar på land över sommaren. Ytan för uppställning är av asfalt och avvattnas mot

brunnar som ansluter till anläggningar för rening av vattnet innan det rinner ut i Mälaren.

I anslutning mot parken finns ett område som på sommaren blir en flexibel parkyta med tillfällig utrustning för exempelvis skate, kickbike och multisport. Ytan kan också användas för tillfällig kommersiell verksamhet såsom restaurangverksamhet med boulespel.



Planutsnitt båtklubben och båtupställningen, 1:500



Illustration av David Wiberg

Längs strandkanten mot väster förläggs den nya strandparken, som kommer att samsas om ytan med båtklubben som förfogar över platsen idag. Strandpromenaden ger kontakt med Mälaren längs med hela strandkanten. Lamellhusen H1-H3 bildar en förlängning på det gavelmotiv som inletts längs D-kvarteren längre österut och låter alltjämt kullens naturmark koppla vidare mellan och vid sidan av

husen snarare än att bilda en tät bebyggelsefront. Byggnadernas placering utgör ett viktigt led i att göra promenaden och parken till en trygg och attraktiv miljö genom den uppsikt och det folkliv som bostäderna tillför.

GESTALTNING I BYGGSKEDET



Gestaltningensprogrammet ska underlätta för kommunen att säkerställa att bebyggelsen utförs i enlighet med tidigare överenskommelser och ska därför vara enkelt att ta till sig.

Om avsteg görs från gestaltningensprogrammet ska texter och bilder om bebyggelsens karaktärsdrag och bärande idéer ge stöd för att avstegen inte är så stora att de omkullkastar bebyggelsens ursprungliga idé.

UPPFÖLJNING AV GESTALTNINGSPROGRAM OCH AVTAL

I samband med antagande av detaljplan/planprogram godkänns även genomförandeaftalet med gestaltningensprogrammet som bilaga. När planen har vunnit laga kraft och byggaktören börjar arbeta med bygglovsansökan kommer kommunen kalla till en genomgång av projektet.

Där klargörs vilka förväntningar kommunen har på byggaktören och vice versa samt vilka avtal som reglerar genomförandet av projektet. Där klargörs vilka förväntningar kommunen har på byggaktören och vice versa samt vilka avtal som reglerar genomförandet av projektet.

Byggaktören svarar för att bygghandlingarna redovisar hur kraven i gestaltningensprogrammet ska uppfyllas vid bygglov och i genomförandet.

Bygghandlingarna ska sedan lämnas för avstämning gentemot gestaltningensprogram/avtal till huvudprojektledaren innan bygglov söks.

Kommunens huvudprojektledare på mark- och exploateringsenheten deltar i genomförandet av detaljplanen och bygglovsavdelningens arbete med ärendet samt tekniska samråd.

