

# VATTENTORNSPARKEN :: SÖDRA KVARTERET :: 2017 01 30





VY LÅNGS MED ULLERÅKERSVÄGEN



# SÖDRA KVARTERET, VATTENTORNSPARKEN

## URBAN STADSMILJÖ MED GRÖNA MELLANRUM

Visionen för Södra kvarteret Vattentornsparken framkommer väl i kommunens planprogram. Det framtida Ulleråker är en tät och grön stadsdel, där stadens puls och naturens lugn möts och samspelar i omsorgsfullt utformade stadsrum. Samtida stadsmiljöer, inkännande i sin utformning inför områdets arkitektur- och kulturhistoria. I vårt förslag för Vattentornsparkens Södra kvarter i Ulleråker förvaltas denna vision i ett parknära stadskvarter, där kombinationen av högkvalitativa bostäder och gröna, mötesorienterade stadsrum är nog utformad för att ge så goda förutsättningar som möjligt för ett aktivt, stimulerande och hållbart vardagsliv.

### GRÖNA MELLANRUM MED HISTORISK FÖRANKRING

Särskilt utmärkande för vårt förslag är ambitionen att förvalta och översätta områdets befintliga stadsbyggnadskvaliteter till framtidens Ulleråker. De klassiska parkområdena i Ulleråkers sjukhusmiljö, med axiala upplägg och byggnader som omgärdas av park och platser mellan husen har utgjort viktig inspiration för oss. Byggnader som står fritt i park får en resning och tyngd – en tydlig kvalitet och identitetsmarkör sett till områdets historiska kontext. I vårt förslag har dessa egenskaper förvaltats genom att öppna upp kvarteret och tillföra mindre stadsrum som komplement i den täta, högt exploaterade staden.

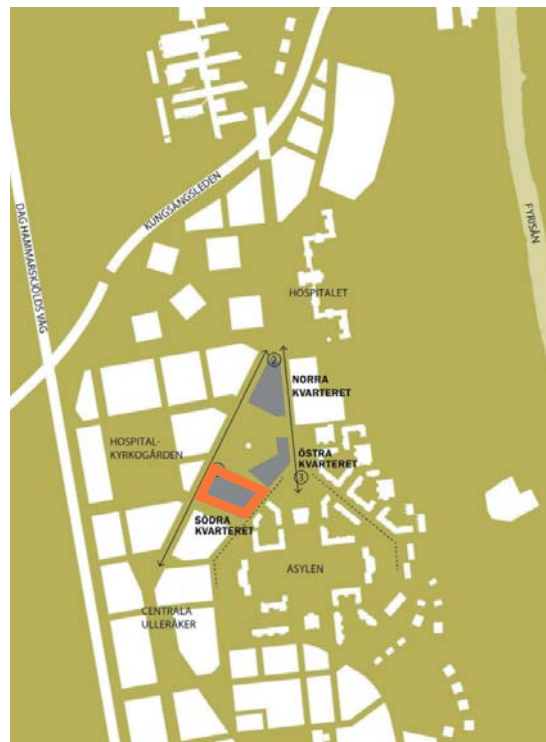
Dessa gröna mellanrum är väl anpassade stads- och gårdsrum som stödjer byggnaderna och ger möjlighet till riktigt bra bostäder i hörnlägen. Detta för att bygga en stad där också rummen mellan husen tillför karaktär, knyter an till sin historia och samtidigt bygger framtidens täta stad med höga bostads- och levnadsvärden. Kvarteret består av fem byggnader som varierar i höjd från 5 till 12 våningar, med en sammanhållen sockelvåning som även rymmer verksamhetslokaler, cykelrum och förskola. Totalt omfattar kvarteret 162 bostäder.



FLYGFOTO GAMLA ULLERÅKER



ILLUSTRATION PLANPROGRAM



PLANOMRÅDE

### ETT PLATSANPASSAT KVARTER FÖR EN GOD STADS- OCH BOENDEMILJÖ

Vårt kvartersförslag är utformat för att människor ska mötas – i de ljusa trapphusen, i kvarterets gröna "mellanrum" i form av semiprivata entrétorg, i gemensamhetslokaler, terrasser och i offentliga stråk. Den öppna kvartersstrukturen optimerar ljusförhållanden, ökar rörelsemöjligheterna i kvarteret och kopplar ihop det med den angränsande parken. Sett till byggnadernas gestaltning föreslås ett sammanhållande uttryck med klassiska kvaliteter och subtil variation. Material som tegel, puts i ljusa färger och mörkt gröna detaljer i räcken och fönster. Sammantaget bildar vårt förslag för Södra kvarteret ett urbant, levande bostadskvarter med naturen närvarande mellan husen. Där gröna mellanrum bildar en tröskel mellan stad och bostad, en plats för grannskapet att leva och frodas.

### FEM BÄRANDE IDÉER:

#### TILLFÖRA MINDRE STADSNUM TILL KVARTERSSTADEN

Öppna upp kvarteret för att få sol och luft, tillföra mindre stadsrum i mänsklig skala och ansluta till befintlig bebyggelse.

#### ANPASSNING TILL TERRÄNG OCH SITUATION

Följ terrängen och börja högt för att sedan trappa ner i terrängens riktning och därefter stiga uppåt igen. Kvarteret anpassas för att göra det bästa av platsens förutsättningar och mötet mellan stad och park.

#### DET SOCIALA LIVET

Gemensamma funktioner ger ett socialt fokus. Entréer och entrétorg bjuder in till möten och främjar socialt liv, både i sin utformning och i sitt läge.

#### GODA BOSTÄDER

Planens utformning tillför många hörnlägenheter vilket ger goda bostadskvaliteter även för små hyreslägenheter. Västuderade lägenheter som trots nätta mått erbjuder god boendefunktionalitet.

#### MOBILITET

Kvarteret är utformat för att främja hållbara vardagsresor. Genom välutrustade cykelrum i bra lägen blir det lätt att välja rätt. Kvarterets öppna struktur gör gångmöjligheterna fler och ökar tillgängligheten till kollektivtrafiken i närområdet.



SÖDRA KVARTERET AXIONOMETRI



# STADSBYGGNADSIDÉ

## SOCIALT, GRÖNT OCH PLATSANPASSAT

För att säkerställa att den nya bebyggelsen värnar och stärker platsens befintliga värden föreslår vi en kvarterslösning med tydlig koppling till den angränsande parken. Vår idé är att låta kvarteret förhålla sig topografin, trappa ner i höjd och följa terrängen från Kollektivtrafikstråket till Ulleråkersvägens lägre befintliga bebyggelse, för att sedan åter trappa upp i höjd mot Vattentornsparken. Vår vision är en aktiv och levande parkmiljö, därför förespråkar vi en öppen kvarterslösning mot parken, med ett offentligt stråk för gång- och cykeltrafik längs med kvarterets fasad och verksamhetslokaler i husens sockelvåning.

### INRE RUM MED PARKKÄNSLA

Kvarteret delas upp i mindre delar för att bryta ner skalan och skapa entrérum till kvarteret som öppnar upp, bjuder in och skapar smitvägar. Den öppna strukturen förstärker kvarterets koppling till parken, som får en förlängning i kvarterets gård och de gröna mellanrummen; små oaser i form av entrétorg med mikroparker i människans skala, platser för att stanna upp, sitta ner och möta sina grannar. Mindre stadsrum i den täta staden verkar som övergångszon mellan gatans helt offentliga rum och den privata gården, entrétorgen är programmerade, koncentrat för de boende och rymmer bostadsentréer, entréer till cykelrum, träd, bänkar och cykelparkering. Mellanrummen mellan husen leder blicken vidare och öppnar kvarteret i vissa lägen. Generöst med sittplatser runt om i kvartersstrukturen bildar mötespunkter för de boende och andra som vistas i stadsmiljön.

### GESTALTNING EFTER VARJE LÄGES SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kvarteret möter fyra gator och stråk med olika karaktär vilket avspeglas i gestaltningen. Kvarterets möte med gatorna markeras med hela hörn och volym vilket ger tydlighet och robusthet till gatan. De hela hörnen, entrétorgen och mötet med Vattentornsparken anpassas efter funktion och ska stärka platsernas offentlighet genom lokaler, entréer och bearbetning av mark. Mot huvudgatan är balkongerna indragna vilket ger en stadsmässig gestaltning och slätare fasad, mot torget och gården är atmosfären mer privat och balkonger är utstickande från fasaden.



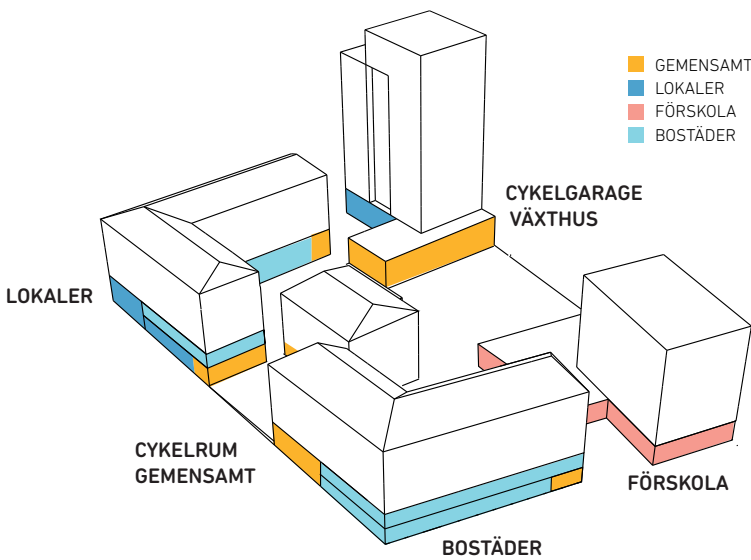
MODELLVY SÖDRA TORGET



TORG I AIX EN PROVENCE



POCKET PARK, PALEY PARK  
NEW YORK



### SOCKELVÅNING MED MOBILITETSLÖSNINGAR

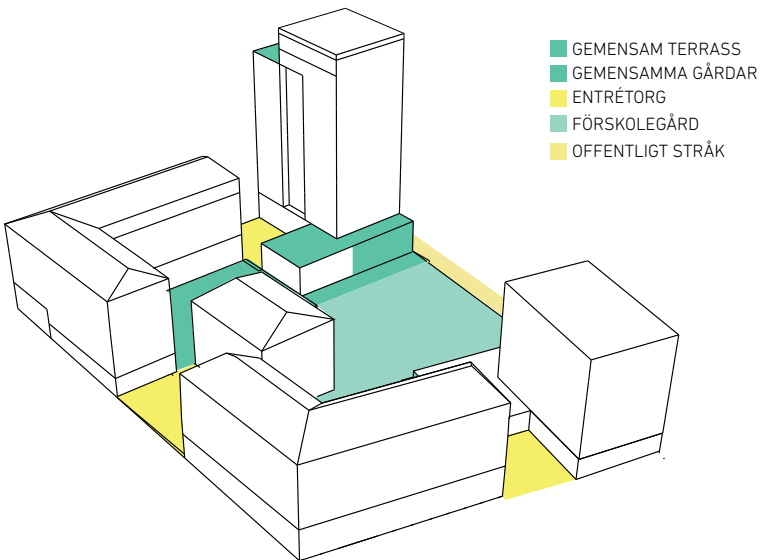
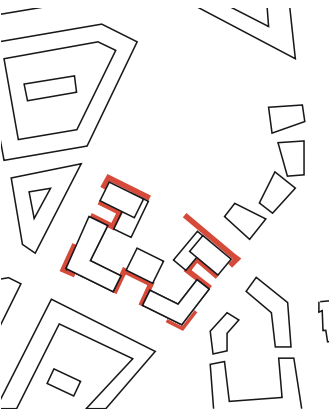
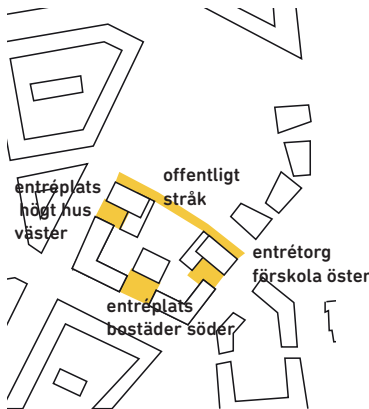
Förskolan ryms i ett plan med entré från det lilla torget. Cykelrum och återvinningsrum vetter mot de små entrétorgen där funktioner för de boende prioriteras. Cykelrummen är utvecklingsbara till lokaler vilket ger en flexibilitet ifall behoven i stadsdelen skulle förändras i framtiden. Restaurangläge i det höga husets bottenvåning mot park och entrétorg och lokaler främst mot kollektivtrafikstråket. Sockelvåningen löper runt hela kvarteret och bidrar till att ge kvarteret en gemensam arkitektonisk identitet.

### YTRE OFFENTLIGA PLATSER

Bildar entrérum till kvarteret, öppnar och bjuder in rum i människans skala, plats för att stanna upp, sitta ner. Mindre stadsrum i den täta staden.

### TYDLIG INRAMNING AV OFFENTLIGA RUM

De offentliga platserna, strategiska hörn och mötet med Vattentornsparken anpassas efter funktion och ska stärka platserna genom lokaler, entréer och bearbetning av mark.



### SOCIALA YTTRE RUM

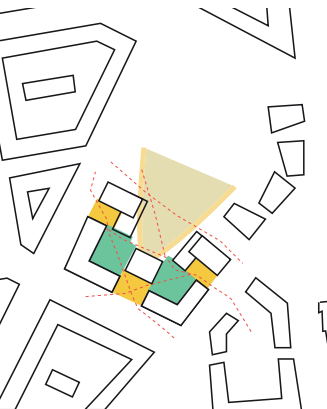
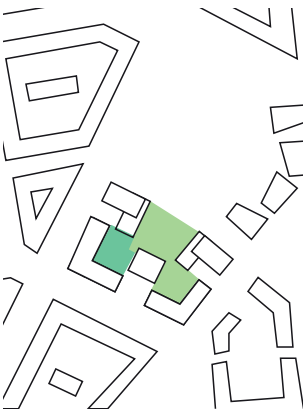
Kvarteret är utformat för att de boende ska mötas. Här finns trygga och inbjudande miljöer för människor med olika intressen, förutsättningar och åldrar; Ljusa trapphus mot gatan och mindre entrétorg där man kan slå sig ner och njuta av det omkringliggande gatulivet eller möta sina grannar. Möjlighet till portvaktssal, gemensamhetslokaler och cykelrum finns vid torget. Gröna gårdar och gemensam takterrass, i sockeln till det höga huset föreslår vi även ett gemensamt växthus som placeras vid en södervänd vägg.

### INRE PLATSER

Gården delas upp i tre mindre rum vilka är privat gård och förskolegård. Förskolegården hänger visuellt samman med Vattentornsparken.

### FÖRBINDELSE MELLAN PLATSER

För att stärka konnektiviteten i området och öppna för ljus och genomsikt både visuellt och fysiskt finns många vägar att röra sig genom kvarteret.





# GODA STADS- OCH BOENDEMILJÖER

## KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK OCH PRIMÄRGATA



VY FRÅN SYDVÄST

### KVARTERETS HÖGHUS

Det höga bostadshuset står fritt på en hög sockel och möter parken, gatan och sitt entrétorg med lokaler i bottenvåningen. Entrén till det höga huset vetter mot entrétorget. Här finns också entré till kvarterets stora cykelgarage. En terrass på garagets tak för de boende ger kontakt och tillför liv till stadsrummet, i kontrast till om terrassen låg högt upp. Höghuset ingår i planen men kommer uppföras av annan byggherre och redovisas ej i detalj i denna presentation.

### KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK

Gatuhuset har en generös sockelvåning liksom som höghuset med lokaler och bostadsentréer mot gatan. Trapphusen annonseras mot gatan och balkongerna är indragna. Genom att bostadsentréerna placeras i nischer bildas en halvprivat zon som ger en yta för sittbänk och möjligen också plantering.

### PRIMÄRGATA MED ENTRÉTORG

Liknande karaktär som kollektivtrafikstråket, men här trappas byggnadsvolymer ner i höjd. Höjdskillnaden på ca 3 m tas upp i sockelvåningen. Entréer vetter mot gatan och närmast västra hörnan i korsningen med Kollektivtrafikstråket finns en större lokal. Kvarteret öppnar sig i mitten till ett entrétorg i söderläge. Några trappsteg och en låg mur avgränsar platsen från gatan och tar upp nivåskillnaden.



# GODA STADS- OCH BOENDEMILJÖER

## ULLERÅKERSVÄGEN



VY FRÅN NORD OST

### MÖTET MED BEFINTLIG BEBYGGELSE OCH VATTENTORNSPARKEN LÄNGS ULLERÅKERSVÄGEN

Längs Ulleråkersvägen finns bostäder och cykelrum mot gatan och byggnaden närmast parken rymmer förskolan i sockelvåningen. Ett entrétorg med mikropark placeras i sydöst med entréer till förskolan, bostäder och ingång till gården. För förskolan finns plats för parkering av barnvagnar och cykelkärnor under tak. Torget möter också öppningen i det befintliga kvarteret på andra sidan gatan. Förskolan i sockelvåningen har en större utbredning än husets högdal. Resultatet blir en lägre byggnad inne på gården som släpper in sol på gården och verkar som fond för den lilla platsen, där man möter andra föräldrar, har tid för samtal och plats för möten. Bebyggelsen möter Ulleråkersvägen i gatuliv och markerar därmed offentligheten i verksamheten och gränsen mot parken. Parkstråket längs med kvarteret fungerar som en fortsättning på stråket från andra sidan gatan.

VATTENTORNSPARKEN :: SÖDRA KVARTERET :: 2017 01 30



# GODA STADS- OCH BOENDEMILJÖER

## VATTENTORNSPARKEN

I vårt förslag öppnar sig kvarteret i mitten mot Vattentornsparken, samtidigt som kvartersbebyggelsen bildar en fond till parken som ger platsen tydlighet och stadga. I anslutning till parken ligger förskolegården som förlänger grönskan in i kvarteret. Park och förskolegård skiljs åt av staket och plantering som ger transparens och öppenhet. Det höga huset bidrar till att rama in platsen, för de boende finns en entré till gårdarna och i sockelvåningen mot sydost föreslås ett växthus.

### URBANA FUNKTIONER I PARKMILJÖ

Mot parken föreslås lokaler i bottenvåningen; förskola i fasad närmast Ulleråkersvägen och närmast kollektivtrafikstråk lokaler som med fördel kan inhysa en restaurang eller caféfunktion med direktentré mot både park och torg. Vi föreslår även ett växthus i kvarterets höghus, som ger odlingsmöjligheter för de boende samtidigt som dess entré mot parken ger en trevlig atmosfär till det angränsande stråket. Med verksamhetslokalerna fortsätter de offentliga och urbana funktionerna från kollektivtrafikstråket, vilket bidrar till att kvarterssidan mot parken blir en levande stadsmiljö och inte en baksida.

### BOARDWALK SKAPAR TRYGGGET

I vårt förslag har vi hämtat inspiration från Vasaparken i Stockholm där ett offentligt stråk mot parkens norra sida löper längs med fasaderna på både Sven Harrys konstmuseum med restaurang och en förskola i bottenvåningen med direkt tillgång till parken. Det offentliga stråket föreslås en karaktär av "boardwalk" – en promenad längs med en öppen fasad på ena sidan och ett grönt offentligt stadsrum på andra sidan. Att röra sig intill en fasad kan upplevas tryggare än ute i en park och blir ett genare och mer användbart stråk. Boardwalk-lösningen ger maximalt utnyttjande av parken, både av det gröna och av bottenvåningen. Stor omsorg ska läggas på belysning för trygghet nattetid. Den slutgiltiga utformningen av stråket utförs i samarbete med kommunen.



VY FRÅN VATTENTORNSPARKEN



SVEN HARRYS KONSTMUSEUM I VASA-PARKEN STOCKHOLM (WINGÅRDHS)



EXEMPEL PÅ BYGGNADER I TERÄNG. (LUNDGÅRD TRANBERG ARKITEKTER)



GÅRDSRUM, GRÖNSKA TERRANG (ALVAR AALTO-



SEKTION C-C VISAR GÅRDENS MÖTE MED PARKEN



# GODA STADS- OCH BOENDEMILJÖER

## ENTRÉTORG, GÅRDAR OCH FÖRESKOLEGÅRD

Entrétorgen innehåller små mikroparker i staden. Oaser som bildar en övergång mellan privat och offentligt och som samtidigt möjliggör för ett gott mikroklimat i kvarteret. Tanken med att utforma entréerna som små torg är att ge en ombonad och trygg atmosfär för de boende, Platser att mötas och stanna upp på. Genom sin placering och utformning erbjuder torgen vistelsemöjligheter både för de boende och människor som rör sig på gatan – vilket ger vitalitet och inbjuder till sociala möten. Med wifi på södra torget kan du sitta utomhus och jobba om vädret är fint. I passagerna finns trappor vilka leder vidare in på gårdarna. Entrétorgens funktion som sociala mötesplatser bidrar till en attraktiv, levande stadsmiljö, också i lägen där verksamhetslokalerna inte är lika många. Vi tänker oss en beläggning av sten, grus och träd med luftiga kronor.

Förskolan med sina fyra avdelningar ligger i ett plan för bra logistik inom verksamheten. Byggnaden har stora fönster med låga bröstningar så att barnen kan få kontakt med gården och utomhusmiljön. Det angränsande entrétorget fyller en viktig funktion för förskolan, då det ger utrymme för det vardagliga livet; föräldrar kan mötas, man kan växla några ord med förskolepersonalen och ledsna barn kan tröstas. Möjlighet att lämna barn både från entrétorget och från parken/gården ger extra flexibilitet.

### GÅRDAR MED INSPIRATION FRÅN NARNIA

De privata gårdarna utformas i kontrast till entrétorgen, i utformningen av konceptet har vi tänkt oss att gå in på gården från gatan ska vara som att gå igenom klädsåpet till Narnia – som att komma till en annan värld. Ett grönt lummigt och böljande landskap som visuellt hänger ihop med Vattentornsparken. Den nördöstra gården är avsedd enbart för de boende och innehåller funktioner som småbarnslek, vattenlek, gemensamma sittplatser under pergola och ett långbord med integrerat grill.

### FÖRESKOLEGÅRD FÖR LEK OCH LÄRANDE

Förskolegården har samma karaktär och kan användas av de boende på helger och kvällar. Genom dess parknära läge skapas optimala förutsättningar för lek och lärande aktiviteter. Förskolans sedumtak underlättar för dagvatten och ger en grönare vy från de högre byggnaderna i kvarteret. Förskolegården består av ett område för mindre barn i söder och ett område för större barn i väst med en indelning i entrézon - programmerad zon - vidlyftig zon där gården går från trygga till mer utmanande miljöer ju längre bort man kommer. Utformningen bygger på idén att skapa ett lekbart landskap där de topografiska förutsättningar utnyttjas och lekbaser är en integrerad del av helheten.

### BIOLOGISK MÅNGFALD

Två befintliga tallar kan bevaras i de mindre gårdsrummen i söder. Delar av träden som behöver fällas används till veddepåer på de gröna taken och insektshotel på förskolegården. Vid urval av perenner, buskar och träd satsas på växter som gagnar pollinatörer och fåglar.

### GRÖNYTEFAKTOR

Beräkningen av grönytefaktor för Kv. Vattentornsparken resulterar i följande värden:

Grön: 0,8  
Gul: 1,3  
Blå: 0,8



SITUATIONSPLAN/TAKPLAN  
SKALA 1:800



NARNIA



# GOD VATTENMILJÖ

## DAGVATTEN

### SYSTEMLÖSNING FÖR DAGVATTENHANTERING

Kvarteret ligger inom zon 3, vilket innebär att infiltration endast får ske för den nederbörd som faller direkt på grönytor samt från hårdgjorda ofrafikerade ytor. Grundvattnet ska skyddas från förorenat dagvatten och släckvatten i täta, robusta system innan vidareledning till det kommunala ledningsnätet. Planteringsytor och hårdgjorda ytor som ligger närmare än 5 m från fasad ska utföras som täta konstruktioner.

Den föreslagna dagvattenlösningen för kvarteret genomsyras av villkoren för grundfaktor blå i Ulleråker Grönytefaktor, vilken tagits fram för att säkerställa en god utemiljö i bostadsmiljöerna och skapandet av hållbara vattenmiljöer. Den bygger på en kedja av åtgärder för att hantera nederbörden så nära källan som möjligt och föra tillbaka så mycket regnvatten som möjligt till naturens kretslopp genom avdunstning, bevattning och infiltration.

Nederbörd som faller på öppna planterings- och markytor som ligger mer än 5m från fasad kan infiltreras direkt på plats. Övriga planteringsytor och kommunikationsytor utförs som täta konstruktioner som förhindrar att förorenat dagvatten infiltreras. I de täta växtbäddarna kan en del dagvattnet fördröjas och avdunstas. Överskottet från täta planterings- och kommunikationsytor samt de taken som lutar mot gården leds genom öppna ränndalar till brunnar och så småningom till de täta växtbäddarna av skelettjord som ligger under entréplatserna. Där kan vattnet magasineras och fördröjas innan det släpps ut till det kommunala ledningsnätet. På bostadsgården i sydväst finns en vattentrappa som matas med regnvatten från en öppen rännadal och bjuder in till lek när det regnar.

Kvarterets höjdsättning gör att stora kraftiga dagvattenflöden kan ledas bort mot de sekundära avrinningsvägarna, vägytorna inom Ulleråker.

### FLÖDEN

Kvarterets dagvattenhantering baseras på riktlinjerna att dagvattenflödena från kvarteret inte överstiger 45 l/s och ha och att dagvattnet ska omhänderta ett regn på 10 mm motsvarande ett 2-årsregn med klimatfaktor 1,25. För Kvarteret Vattentornsparken med en area på 0,66 ha innebär det att avrinningen från fastigheten behöver reduceras till 30l/s och ha. De takytor som lutat utåt mot gata går direkt till det kommunala ledningsnätet och genererar ett flöde på 17 l/s och ha vid ett 2års-regn. Avrinningen från övriga takytor och gården behöver fördröjas till ett flöde av 13 l/ s vilket uppnås genom infiltration, fördröjning i täta växtbäddar och slutligen en magasinering i växtbäddarna med skelettjord som ligger under entréplatserna.

### HANTERING AV DAGVATTEN I PROJEKTETS ALLA SKEDEN

I planeringsskedet utarbetas ett system för dagvattenhantering som stödjer planens intentioner och uppfyller ställda krav. Under byggskedet informeras och utbildas personalen kring grundvattnets skyddsbehov. Försiktighetsåtgärder vidtas i form av ökad beredskap för att kunna agera om föroreningar av mark sker. I driftskede informeras de boende och driftpersonalen om viktiga vattenfrågor genom information på plats samt i skötselmanualer.

- VÄXTLIGHET PÅ MARK
- VÄXTLIGHET I TÄTA VÄXTBÄDDAR
- TÄTA YTOR
- DELVIS GENOMSLÄPPLIGA YTOR
- HALVÖPPNA TILL ÖPPNA YTOR
- TAK MOT GÅRD
- TAK MOT GATA
- OMRÅDE INOM VILKET INFILTRATION ÄR MÖJLIGT
- FÖRDRÖJANDE MAGASIN I LUFTIG SKELETTJORD





# HÅLLBART VARDAGSLIV

## ENKEL MOBILITET OCH SOCIALA MÖTEN

I planeringen av vårt förslag för Södra kvarteret har vi lagt fokus vid att skapa en kvarterstruktur som stödjer och utvecklar mobiliteten i området. Kvarteret ligger i ett kollektivtrafknära läge. Hur stadsmiljön utformas spelar stor roll för människors vardagsresor, hur enkelt/svårt det är att färdas i området och hur detta påverkar tillgängligheten till kollektivtrafiken.

### INTERAKTION MED OMGIVNINGEN

En stor kvalitet med den "uppburna" kvartersstrukturen har att göra med just detta. Öppenheten i kvarteret möjliggör betydligt fler rörelsemönster än ett traditionellt kvartersblock. Kvarteret blir mindre statiskt och mer interaktivt i relation till omgivningen.

### FOKUS PÅ GÅNG, CYKEL- OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Vårt förslag främjar ett hållbart vardagsliv med fokus på gång, cykel- och kollektivtrafik. Det öppna kvarteret ger möjlighet för de boende att hitta genvägar genom kvarteret vilket tillgängliggör kollektivtrafiken i området. I anslutning till entrétorgen finns cykelrum i bra lägen med plats för parkering och reparationsyta. Rummen har generösa mått och har stora glaspartier mot torget. Placeringen vid torget gör det lätt att parkera, pumpa eller reparera sig cykel. Här finns även lådcykelparkering och generösa cykelplatser för besökande. Cykel- och sophanteringsrum ger förutsättningar för fler hållbarhetsinitiativ då de har potential att användas för t.ex. lådcykelpool eller bytesrum. Också det offentliga stråket av genom parken ger goda förutsättningar för mobilitet i området och stimulerar rörelsemönster i zonen mellan kvarteret och Vattentornsparken. Förskolans generösa barnvagnsparkering gör det enkelt att hämta och lämna utan bil, vilket uppmuntrar till att gå eller åka kollektivt.

### SOCIALA MÖTESPLATSER

Att placera cykelrum i anslutning till entrétorgen gör att de aktiveras. Utformningen av torget med cykelrummen i kombination med bostadsentéer och plats för lek, umgänge eller att bara hänga gör att de har förutsättning att verkligen bli de mötespunkter som berikar livet i kvarteret.

### UTVECKLINGSBARHET ÖVER TID

Bottenvåningarna har planerats för kommersiella lokaler mot kollektivtrafikstråket och rymmer i övrigt boendekomplement såsom cykelrum soprum och enstaka bostäder. Takhöjd och tillgänglighet ger möjlighet för andra funktioner och utveckling över tid .



VY SÖDRA TORGET



CYKELTORG AUGUSTENDAL MALMÖ



BO-CYCLE KITCHEN MALMÖ



CYKELGARAGE SÖDRA ROSENDAL, BYGGVESTA



# KVARTERET

## SITUATIONSPLAN ENTRÉPLAN

Trapphusen och entréerna mot huvudgatan är indragna vilket bidrar med en trygghetsskapande, semiprivat zon för de boende. Här finns utrymme att stanna upp innan man går in i huset utan att behöva känna stressen från gatan. Ett tegelraster i fasaden ger ljusinsläpp i trapphusen och de genomgående entréerna är även de ljusa och generösa i sin utformning, allt för att skapa en trygg miljö som stimulerar till sociala möten.

Mot huvudgatan är balkongerna indragna vilket ger ett mer skyddat och mindre utsatt privat utomhusrum. Bottenvåningarna är försedda med lokaler som kan användas för butiker, kontor, restaurang och caféverksamhet. Förskolan får ett grönt tak för bättre dagvattenhantering och på cykelförrådsbyggnaden vid höghuset föreslår vi en takterrass.

I kontrast till kvarterets öppna struktur har vi valt att placera byggnader i kvarterets hörn och på så sätt behålla hörnen ”hela”. Detta för att ge stadga till kvarteret och behålla förankringen till kvartersstaden och den större stadsstrukturen. Förskolan är försedd med en barnvagnsparkering under tak och personalentré och inlastning är placerade mot parken. Soprummen i kvarterets bottenvåningar följer källsorteringskraven och har entréer från både gård och gata.



**VATTENTORNSPARKEN :: SÖDRA KVARTERET :: 2017 01 30**



# KVARTERET

## FASADGESTALTNING

Idén bakom fasadernas uttryck är att ge byggnaderna en gedigen, lugn och stabil karaktär med klassiska kvaliteter. Ett stadsmässigt kvarter i slitstarka material som håller även på lång sikt. Material som tegel och puts som ger struktur och känsla men med små detaljer som gör det enkla raffinerat.

### RELIEF OCH VERTIKALITET

Fasadens indragna balkonger och entréer mot gatan med ger storskalig reliefverkan. En livförskjutning runt fönstren ger en mindre reliefverkan. Trapphusen markeras med ett raster i tegel där ljus släpps igenom, en detalj som vittnar om omsorgen i gestaltningen. Fasaderna har en vertikal indelning och fönster i stående format. Hörnen hålls hela.

### TEGEL OCH PUTS

Fasadmateriäl föreslås vara tegel och puts. Hörnbyggnaderna är i tegel och gårdhuset och byggnaden närmast parken i puts. Sockelvåningen är mot gatan och parken alltid tegel och gestaltas sammanhållet runt hela kvarteret. Vi kommer att arbeta med en variation av kulörer ton i ton för att skapa en sammanhållen men varierad färgpalett.

### FÄRGSKALA MED ANKNYTNING TILL PARKEN

Fasadens ljusa färger med mörkgröna detaljer i räcken och fönster knyter an till Vattentornsparkens färgskala samtidigt som de ljusare nyanserna i tegel och puts bildar en kontrast till de mörkgröna skogspartierna.

### TAKLANDSKAPET

Den utskjutande takfoten ger byggnaderna ett karaktärsfullt och markerat avslut. En viktig detalj i genomförandeskedet av byggnaderna. Taken är brutna och i ljus plåt med invändiga teknikutrymmen för att undvika utskjutande element såsom fläkttrum och hisstoppar. Förskolans låga tak får en sedumbeläggning.

### VARIATION INOM KVARTERET

Arkitekturen är sammanhållen och variation uppnås genom att byggnadsvolymer och platsbildningar bryter upp kvarteret och genom en subtil variation i kulör och relief



FASADUTSNITT SÖDRA FASADEN  
1:100



REFERENSER TEGELRASTER



MATERIALPALETT



EXEMPEL PÅ TEGEL -





KVARTERET  
FASADER MOT GATA



FASAD MOT VÄSTER, KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅKET



FASAD MOT SÖDER, PRIMÄRGATA



FASAD MOT ÖSTER, ULLERÅKERSVÄGEN



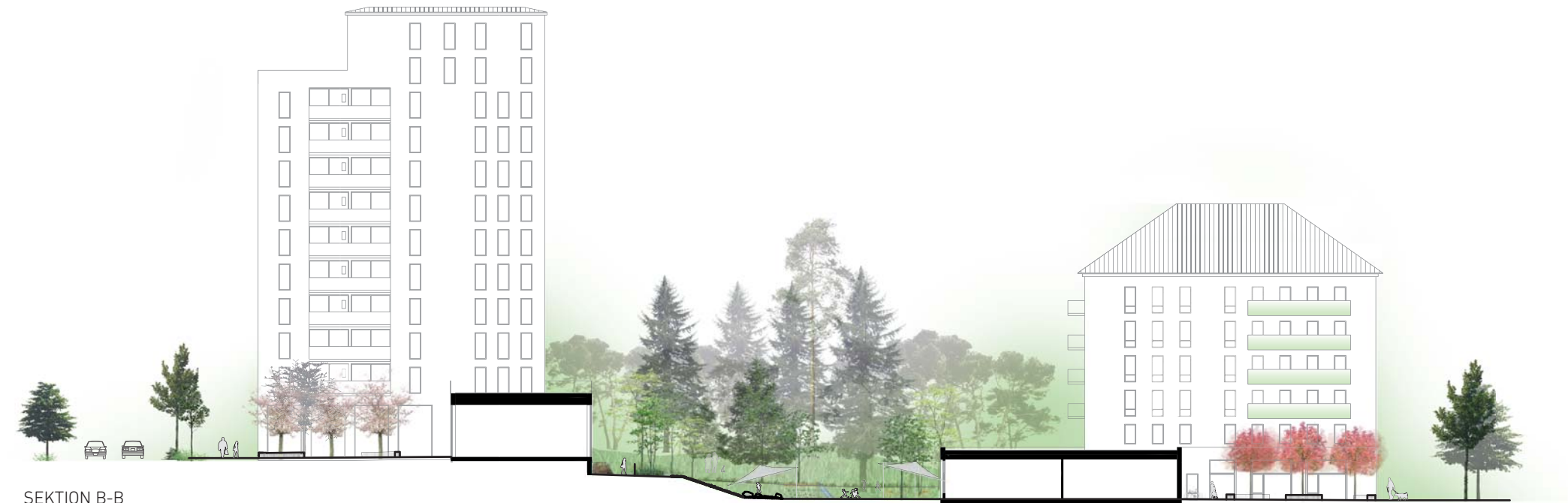
FASAD MOT NORR, VATTENTORNSPARKEN



**KVARTERET**  
FASADER / SEKTIONER MOT GÅRD



SEKTION A-A



SEKTION B-B



# KVARTERET

## TYPLANER, BOSTÄDER

Bostäderna i Södra kvarteret kommer att bestå av hyresrätter, till övervägande del i mindre storlek. Vår ambition har varit att ge maximal boendekvalitet på liten yta, med goda ljusförhållanden och yteffektiva lägenheter. Kvarterets öppna struktur möjliggör stora kvalitetsvinster för bostäderna. Eftersom kvarterets form är "uppbruten" skapas många hörnlägenheter, vilket ger goda boendekvaliteter med generöst ljusinsläpp, utblickar åt flera håll och mer fasadyta också i de mindre bostäderna.

Bostäderna har möjlighet till fler rum och därmed ett bra boende för fler till ett rimligt pris. Byggnadernas placering skapar en luftighet vilket vi betraktar som en stor kvalitet i ett kvarter med hög exploatering; att det finns siktlinjer mellan husen, möjligheter att se himmeln och grönska. De många lokalerna i bottenvåningarna ger boendekvaliteter i form av service i närområdet. Mot huvudgatan är balkongerna indragna för att ge de boende en mer skyddad balkongvistelse. Kvarterets gård och entrétorg ger goda förutsättningar för ett aktivt och levande utomhusliv och möten mellan grannar som berikar boendemiljön.

### NYCKELTAL:

**BTA TOTALT:** ca 13 070 m<sup>2</sup>

**BOA TOTALT:** ca 8 240 m<sup>2</sup>

**LOA (Fördelat på 3-4 lokaler):** ca 250 m<sup>2</sup>

**FÖRSKOLA:** ca 750 m<sup>2</sup>

### LÄGENHETSFÖRDELNING:

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| 1-2 ROK (ca 30-35 m <sup>2</sup> ): | 38 st            |
| 2 ROK (ca 40-45 m <sup>2</sup> ):   | 41 st            |
| 2-3 ROK (ca 45-55 m <sup>2</sup> ): | 43 st            |
| 3 ROK (ca 60-70 m <sup>2</sup> ):   | 34 st            |
| 4 ROK (ca 80 m <sup>2</sup> ):      | 5 st             |
| 4-5 ROK (ca 95 m <sup>2</sup> ):    | 1 st             |
| <b>TOTALT:</b>                      | <b>ca 162 st</b> |

### CYKELPARKERING:

BEHOV AV CYKELPLATSER:

|                 |                                           |
|-----------------|-------------------------------------------|
| För bostäderna: | 330 st (8,24x40) + 16 lådcyklar (0,1x162) |
| För förskolan:  | 30 st (75x0,4)                            |
| För lokalerna:  | 10 st (0,25x40)                           |
| <b>Totalt:</b>  | <b>ca 370 st</b>                          |

Vi uppfyller väl kraven på cykelparkering:

30 platser ute för förskolan

30 platser ute för besöksparkering

Ca 320 platser + 16 platser för lådcyklar i cykelrum

### BILPARKERING:

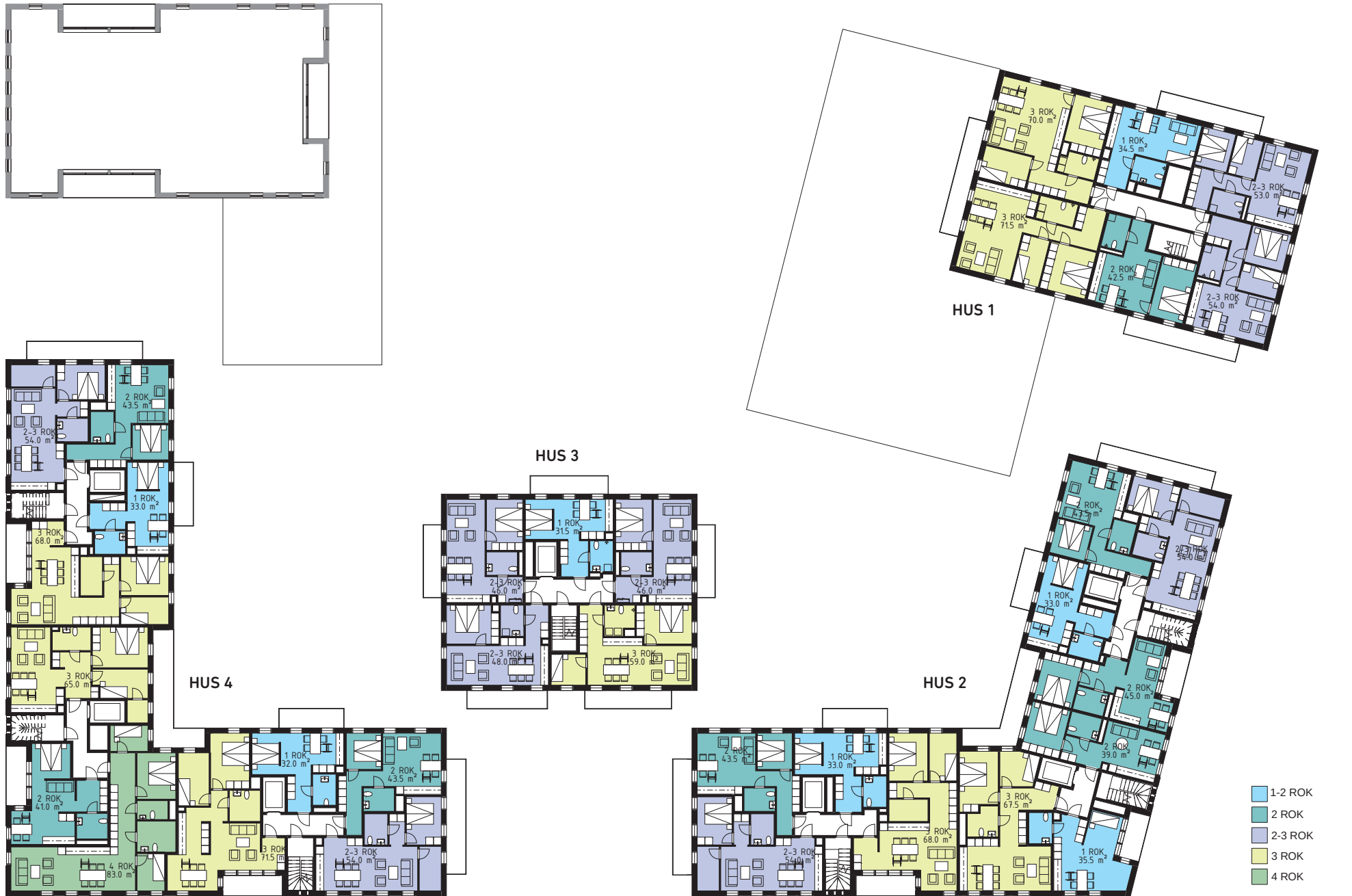
BEHOV AV BILPLATSER

För bostäderna: 41,2 st (8,24x5)

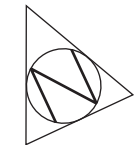
För förskolan: 3.75 st (75x0,05)

För lokalerna: 0.5-0,75 st (0,25x2-3 beroende på verksamhet)

**Totalt:** ca 46 st



TYPPLAN 1:400

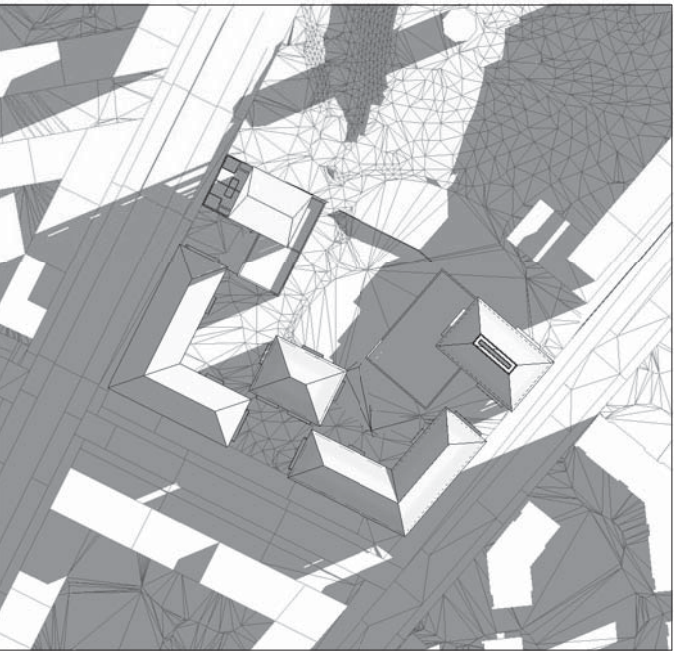


SKALA 1:400

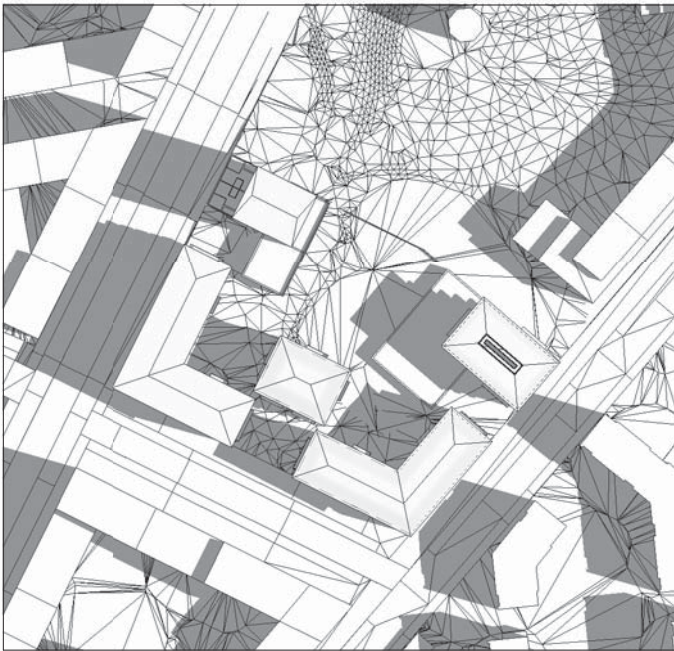


# KVARTERET

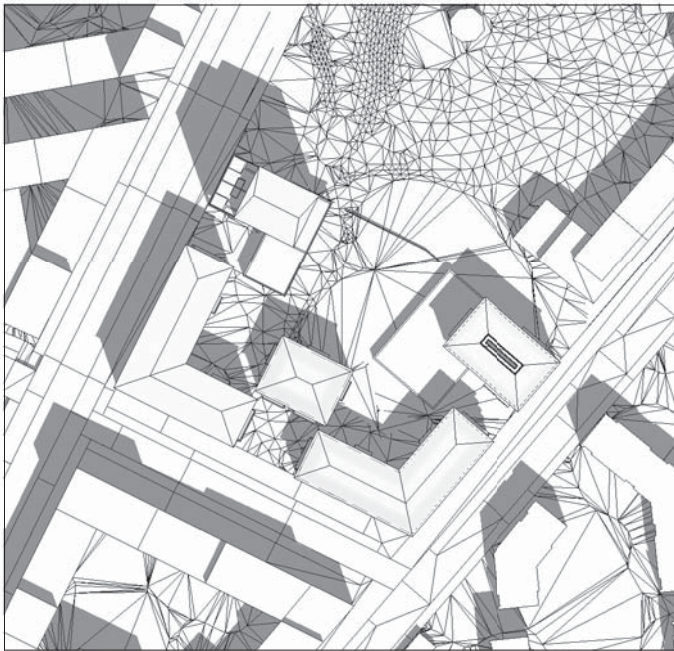
## SOLSTUDIER MIDSOMMAR



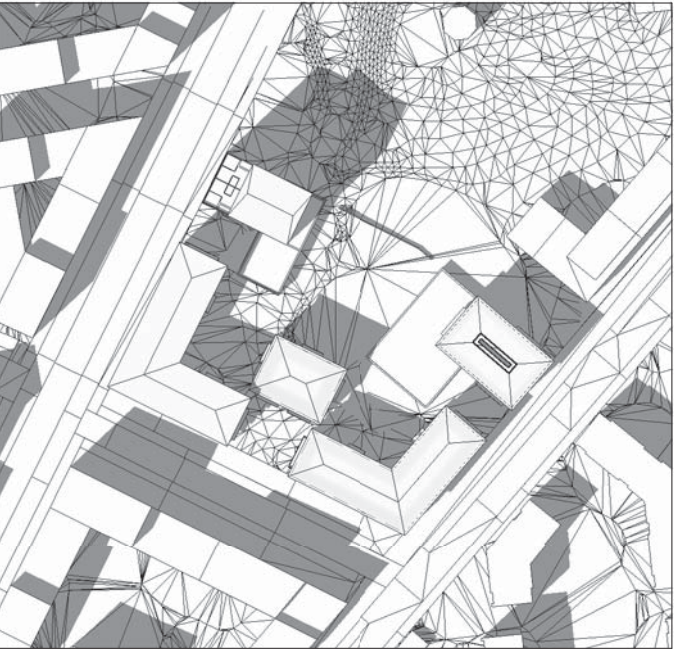
25 JUNI KL 06



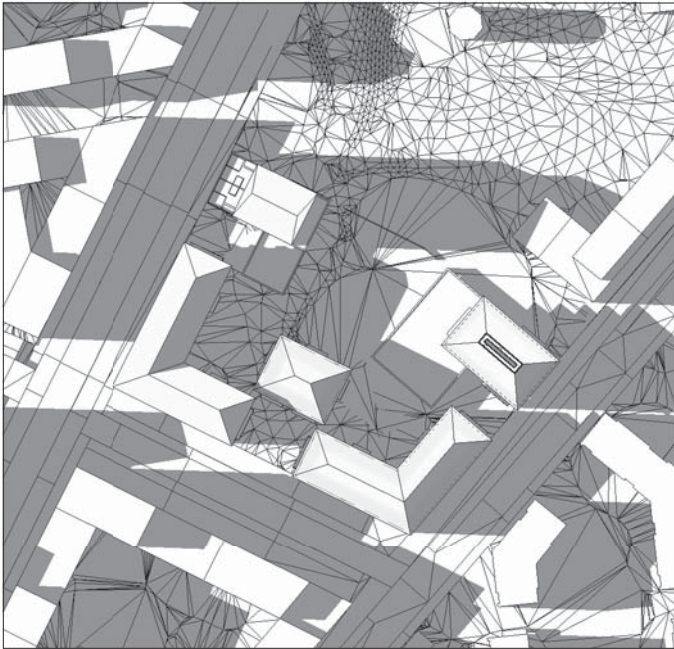
25 JUNI KL 09



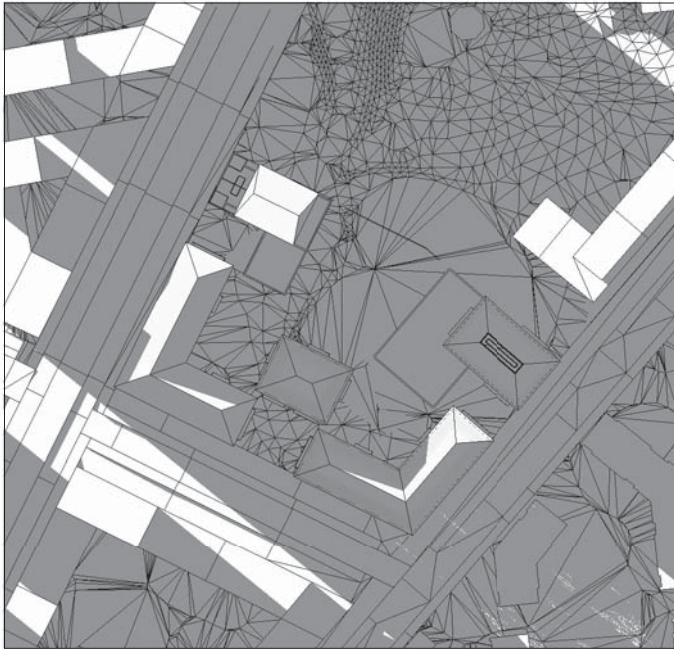
25 JUNI KL 12



25 JUNI KL 15



25 JUNI KL 18

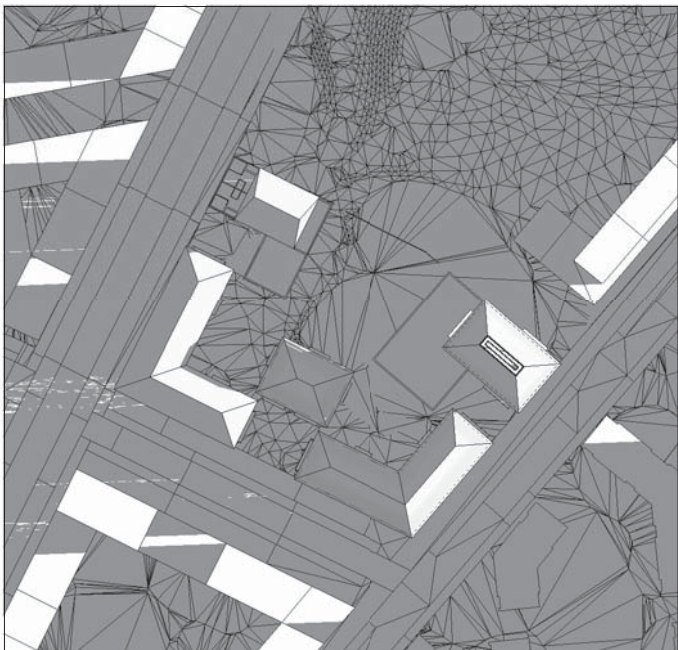


25 JUNI KL 21

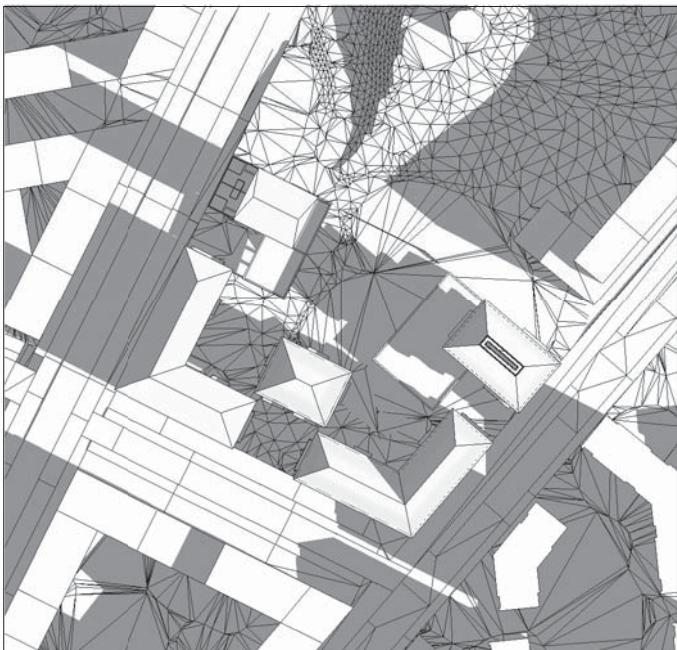


# KVARTERET

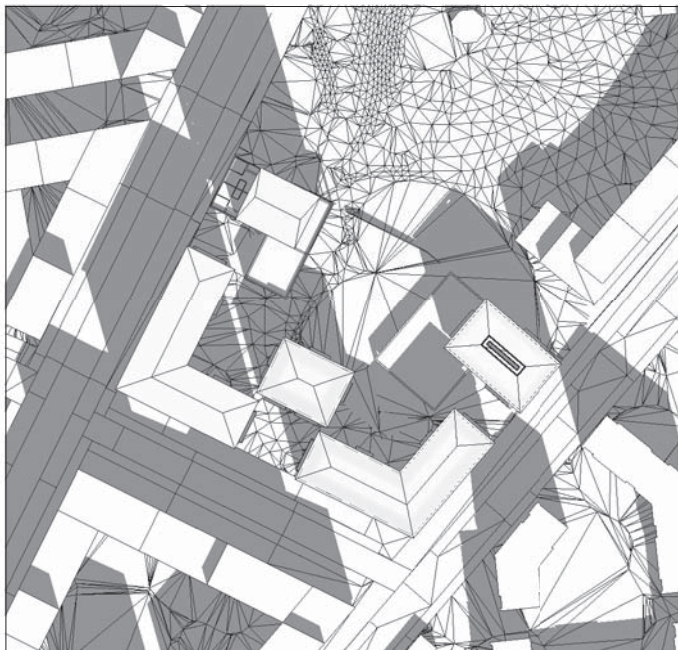
## SOLSTUDIER VÅRDAGJÄMNING



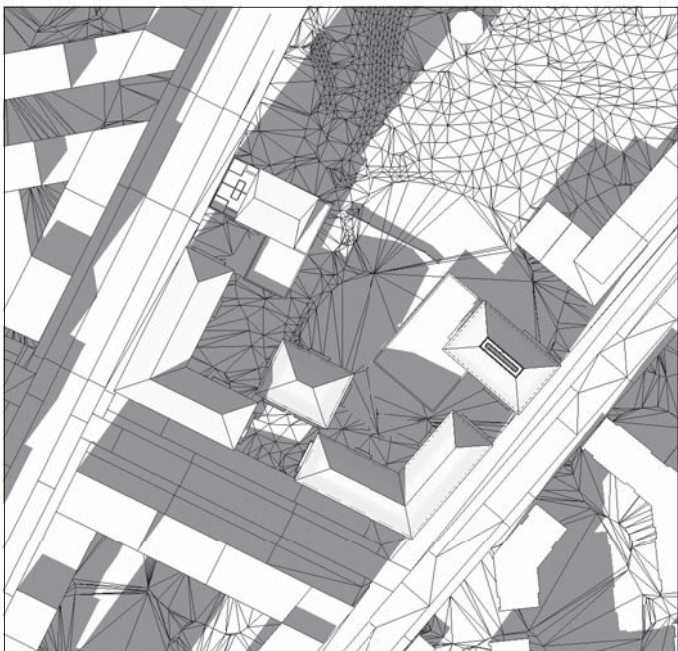
20 MARS KL 06



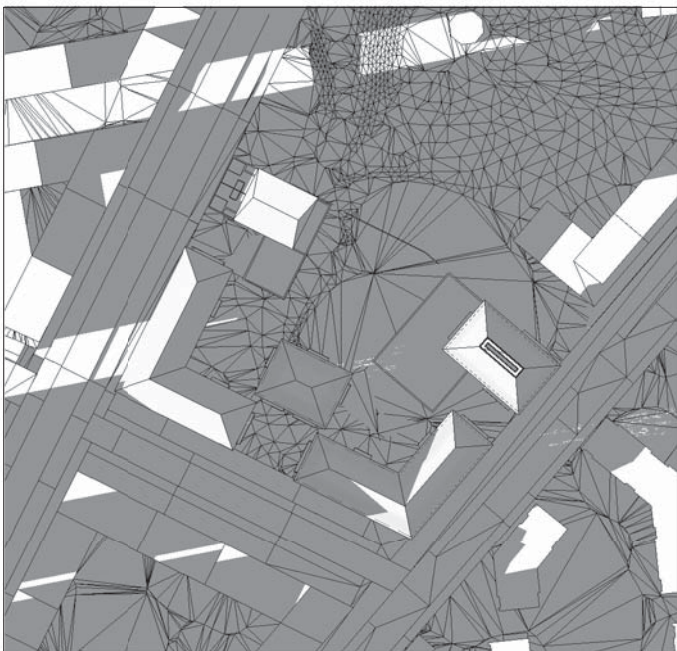
20 MARS KL 09



20 MARS KL 12



20 MARS KL 15



20 MARS KL 18



# GRÖNT BYGGGANDE

## BYGGVESTA SOM GRÖN BYGGHERRE

### FÖRVALTNING OCH GRÖNA KONTRAKT

ByggVesta har ett mycket långsiktigt perspektiv i sin förvaltning. Vi vill att våra hyresgäster ska anamma våra värderingar om vikten av en klimatsmart livsstil. Därför tecknar vi gröna kontrakt med våra hyresgäster, som ett led i att öka medvetenheten om avfallshantering, energieffektivisering och mobilitetsfrågor. Kunskap är viktigt för att minska brukarnas miljöbelastning.

### EGENVÄRMEHUS® FÖR MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

ByggVestas koncept Egenvärmehus® uppfyller i mångt och mycket passivhuskraven. Energieffektiv utformning med högpresterande isolering, krav på en lufttäthet om 0,3l/s, dvs dubbelt så bra som BBR-kraven. Snåla blandare, närvarostyrd belysning. Uppvärmning med hjälp av luftvärme som finkalibreras med hjälp av avancerad beräkning och utförande samt nogsam injustering och uppföljning genom vår långsiktiga och professionella förvaltningsorganisation. Om infrastrukturen tillåter ansluter vi alla våra projekt till Fjärrvärme för bästa miljönytta. Våra hus beräknas för en förbrukning av 55kwh/m2 och med nästa generations Egenvärmehus® kommer vi att uppfylla NNE-husen högt ställda krav.

Den största andelen av en energiförbrukning om 55kwh/m2 består av varmvatten. Vi mäter varje lägenhets faktiska förbrukning av hushållsel, varmvatten och uppvärmning som också särdebiteras hyresgästen. Detta skapar en transparens kring det egna brukarbeteendet samt incitament till en mer energisnål livsstil. Eftersom lägenheterna värms med luftvärme behövs inga radiatorer. Detta gör dem mer lättmöblerade och möjliggör ljusare och vackrare fönsteröppningar då bröstningar ofta kan gå ner till golv.

### KLIMATPÅVERKAN, MATERIAL OCH TRANSPORTER

Vi ställer krav på att alla material ska vara godkända enligt Basta, eller genom ByggVarubedömningen. Vi kräver också att alla ingående material dokumenteras via Produktkollen för att dels underlätta för vår förvaltning men också för att säkerställa att våra entreprenörer levererar i enlighet med våra krav.

Vi har en produktionsmetod där vi primärt använder betongstommar från baltikum. Vi samarbetar med leverantörer som kan erbjuda transporter sjövägen med liten sträcka på landsväg. I veckan inledde vi ett branschsamarbete med betongindustrin för att gemensamt verka för koldioxidneutralisering. Vi bygger även i trä men ser att det är viktigt att kunna leverera bostäder genom flera produktionsmetoder för att kunna tillgodose den stora volym som behövs för att hantera stadernas bostadsbrist. Vi arbetar aktivt för att göra betongbyggandet mer miljövänligt.

### MILJÖCERTIFIERING

Inom Miljöbyggnad klarar vi minst silver och i vissa fall t. ex. inom energi även Guld. Våra miljöval och vårt koncept Egenvärmehus® är inte definierade utifrån någon särskild certifieringsmetod utan är utvecklats för att balansera viktiga och högt ställda krav vad gäller både produktions- hyres samt förvaltningsekonomi.

### EKOLOGISK HÅLLBARHET

När vi utformar våra gårdar omhändertar och tillgodoser vi alltid biologisk mångfald både i val av växter och utrustning, oavsett kommunkrav. Vid upphandling av gårdsentreprenader ställer vi krav på att substrat och växtval är väl matchade för att få en lyckad och rik växtetablering.

### BYTESPOOLER

Bytespooler är ett bra sätt att göra boendet resurseffektivt. Ett samutnyttjande av verkstad, lekredskap, festlokal, uthyrningsrum, kurslokal m.m. utvecklar inte bara grannskapsgemenskapen utan sparar mycket tid, resande och pengar. Alla våra områden har boendekontor med boendevärdar som kan hjälpa till med olika problem som en hyresgäst kan råka ut för. Yngre boende känner sig kanske mer hemma i sociala medier och kan direkt i via vår digitala hus-community, se om någon vill byta något, hänga med på en löprunda eller samåka.

